



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-22-332/20-72/6
Budva, 27.04.2020.godine

Za:

Mladen Krekić
za "AMIA" DOO Beograd
Bul. Džordža Vašingtona 102, A19
Podgorica 81000

Veza: Predmet/akt br.UPI-22-332/20-72/1 o 03.04.2020.godine

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka

Poštovani, aktom broj UPI-22-332/20-72/1 od 03.04.2020. godine, obratili ste se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta na k.p. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2, 2163/3 i dijelu k.p. 3104/4 KO Budva, na UP 23.4, u Bloku 23, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar- Izmjene i dopune“ („Službeni list CG- opštinski propisi“ br. 01/14), izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica.

Glavni gradski arhitekta razmatrajući Vaš zahtjev broj UPI-22-332/20-72/5 od 03.04.2020. godine kao i dopune istog od 14.04.2020. godine i 22.04.2020. godine, a u vezi sa članom 111 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br: 56/14, 20/15, 46/16 i 37/17), obavještava vas o rezultatima ispitnog postupka:

U skladu sa Stručnim uputstvom za primjenu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata (sajt Ministarstva održivog razvoja i turizma) šira situacija grafičke dokumentacije ne sadrži prikazane udaljenosti objekta od granica urbanističke parcele, kao ni udaljenosti od susjednih objekata. Nadalje, na situacionom planu grafičke dokumentacije nedostaje legenda materijalizacije parternog uređenja oko objekta, tačna spratnost objekta, dok sjeverozapadna fasada objekta nije prikazana kroz 3d animaciju, kako bi se jasno sagledala njena materijalizacija.

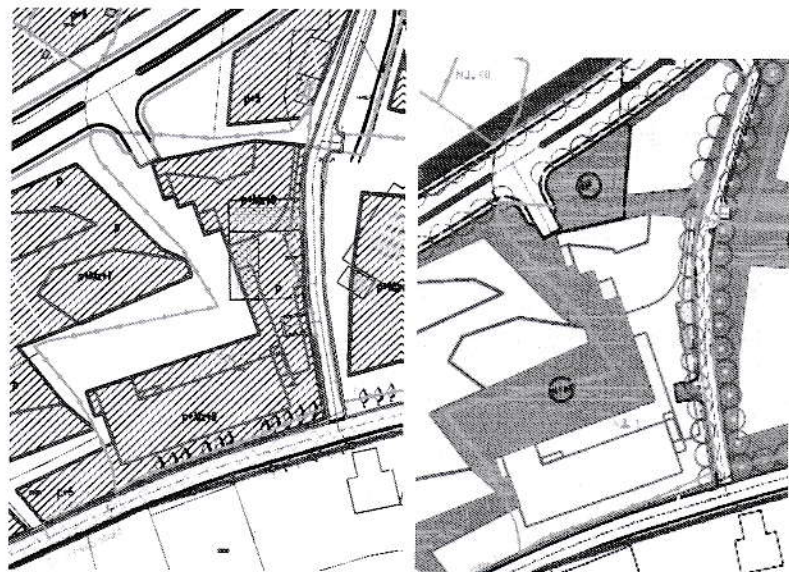
Predmetni objekat je jednim dijelom, u zoni prema šetalištu, pozicioniran na k.p. **3104/4** KO Budva, koja svojom površinom ne pripada urbanističkoj parceli UP 23.4, te nije obuhvaćena dostavljenim Urbanističko-tehničkim uslovima, da bi na njoj mogla biti predviđena izgradnja.

DUP-om „Budva centar - Izmjene i dopune“, za urbanističku parcelu 23.4 (na kojoj se nalazi predmetni objekat), oblikovna smjernica objekta je definisana formom dvije kule spratnosti **P+Mz+9**, sa središnjim dijelom – postamentom - koji ih povezuje, spratnosti **P**. Ovom spratnošću definisana je određena visina, odnosno koncipirana volumetrija objekta unutar bloka. Projektovana visina predmetnog objekta je spratnosti **2S+P+Mz+11** i **2S+P+Mz+1**, čime je narušena planirana visina, a samim tim i volumetrija objekta, te oblikovna koncepcija na parceli i unutar bloka. UP 23.4 je urbanistička parcela orjentisana dvostrano ka šetalištu, ali i ka Bulevaru. Prekompozicijom planom predviđenih masa, u volumetriju jednog kubusa

orjentisanog ka šetalištu, koji je izgubio proporciju "kule", došlo je do izmjene oblikovne smjernice DUP-a "Budva – Centar". Opšti utisak je da se stvorila predimenzionisana prostorna forma, koja svojim vertikalnim i horizontalnim gabaritom u velikoj mjeri zatvara vizure objektima u zaleđu lokacije.

"Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem."

Opšti utisak oblikovnosti objekta je jednostavnost i multiplikacija osnovnog horizontalnog modula. Primjenom principa ponavljanja osnovnog oblikovnog elementa na jednostavnoj kubičnoj formi nije ispunjen zahtjev ekstravagancije iz smjernica planskog dokumenta, te su samim tim oblik i materijalizacija objekta skromni za ekskluzivitet lokacije koja je predmet obrade.



Kvart 8 – BLOK 23

Blok 23

- Preporučena spratnost p+Mz+9

U okviru grafičkog priloga "10.0 Hortikulturno uređenje" DUP-a "Budva centar - Izmjene i dopune", precizno su definisane zelene površine za turizam na urbanističkoj parceli UP 23.4, kao i linearno zelenilo uz internu saobraćajnicu S12-12. Tekstualnim dijelom DUP-a "Budva centar - Izmjene i dopune", u poglavlju 2.3. **Regulaciono i nivelaciono rešenje – sa parcelacijom i pokazateljima po blokovima**, navodi se: "Regulacioni uslovi definisani su: 4. Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima."

Idejnim rješenjem, zelena površina je najvećim dijelom predviđena iznad prvog sprata hotela, kao neprohodna, te ne nudi zabavno-rekreativne sadržaje koji bi bili dostupni većini stanovnika. Na ovaj način ona ne može biti tretirana kao otvorena uređena površina koja doprinosi kvalitetu i atraktivnosti objekta na datoj lokaciji. Takođe, na planom predviđenom mjestu zelenih površina za turizam, idejnim rješenjem je predviđena servisna ulica, rampa za podzemnu garažu i nadzemni parking, čime se nije slijedio grafički prilog plana "10.0 Hortikulturno uređenje", koji je smjernica za parterno uređenje parcele.

Sagledavajući predloženo idejno rješenje objekta na k.p. 2162/1, 2162/2, 2163/1, 2163/2, 2163/3 i dijelu k.p. 3104/4 KO Budva, na UP 23.4, u Bloku 23, a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar- Izmjene i dopune“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 01/14), izrađenim od strane „BUSINESSART“ DOO Podgorica, u duhu planskih smjernica za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, Glavni gradski arhitekta smatra da se nijesu stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje, čime je ispitni postupak u ovoj upravnoj stvari okončan.

U smislu člana 112 Zakona o upravnom postupku, o rezultatima ispitnog postupka možete se izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog organa u roku od 8 dana od prijema ovog obavještenja. Istovremeno vas obavještavamo da uvid u spise predmeta možete izvršiti u kancelariji Glavnog gradskog arhitekta.

Ako se ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, javnopravni organ donijeće rješenje bez vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,



Dostavljeno:

- Imenovanom
- Spisima predmeta
- a/a

Kontakt osoba:

Tijana Lutovac

tijana.lutovac@budva.me

+382 33 403 821