

CRNA GORA
MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
DIREKTORAT GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE
Broj: UP II 105-297/20
Podgorica, 18.03.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat glavnog državnog arhitekta, rješavajući u ponovnom postupku po presudi Upravnog suda Crne Gore, U.br. 108/20 po tužbi Opštine Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, protiv drugostepenog rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, br. UPII 105-297/19 od 25.12.2019.godine, na osnovu člana 88 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18, 46 stav 1 i 126 stav 6 Zakona o upravnom postupku, („Službeni list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. Poništava se rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj 22-U-296/14 od 11.11.2019.godine.
2. Daje se saglasnost „MIA INVESTMENT“ DOO Podgorica na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta – hotela sa 5 zvjezdica projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), izrađeno od strane „LXXVI“ DOO Podgorica u smislu materijalizacije i oblikovanja.

O b r a z l o ž e n j e

I

Presudom Upravnog suda Crne Gore, U.broj 108/20 poništeno je rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPII 105-297/19 od 25.12.2019.godine kojim je u stavu I dispozitiva ovog rješenja poništeno rješenje Službe Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-U-296/14 od 11.11.2019.godine, a u stavu II dispozitiva istog rješenja data saglasnost „MIA INVESTMENT“ DOO Podgorica na idejno rješenje objekta – hotela sa 5 zvjezdica projektovanog na dijelu urbanističke parcele UP 26.1, koju čine katastarske parcele, br. 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9 sve K.O. Budva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Budva Centar“ Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi, br. 32/08, 25/11), izrađeno od strane „LXXVI“ DOO Podgorica u smislu materijalizacije i oblikovanja.

U citiranoj Presudi Upravnog suda Crne Gore, konstatovano je da je u obrazloženju osporenog rješenja navedeno da prvostepeni organ nije u potpunosti utvrdio sve činjenice koje su bitne za donošenje zakonite odluke i da je iz tih razloga poništeno prvostepeno rješenje. Dalje se konstatuje, da obrazloženje istog sadrži citate iz planskog dokumenta

ali da je izostala interpretacija citiranih smjernica, kao i stručno objašnjenje u kojem dijelu je prvostepeni organ pogrešno primijenio smjernice kod ocjene idejnog rješenja.

Sud ukazuje da obrazloženje osporenog rješenja nije dato u skladu sa članom 22 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) jer tuženi organ nakon što je naveo da je prvostepeni organ propustio da na valjan način utvrdi sve činjenice bitne za rješavanje predmetnog zahtjeva, što je dovelo do donošenja nezakonite odluke, pribavio stručno mišljenje Glavnog državnog arhitekta od 23.12.2019.godine i da je na osnovu tog mišljenja meritorno riješio predmetnu stvar. Isti dalje ukazuje da nedostavljanje pomenutog mišljenja predstavlja kršenje normi kojima se garantuje pravo stranke na učešće u postupku, predviđeno članom 14 Zakona o upravnom postupku.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, rješavajući u ponovnom postupku po primjedbama i sugestijama iz citirane presude Upravnog suda Crne Gore, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 87 stav 5 tačka 1-6 tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17, 044/18, 063/18 i 011/19) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima; provjerava usaglašenost idejnog rješenja sa urbanističkim projektom iz člana 45 ovog zakona; propisuje smjernice za usklađivanja spoljnog izgleda privremenog objekta; daje saglasnost na urbanistički projekat; izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat. Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitektura – član 87 stav 1 istog Zakona. Saglasnost iz stava 5 ovog člana daje se rješenjem na zahtjev investitora, u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva – stav 6 člana 87 ovog Zakona.

Članom 88 stav 1 istog Zakona, propisano je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 5 tačka 1,2,3,4 i 6 ovog člana prenose na jedinicu lokalne samouprave, a po žalbi na rješenje glavnog gradskog arhitekta odlučuje Ministarstvo – isti član stav 4 Zakona.

