



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 105-340/2

Podgorica, 12.03.2018. godine

STABILIS INVESTMENT

PODGORICA
Bulevar Revolucije 50/7

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji o saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekta turističke namjene – hotelski kompleks sa 4* i 5* projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 12.1, blok 12, kvart 4, na katastarskim parcelama broj 1069 i 1079 KO „Bečići“, u okviru DUP-a "Bečići", Opština Budva na dalju nadležnost.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

dr Dušan Vuksanović, d.i.a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA
Broj: 105-340/2
Podgorica, 19.03.2018. godine

Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17) i člana 21 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Službeni list Crne Gore“ broj: 5/12, 25/12, 44/12, 61/12, 20/13, 17/14, 6/15, 80/15, 35/16, 41/16, 61/16, 73/16, 3/17, 19/17 i 68/17), i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu „STABILIS INVESTMENT“ d.o.o. iz Budve po punomoćniku „Arhitektonski atelje“ d.o.o. iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta turističke namjene - hotelski kompleks sa 4* i 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 12.1, blok 12, kvart 4, na katastarskim parcelama broj 1069 i 1079 KO „Bečići“, u zahvatu DUP-a "Bečići", Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

„STABILIS INVESTMENT“ d.o.o. iz Budve **daje se saglasnost** na idejno rješenje objekta turističke namjene - hotelski kompleks sa 4* i 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 12.1, blok 12, kvart 4, na katastarskim parcelama broj 1069 i 1079 KO „Bečići“, u zahvatu DUP-a "Bečići", Opština Budva.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 105-340/1 od 25.01.2018. godine, „STABILIS INVESTMENT“ d.o.o. iz Budve po punomoćniku „Arhitektonski atelje“ d.o.o. iz Podgorice, podnio je glavnom državnom arhitekti zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta turističke namjene - hotelski kompleks sa 4* i 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 12.1, blok 12, kvart 4, na katastarskim parcelama broj 1069 i 1079 KO „Bečići“, u zahvatu DUP-a "Bečići", Opština Budva („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.01/09).

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima.

Glavni državni arhitekta je razmotrio zahtjev imenovanog, idejno rješenje objekta turističke namjene - hotelski kompleks sa 4* i 5* projektovanog od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. iz Podgorice i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru DUP - a "Bečići", utvrđeno je da pri izgradnji objekata treba voditi računa o „izgradnji“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na

globalnom, svetskom nivou. Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koji će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to: formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou; usklađivanje djelova u cjelinu; komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i cjelovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog svijeta. Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

Usklađivanje „djelova i cjeline“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtijeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtijeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovjetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogući 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.

Komponovanje arhitektonike objekata - bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja: komponovanje volumetrije, komponovanje arhitektonike po visini, komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahtijeva uspostavljanje jasnih pravila: arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna; arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“; arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i djelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće); Vertikala - kula po svom položaju treba da se pojavi na mjestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta; visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata. Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“. Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naliježe na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“. Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smještaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.

Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovdje jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom. Komponovanje po dužini zahtijeva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih djelova objekta u cjelinu i okruženje. To zahtijeva: jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije; jasno naglašavanje horizontalnosti objekta; uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture; uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata; uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove; u cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata; koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.

Na osnovu uvida u predmetnu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, u okviru DUP-a "Bečići".

Pri obrazlaganju ovog rješenja Glavni državni arhitekta ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen – član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „STABILIS INVESTMENT“ d.o.o. iz Budve na idejno rješenje objekta turističke namjene - hotelski kompleks sa 4* i 5*, projektovanog na dijelu urbanističke parcele broj 12.1, blok 12, kvart 4, na katastarskim parcelama broj 1069 i 1079 KO „Bečići“, u zahvatu DUP-a "Bečići", u odnosu na arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

dr Dušan Vuksanović, d.i.a.

