



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekta

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 403-821, e-mail: arhitekta@budva.me

Broj: UPI-22-332/20-91/4
Budva, 29.05.2020. godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/20-91/1 od 27.04.2020. godine, „LEDA INVESTMENTS“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1231 KO Bečići, na dijelu UP 145.6, u Bloku 145a, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica, na osnovu člana 88, a u vezi sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List Crne Gore“, br. 064/17, 44/18), te na osnovu člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. List Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev br. UPI-22-332/20-91/1 od 27.04.2020. godine, „LEDA INVESTMENTS“ DOO Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1231 KO Bečići, na dijelu UP 145.6, u Bloku 145a, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI-22-332/20-91/1 od 27.04.2020. godine, Društvo sa ograničenom odgovornošću „LEDA INVESTMENTS“ Podgorica (u daljem tekstu „Podnosilac zahtjeva“) obratilo se Glavnom gradskom arhitekti za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1231 KO Bečići, na dijelu UP 145.6, u Bloku 145a, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/09), izrađenim od strane „STUDIO 84“ DOO Podgorica.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Saglasnost se daje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Razmatrajući idejno rješenje predato uz akt broj UPI-22-332/20-91/1 od 27.04.2020. godine, Glavni gradski arhitekta je aktom broj UPI-22-332/20-91/3 od 11.05.2020. godine uputio podnosiocu zahtjeva Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, u kojem je ustanovljeno da se u okviru poglavlja **5. Pravila regulacije** dostavljenih UT uslova, navodi: "Krovovi ovih objekata su **kosi**, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi **najviše 3.50 m** iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta". Pravilnikom o izmjenama i dopuni pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta...("Sl list CG" br 33/14), članom 100 stav 3 navodi se: "Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su: suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje", a u članu 2 se pojašnjava da: "Podzemna etaža je dio zgrade koji je **u cjelini ispod zemlje**". DUP-om "Bečići", u zoni namjene objekta – SM stanovanje manje gustine (u kojoj se nalazi predmetni objekat), utvrđena je izgradnja objekta spratnosti P+4, čime je definisana određena visina, odnosno koncipirana volumetrija objekta unutar bloka.

U okviru idejnog rješenja, predviđen je ravan krov, dok je visina prizemlja izdignuta na 7.60 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. Nadalje, uvidom u grafički prilog "presjek 2-2", utvrđeno je da etaža "-1 podrum" nije potpuno ukopana u teren da bi se mogla smatrati podzemnom etažom. Prilikom projektovanja objekta, zanemarila se klasifikacija etaža u odnosu na teren i presjek, te se navela spratnost 3Po+Su+P+7, koja ne odgovara realnom stanju. Predmetnim idejnim rješenjem projektovana visina objekta je spratnosti 2Po+Su+P+8, i istim je prekoračena visina istog za cca 4 sprata, čime je narušena planirana visina, a samim tim i koncipirana volumetrija objekta unutar bloka.

Smjernicama za oblikovanje DUP-a "Bečići", navedeno je: "**Usklađivanje „delova i celine"** je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih prostora. **Otvoreni prostori** svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju" uređenosti prostora. **Izgrađeni ambijent** treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu". To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše" u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu:

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst
- poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenta
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekta."

U dijelu smjernica za formiranje siluete grada, navodi se:

"U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa:

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladavaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera.
- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera.

– Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečići) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih” i pokrenutih arhitektonskih struktura.”

Podnosilac u ostaljenom roku nije postupio u skladu sa preporukama iz Obavještenja o rezultatima ispitnog postupka.

Negirajući smjernice iz plana za formiranje siluete u trećoj zoni, u smislu prilagođavanja forme objekta morfologiji terena, opšti utisak je da se stvorila predimenzionisana prostorna forma na pokrenutom terenu, neprilagođena uslovima lokacije i okruženja. Predložena vertikalna volumetrija objekta je u velikoj mjeri odstupila od vertikalne volumetrije planom predviđenih objekata u bloku 145a, te je opšti utisak da se objekat formom nije na adekvatan način integrisao u svoje okruženje. Takođe, idejnim rješenjem je zanemaren odnos prema prirodnom okruženju, koji bi trebalo da bude izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekta.

Na osnovu navedenog Glavni gradski arhitekta je mišljenja da objekat nije oblikovno koncipiran u skladu sa smjernicama iz DUP-a “Bečići”, te je u skladu sa članom 116 Zakona o upravnom postupku, odlučio kao u dispozitivu da odbije davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta, projektovanog na k.p. 1231 KO Bečići, na dijelu UP 145.6, u Bloku 145a, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići” (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 01/09), izrađenim od strane “STUDIO 84” DOO Podgorica, u smislu materijalizacije i oblikovanja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu održivog razvoja i turizma u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 5,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.

Dostavljeno:

- Imenovanom
- Glavnom državnom arhitekti
- U dosije
- Arhivi



v.d. Glavni gradski arhitekta

Vladan Stevović