Polazeći od pravnog stanovišta iskazanog u Presudi Upravnog suda Crne Gore, U.broj 108/20, gdje je jasno data sugestija drugostepenom organu da će u ponovnom postupku tuženi organ, vodeći računa o primjedbama Suda iz ove presude (član 56 ZUS-a), donijeti novo zakonito rješenje, s tim što će se u ponovnom postupku tužitelju - Opštini Budva, Sekretarijat za zaštitu imovine, omogućiti da se izjasni o svim činjenicama i okolnostima koje su od značaja za donošenje zakonitog rješenja, ovo ministarstvo je shodno članu 14, 111 i 112. Zakona o upravnom postupku a postupajući po primjedbama i sugestijama iz citiranih presuda Upravnog suda Crne Gore, održalo dvije usmene rasprave – Zapisnik, br. UPII 105-2582/6-2018 I UPII 105-297/19 od 22.07.2021.godine i Zapisnik, br. UPII 105-297/20 od 22.02.2022.godine, na kojima su uzete izjave ovlašćenih zastupnika investitora i Opštine Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine.

Ovo Ministarstvo- Direktorat Glavnog Državnog arhitekta je postupajući po primjedbama i sugestijama iz Presuda Upravnog suda Crne Gore u dijelu davanja mogućnosti Opštini Budva- Sekretarijat za zaštitu imovine da se izjasne o svim činjenicama i okolnostima koje su od značaja za donošenje zakonitog rješenja, tražilo od imenovanih izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka na utvrđeno činjenično stanje, shodno čl. 111 i 112. Zakona o upravnom postupku. Aktima, br. 02-430/20-406/6 od 12.08.2021.godine i br. 02-430/22-202/3 od 02.03.2022.godine, Opština Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine je dostavilo izjašnjenja na rezultate ispitnog postupka.

U izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka broj 02-430/20-406/6 od 12.08.2021.godine, Opština Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine, između ostalog, upućuje da podnosilac zatjeva "MIA INVESTMENT" d.o.o. Podgorica, nije legitimisan kao investitor, budući da je uvidom u elektronsku evidenciju Uprave za nekretnine utvrđeno da "Safiro Beach Resort" D.O.O. Budva ima pravo svojine na katastarskim parcelama broj 1440/2, 1440/4, 3104/2, 3104/3, 3109/7 i 3109/9, K.O. Budva, Opština Budva.

Ministarstvo konstatuje da ovi navodi ne stoje, jer postoji Ugovor o zajedničkoj gradnji, zaključen između „Mia Investments „D.O.O.Podgorica i „Safiro Beach Resort „D.O.O.Podgorica, ovjeren od strane notara Kovačević Irene iz Kotora, UZZ br. 1087/2018 sa predugovorom istog, unijet kao zabilježba, teret u koloni „G „Listova nepokretnosti 3397 i 3341, sa izričitom saglasnošću nosioca prava svojine, utvrđena u članu 5. tačka a. Ugovora – Pravo građenja i uvođenja u posjed da „Vlasnik zemljišta ovim daje ovlaštenje i svoju eksplicitnu, bezuslovnu i neopozivu saglasnost da isključivo pod uslovima iz ovog Ugovora i bez potrebe za dobijanjem daljih saglasnosti ili prisustva vlasnika zemljišta, investitor može da podnese prijavu građenja ili sva druga relevantna dokumenta i prateće dozvole ili saglasnosti za Hotel mješovite namjene kod odgovarajućih organa koji su nadležni za prijem prijave građenja i izdavanja drugih dozvola i svaki dokument pod tačkom a. ovog člana može biti izdat isključivo na ime investitora – član 5.tačka b. Ugovora. **Time su se stekli uslovi da „MIA INVESTMENT“ D.O.O. PODGORICA, ima legitimaciju investitora, shodno čl. 91 stav 1 i 3 tačka 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.**

