



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat Glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-5707/2
Podgorica, 05.08.2022. godine

**EPARHIJA BUDIMLJANSKO NIKŠIČKA
SRPSKA PRAVOSLAVNA CRKVENA OPŠTINA NIKŠIĆ**

NIKŠIĆ
Trg Šaka Petrovića br.1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 09-332/22-5707/2
Podgorica, 05.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Eparhije Budimljansko Nikšićke- Srpske Pravoslavne Crkvene Opštine Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleks objekata mješovite namjene - fazna izgradnja, koji se nalazi na urbanističkim parcelama br. UP27 i UP28, koje čine katastarske parcele br. 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta „PRISTAN“, Opština Ulcinj (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 14/12), donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost Eparhiji Budimljansko Nikšićkoj- Srpske Pravoslavne Crkvene Opštine Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleks objekata mješovite namjene - fazna izgradnja, koji se nalazi na urbanističkim parcelama br. UP27 i UP28, koje čine katastarske parcele br. 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta „PRISTAN“, Opština Ulcinj (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 14/12), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa 3.122,80 m², (bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP 1.152,00 m² (planom propisana 1155,00 m²)), površine pod objektima - zauzetosti 412,00 m² (planom propisana 425,00 m²), spratnosti objekta od P+1 do P+2 (propisana planom od P+1 do P+2), i odnosom prema građevinskoj liniji.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5707/1 od 29.07.2022.godine, Eparhija Budimljansko Nikšićka- Srpske Pravoslavne Crkvene Opštine Nikšić, obratila se Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktoratu Glavnog državnog arhitekta zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju kompleks objekata mješovite namjene - fazna izgradnja, koji se nalazi na urbanističkim parcelama br. UP27 i UP28, koje čine katastarske parcele br. 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta „PRISTAN“, Opština Ulcinj (“Službeni list Crne Gore - opštinski

propisi" broj 14/12), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa 3.122,80 m², (bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP 1.152,00 m² (planom propisana 1155,00 m²)), površine pod objektima - zauzetosti 412,00 m² (planom propisana 425,00 m²), spratnosti objekta od P+1 do P+2 (propisana planom od P+1 do P+2), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 05-332/22-198/7 izdate 26.04.2022.godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Ulcinj, List nepokretnosti broj 3383 KO Ulcinj– prepis br.108-919-1510/2022 od 01.04.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Ulcinj, za katastarske parcele broj 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj , Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, Izjavu geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta – član 215 Zakona.

Naime, Urbanističkim projektom „PRISTAN" Opština Ulcinj ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" broj 14/12), propisano je sledeće:

Uslovi uređenja i korišćenja prostora

- Regulacija i nivelacija

Definiše u prostoru linije gradnje i položaj svih objekata kao i nivelacione kote partera. Dato u prilogima karata "Saobraćaj, regulacija i nivelacija".

-Parcelacija

Definiše urbanističke parcele koje su uglavnom identične sa kat. parcelama. Sve predložene urbanističke parcele date su na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU"

Urbanističko tehnički uslovi

Kroz priloge karata u R 1: 500 i programske tabele date su sve potrebne smjernice za UTU-e.

-Oblikovanje prostora:

Prostorno oblikovanje mora biti uskladjeno sa postojećim prostornim oblicima, namjenom i sadržajem objekata. Insistirće se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, kod koga ce objekti zadržati svoj identitet i arhitektonski izraz adekvatan svojoj funkciji, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike grada i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se uskladi sa postojećom fizionomijom sredine. Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Potrebno je istaći posebne karakteristike objekata namjenske arhitekture racionalnog obelježja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom, i klimatskim uslovima. Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovno-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zone. Pored ovog postupka koji podrazumijeva djelimilnu valorizaciju i revitalizaciju pojedinih objekata i ambijenta pri formiranju novih kapaciteta neophodno je obezbijediti nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktiviranja i stvaranja identiteta djelova kompleksa.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara, Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za katastarske parcele br. 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta „PRISTAN“, Opština Ulcinj (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 14/12).

Uvidom u List nepokretnosti broj 3383 KO Ulcinj– prepis br.108-919-1510/2022 od 01.04.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Ulcinj, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj u svojini Srpske pravoslavne crkvene Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1.

Uvidom u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja, izjavu odgovornog inženjera – projektanta „BUSINESSART“ DOO Podgorica, tehnički opis, i tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih osnovnih urbanističkih parametara, konstatovano je da je u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina kompleksa 3.122,80 m², (bruto građevinske površine nadzemnih etaža BRGP 1.152,00 m² (planom propisana 1155,00 m²)), površine pod objektima - zauzetosti 412,00 m² (planom propisana 425,00 m²), spratnosti objekta od P+1 do P+2 (propisana planom od P+1 do P+2), i odnosom prema građevinskoj liniji.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Eparhiji Budimljansko Nikšićkoj- Srpske Pravoslavne Crkvene Opštine Nikšić, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane BUSSINESART“ Doo Podgorica, za izgradnju kompleks objekata mješovite namjene - fazna izgradnja, koji se nalazi na urbanističkim parcelama br. UP27 i UP28, koje čine katastarske parcele br. 3228/1, 3228/2 i 3230/1 KO Ulcinj u zahvatu Urbanističkog projekta „PRISTAN“, Opština Ulcinj (“Službeni list Crne Gore - opštinski propisi” broj 14/12), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara

(bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao 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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

MIRKO ŽIŽIĆ