Osim toga, u prilogu gore pomenutog izjašnjenja, Opština Budva - Sekretarijat za zaštitu imovine stoji da je, između ostalog, planirana namjena predmetnog dijela UP 26.1, T1C površine za turizam (hoteli-kongresni turizam) i da je uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da je projektovan hotel sa 5 zvjezdica. Isti dalje navode, da je na osnovu uvida u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno da je projektovano 358 smještajnih jedinica u vidu hotelskih soba, studio apartmana i apartmana sa ukupnim brojem gostiju 858, čime je, kako navode, značajno prekoračen parametar o broju turista – kreveta u odnosu na predmetni obuhvat i time narušena gustina korišćenja definisana planskim dokumentom. Nadalje, kako navode, uvidom u grafički prilog – Nivelaciono rješenje Detaljnog urbanističkog plana, definisana je planirana spratnost u volumenima, na predmetnom

dijelu urbanističke parcele, koji se stepenasto povećavaju u pravcu: jug-sjever od P+4 do P+Mz+9, dok je uvidom u dostavljeno idejno rješenje, umjesto razvijene strukture, kako je definisano na karti nivelacije, projektovan objekat sa dva dominantna volumena – kuler, spratnosti: 2G+P+16 i 2G+P+15, čime je narušen koncept plana u dijelu rasporeda masa na predmetnom dijelu UP 26.1, Blok 26a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “ Budva Centar “- Izmjene i dopune. Takođe, navodi se pitanje zelenila, kao i elementi oblikovanja i materijalizacije, budući da, kako ističu, u dostavljenom idejnom rješenju nedostaje uklapanje objekta sa pripadajućim uređenjem terena u šire realno okruženje, te nije na zadovoljavajući način dokazano uklapanje objekata u odnosu na postojeće izgrađeno i prirodno okruženje. Iz navedenih razloga, smatraju da je utvrđene nepravilnosti potrebno otkloniti iz tehničke dokumentacije.

Ovo ministarstvo – Direktorat Glavnog državnog arhitekta, ocjenjuje da ovakvi navodi nisu relevantni i ne stoje, zbog činjenice da je u članu 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano koja su ovlašćenja i nadležnosti Glavnog državnog arhitekta. Iz istog se jasno da zaključiti da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejna rješenja u skladu sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz planskog dokumenta, i nema zakonska ovlašćenja da cijeni navode iz gore pomenutog izjašnjenja, budući da su isti predmet ocjene revidenta tehničke dokumentacije glavnog projekta i nadležnog Direktorata za inspekcijske poslove u postupku prijave građenja. Shodno navedenom, Direktorat Glavnog državnog arhitekta konstatuje da, svi navodi Opštine Budva - Sekretarijata za zaštitu imovine, sadržani u Izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka od 12.08.2021.godine, koji nisu vezani za oblikovanje i materijalizaciju objekata, ne spadaju u nadležnost Direktorata Glavnog državnog arhitekta po tada važećem zakonu.

Na posljednjoj usmenoj raspravi od 22.02.2022.godine, dokaz – Zapisnik br. UPII 105-297/20, Opština Budva - Sekretarijat za zaštitu imovine se izjasnio da ostaje u svemu pri navodima datim u prethodnoj usmenoj raspravi od 12.08.2022.godine, vođenoj povodom presude Upravnog suda Crne Gore U.broj 108/20, kao i da nema novih izmijenjenih okolnosti u ovoj upravnoj stvari. Ovdje se konstatuje da Opština Budva – Sekretarijat za zaštitu imovine nastupa u svojstvu zainteresovanog lica, a ne kao predstavnik Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, koji je prvostepeni organ u ovoj pravnoj stvari.

U vezi sa prethodnim, na konstatacije Opštine Budva - Sekretarijata za zaštitu imovine da investitoru nije dostavljen zapisnik sa prve usmene rasprave sazvane po presudi Upravnog suda Crne Gore U. Broj 108/20, utvrđeno je da je investitor dobio predmetni Zapisnik koji je i pokazan od strane punomoćnika investitora “MIA INVESTMENT” DOO Podgorica (u daljem tekstu investitor) na usmenoj raspravi od 22.02.2022.godine. Dalje je utvrđeno da je investitoru uručeno i Izjašnjenje Opštine Budva – Sekretarijata za zaštitu imovine o rezultatima ispitnog postupka od 12.08.2021.godine, što je i potvrdio punomoćnik investitora tokom usmene rasprave od 22.02.2022.godine. Bez obzira na potvrdu investitora o uručenju pomenutog izjašnjenja,

ovlašćeno službeno lice je na istoj raspravi uručilo pomenuto izjašnjenje punomoćniku investitora i to konstatovalo kroz Zapisnik br. UP II 105-297/20 od 22.02.2022.godine.

Povodom navoda punomoćnika Opštine Budva - Sekretarijata za zaštitu imovine da je u toku trajanja drugostepenog upravnog postupka izvršena izmjena idejnog rješenja od strane investitora i da je predmetni CD sa izmjenama uručen Opštini Budva 22.jula 2021.godine, kao i da je to konstатовano u izjašnjenju o rezultatima ispitnog postupka, ovo ministarstvo ocjenjuje da ovakvi navodi ne stoje. Naime, investitor je podnio zahtjev za davanje saglasnosti Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, dana 20.09.2019.godine, čime je pokrenut upravni postupak o predmetnoj stvari. Nadalje se konstatuje da je u ovom postupku Ministarstvo održivog razvoja i turizma poništilo rješenje glavnog gradskog arhitekta i dalo saglasnost na idejno rješenje, koje nije pretrpjelo nikakve izmjene od dana pokretanja tog postupka. U spisima predmeta, dostavljeno idejno rješenje je elektronski potpisano od strane projektanta 20.09.2019. godine i jedino je idejno rješenje koje se cijeni u ovom postupku.

Podsjećamo da, je pravno lice „MIA INVESTMENT“ DOO podnijelo dva različita zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje. Prvi zahtjev je podniet 03.08.2018.godine i u odnosu na taj zahtjev Glavni gradski arhitekta Opštine Budva je donio rješenje broj 22-U-19/27-2018 od 07.06.2019.godine na koje je „MIA INVESTMENT“ DOO izjavila žalbu. Postupajući po žalbi, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je donijelo rješenje broj UP II 105-133/19 od 01.08.2019.godine kojim je žalba „MIA INVESTMENT“ DOO u cjelosti odbijena, a što opet znači da je rješenje o odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, na to prvo idejno rješenje, postalo pravosnažno. Protiv rješenja Ministarstva održivog razvoja i turizma, kojim je u cjelosti odbijena žalba investitora, nije podnesena tužba niti od strane Opština Budva niti od strane investitora, čime je isto postalo pravosnažno i konačno.

Dalje je utvrđeno, da je investitor zbog negativne odluke u prvom idejnom rješenju, izradio novo idejno rješenje, u odnosu na koje je podnio novi zahtjev za davanje saglasnosti Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, dana 20.09.2019.godine. **Pri ovakvom stanju stvari konstatuje se da se ovdje radi o dva odvojena upravna postupka.**

Ne stoje navodi Opštine Budva – Sekretarijata za zaštitu imovine da investitor nije upoznat sa odlukom o zabrani gradnji na teritoriji Budve i zahvatu DUP “Budva Centar”. Ovo iz razloga jer je punomoćnik investitora na usmenoj raspravi od 22.02.2022.godini potvrdio da je upoznat za predmetnu odluku, a bez obzira na konstataciju punomoćnika investitora o potvrdi saznanja za predmetnu odluku, službeno lice je istu uručilo investitoru neposredno na ovoj usmenoj raspravi.

U vezi sa navodima u rezultatima ispitnog postupka broj 02-430/22-202/3 od 02.03.2022.godine, Opštine Budva – Sekretarijata za zaštitu imovine, koji se tiču važenja planskog dokumenta iz kojeg se crpe smjernice za realizaciju istog, tj, da je Glavni državni arhitekta cijenio usklađenost idejnog rješenja sa smjernicama za materijalizaciju i oblikovanje iz planskog dokumenta “Budva Centar” – izmjene i dopune

(“Službeni list Crne Gore – opštinski propisi”, br.32/08 i 25/11) koji je po tvrdnji imenovanog prestao da važi, konstatujemo da ovi navodi ne stoje, budući da se temporalnost planskih dokumenata utvrđuje neposredno zakonom ili, pak, odlukama o donošenju, u skladu sa zakonom.

Naime, članom 162b stav 1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 35/13) propisano je da će se planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona primjenjivati do donošenja planskih dokumenata u skladu sa odredbama i na osnovu ovlašćenja iz ovog zakona. Ovdje se radi o važećim planskim dokumentima, čiji rok za koji su donijeti nije istekao. Važenje planskih dokumenata cijeni se u odnosu na datum stupanja na snagu Zakona, a to je 23. jul 2013. godine, kao dan objavljivanja (član 56 Zakona), što znači da se planski dokumenti koji su bili važeći na dan 23. jula 2013. godine primjenjuju do donošenja novih planskih dokumenata. I konačno, upućujemo da je članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list Crne Gore”, broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) propisano da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore primjenjuju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog Zakona. **Uzimajući u obzir da je DUP “Budva centar” važio u vrijeme stupanja na snagu pomenutog Zakona, isti se primjenjuje do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.**

Nadalje, u vezi sa navodima Opštine Budva – Sekretarijata za zaštitu imovine da je ostalo nejasno iz kog razloga je Rješenje Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva, broj 22-U-296/14 od 11.11.2019. godine poništeno, odnosno koje su činjenice pogrešno utvrđene u istom - upućujemo na sljedeće:

U obrazloženju poništenog rješenja Glavnog gradskog arhitekta, navodi se da je ponuđeni princip idejnog rješenja posmatrao predmetnu lokaciju kao nezavisnu prostornu jedinicu bez aktivnog odnosa sa neposrednim postojećim, ali i konceptualno analiziranim **budućim** okruženjem. Takođe, navodi se da predmetni objekat stvara kontekst u okruženju i svojom formom pravi promjenu u širem i užem okruženju, stvarajući vizuelni i identitetski obrazac za razvoj okolnih struktura.

Glavni državni arhitekta nalazi da navedeno obrazloženje ne daje odgovarajuće argumente za odbijanje predloženog idejnog rješenja, imajući u vidu da objekti u neposrednom okruženju nisu realizovani, niti se može predvidjeti njihova forma i struktura. Osim toga, navodi iz obrazloženja se ne pozivaju na smjernice iz planskog dokumenta za oblikovanje i materijalizaciju, na osnovu kojih se, u skladu sa Zakonom, daje saglasnost na idejno rješenje objekta.

U obrazloženju poništenog rješenja Glavnog gradskog arhitekta, navodi se da princip kreiranja forme predmetnog objekta nije u skladu sa oblikovnim smjernicama planskog dokumenta u dijelu volumetrije objekta, **međutim izostali su navodi koji opisuju smjernice iz planskog dokumenta kao i obrazloženje koje opisuje u kom dijelu objekat nije usklađen sa tim smjernicama.**

Nadalje, Glavni gradski arhitekta je odlučio da odbije davanje saglasnosti na ponuđeni koncept idejnog rješenja jer objekat nije integrisan u tkivo grada, niti je svojom prepoznatljivošću izdvojen u smislu posebnosti koju bi repna lokacija dopuštala, te predlaže da se za predmetnu lokaciju sprovede konkurs za izbor idejnog arhitektonskog rješenja. **Kod ovih navoda, Glavni državni arhitekta nalazi da u navedenim konstatacijama nedostaju argumenti u odnosu na smjernice iz planskog dokumenta a koje se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta, te se ovo obrazloženje ne može smatrati adekvatnim. Takođe, planskim dokumentom nije predviđeno raspisivanje konkursa za predmetnu lokaciju, a budući da je članom 54 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata predviđeno da se javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje raspisuje za objekte za potrebne državnih organa, lokalne samouprave i drugih javnih objekata koji su u državnog svojini - to za predmetnu stvar nije moguće raspisati konkurs, i isto ne može biti argument za odbijanje davanja saglasnosti na predloženo idejno rješenje objekta.**

U vezi sa navodima da je predmetnim idejnim rješenjem izmijenjeno plansko rješenje u pogledu namjene urbanističke parcele i specijalizacije objekta, podsjećamo da se, u skladu sa članom 87, stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), saglasnost na idejno rješenje izdaje na osnovu državnih smjernica razvoja arhitekture, a da se, prema članu 215 Zakona, do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjuju uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta. **S tim u vezi, upućujemo da ovo pitanje nije u nadležnosti Glavnog državnog arhitekta.**

II

Uvidom u idejno rješenje izrađeno od strane „LXXVI“ D.O.O. PODGORICA, koje je "MIA INVESTMENT" d.o.o. Budva dostavila Glavnom gradskom arhitekti Opštine Budva, dana 20.09.2019. godine na davanje saglasnosti - utvrđeno je da je isto izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", br.32/08 i 25/11) u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i to iz sljedećih razloga:

U poglavlju 7.2. *Smjernice Arhitektonskog oblikovanja*, DUP-a "Budva-centar" između ostalog, propisano su „elementi oblikovanja i materijalizacije“ i za „ugostiteljske objekte u koje ulaze objekti namijenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, koji 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 primijenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspjeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem“.

U poglavlju planskog dokumenta „*Podjela na planske jedinice i zone*“ za Blok 26 (26A, 26B), u kojem se nalazi predmetna lokacija, između ostalog je rečeno: „S obzirom na planiranu ekskluzivnost sadržaja – hotelski kompleksi sa kongresnim sadržajima, koji i u vizuelnom smislu treba da predstavlja centralni – vizuelni i sadržajni reper područja, predviđa se izgradnja objekata više spratnosti. Planirane spratnosti daju mogućnost stepenovanja (razigravanja) prostora po visini“.

Nadalje, a što je u uskoj vezi sa prethodno iznijetom smjernicom, u poglavlju *Opšti uslovi građenja*, u podnaslovu *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*, pod tačkom 3.0. dato je: „komponovanje arhitektonike objekata po visini i treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“: prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tлом na kom će se postaviti. Uloga ovog korpusa je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže 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 „prohodan i pristupačan“. Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju 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 ovde 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“. U istom poglavlju između ostalog navodi se sledeće: „da je u cilju formiranja prepoznatljive siluete grada, neophodno voditi računa o pozicioniranju svakog objekta, tako da svojom veličinom i formom bude istovremeno reper u prostoru, kao i da bude objekat koji istovremeno ističe mikro ambijent kojem pripada. Preporučuje se da u prvoj zoni uz morsko područje prevladavaju horizontalne strukture sa akcentovanjem pojedinih repera.“

Analizom dostavljenog Idejnog rješenja HOTELA sa 5*, zaključuje se da je objekat projektovan u skladu sa prednje navedenim smjernicama planskog dokumenta za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, a na osnovu sledeće utvrđenih činjenica:

Objekat je projektovan kao složena forma sa postamentom i dvije kule koje se nalaze na suprotnim uglovima dijela urbanističke parcele (kula A i kula B). Kule su pozicionirane dijagonalno u okviru urbanističke parcele i na taj način omogućavaju distance prema susjednim objektima, kao i dobru osunčanost i vizure za sve smještajne jedinice. Uzimajući u obzir veličinu lokacije kao i to da je objekat projektovan kao razbijena forma sa naglašenom arhitektonikom završnih etaža u kojima dominiraju transparentnost i ozelenjenost kao veza sa prirodom i okolinom, **zaključuje se da je projektovani objekat usklađen sa planskim dokumentom u pogledu volumena koji formiraju adekvatnu siluetu grada.**

Vezano za smjernice iz poglavlja “*Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*”, u pogledu komponovanja volumetrije, navodi se, između ostalog: “arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe i u odnosu na okolinu, kao i djelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima, vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mjestu koji ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta, te da je visina kule proporcionalna sa ukupnom masom objekata”.

Objekat je koncipiran kao struktura koja u postamentu smješta javne sadržaje hotela razudjeno ih organizujući a sa ciljem da javne gradske komunikacije što dublje prodru unutar parcele te da se na taj način objekat integriše u okruženje. Dijagonalna pozicija kula koje izrastaju iz postamenta omogućava distancu prema susjednim objektima, dobru osunčanost i vizuru za sve smještajne jedinice. Osim toga, usvojeni koncept sa dvije kule, umjesto prvobitnog cjelovitog monovolumena, omogućava i veći nivo uklopljenosti u ambijent i manju barijeru za strukture u zaleđu, upravo slijedeći smjernice DUP-a o potrebi uspostavljanja prodora i atraktivnih vizura kroz područja iz pravca magistrale.

Analizom dostavljenog idejnog rješenja konstatuje se da se projektovani objekat javlja kao reper u prostoru, sa vertikalama koje ističu arhitektonski sklop čitavog objekta, čime je isti usklađen sa smjernicama iz planskog dokumenta koje se tiču komponovanja volumetrije.

Takođe, vezano za smjernicu komponovanje arhitektonike po dužini, navodi se, između ostalog, da je objekat potrebno projektovati tako da se naglasi arhitektonska segregacija prednjih djelova objekta u cjelinu i okruženje, i to kroz: jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije, naglašavanje horizontalnosti objekta, uspostavljanje skladnog ritma različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata, a sve kroz korišćenje arhitektonskog jezika akcentovanja pojedinih djelova, odnosno promjenom ritma ili vidova oblikovanja.

Analizom dostavljenog idejnog rješenja, zaključuje se da je objekat koncipiran kao struktura koja u postamentu naglašava razudenu organizaciju javnih sadržaja hotela, u cilju integrisanja objekta u okruženje kroz uvođenje javnih gradskih komunikacija unutar kompleksa. Projektovani postament naglašava horizontalnost objekta u donjim etažama, dok se forma kula ogleda u korišćenju konstruktivnih elemenata međuspratnih konstrukcija sa ciljem naglašavanja horizontala u visočijim djelovima objekta. Slični elementi na fasadi (forma terasa i otvora) koji se ponavljaju na različitim etažama, doprinose usklađenom ritmu u pogledu arhitektonike objekta.

U skladu sa navedenim, konstatuje se da je objekat usklađen sa smjernicama iz planskog dokumenta u pogledu komponovanja arhitektonike po dužini.

Nadalje, uvidom u idejno rješenje, utvrđeno je da je **materijalizacija** objekta u principu zasnovana na primjeni autohtonih i prirodnih materijala na pozicijama koje prirodom svoje funkcije daju takvu mogućnost. Kamen je primjenjen na horizontalnim površinama prilaznog platoa, svim javnim komunikacijama u parteru u pasažu i ka šetalištu. Određeni dio fasade objekta obložen je kamenim pločama u svijetlim tonovima. Ostali dio fasade u vidu balkonskih horizontala i horizontalnih pilastara obodom objekta

je bijele boje. Postament objekta (prizemlje i 1. sprat) se oblaže kamenim pločama. Veće površine fasade prizemlja i I sprata su projektovane kao staklene površine sa ugrađenim tendama i sjenilima. Dio veznog gabarita na prvom spratu vidljiv sa ulaznog platoa i sa bazenskog platoa na jugu obložen je polutransparentnom fasadom od vertikalnih drvenih letvi. Ovaj segment odvaja gabarit postamenta od kula A i B. Fasadna obrada kula (2.-15. sprata) je kombinacija fasade na potkonstrukciji sa oblogom od kamenih ploča, akvapanela ili keramike. Ograde na terasama su projektovane transparentne od sigurnosnog lameliranog stakla.

Krovovi objekta projektovani su kao ravni, sa tipovima prohodnih, neprohodnih i zelenih krovova. Prohodni krov iznad dijela prizemlja, oko bazena je sa završnom obradom od deckinga, sa formiranjem zelenih travnatih površina sa rastinjem mediteranskog tipa. Dio 14. i 15. sprata se pokriva visokokvalitetnim travama sa zasadima žbunastog bilja, cvjetnica, četinara, i lokalnih autohtonih sorti. Dio terasa apartmana je projektovan kao zelena travnata površina sa niskim rastinjem. Na terasama soba i apartmana projektovane su kamene ploče.

Na osnovu svega prednje navedenog, konstatuje se da je idejno rješenje za izgradnju predmetnog objekta HOTELA sa 5* izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta - Detaljnog urbanističkog plana „BUDVA CENTAR“ – Izmjene i dopune („Sl. list Crne Gore, opštinski propisi broj 32/08 i 25/11), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata.

Saglasno utvrđenom činjeničnom stanju, stekli su se uslovi za donošenjem odluke date u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Peđa Davidović



Davidović