



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-146

Nikšić, 07.06.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Dubljević Jelene iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Vir, koju čine kat. parcele broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi:

### R J E Š E N J E

Investitoru Dubljević Jeleni iz Nikšića **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Vir, koju čine kat. parcele broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 49 od 15.03.2024. godine.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-146 od 31.05.2024. godine, investitor Dubljević Jelena iz Nikšića, podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Vir, koju čine kat. parcele broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 49 od 15.03.2024. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta 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).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, koji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Predmetne parcele se nalaze u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana – generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 2110/2, koju čini po kulturi voćnjak 2. klase, površine 409,00 m<sup>2</sup>;
  - kat. parcele 2112/4, koju čini po kulturi livada 2. klase, površine 379,00 m<sup>2</sup>;
- upisana u list nepokretnosti broj 252 KO Vir - prepis, potes Kolovoz i Nula, kao svojina Dubljević Jelene, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-169 od 28.03.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za priključenje lokacije, za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama 2110/2 i 2112/4 KO Vir, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir, se nalazi se u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), pored nekategorisanog puta u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2113 KOVir.”

Katastarska parcela broj 2113 KO Vir upisana je u LN 63 KO Rastovac, u svojini Crne Gore raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja - nekategorisani putevi.

– mjesto i način priključenja: „Lokaciju za izgradnju stambenog objekta, na katastarskim parcelama broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir priključiti preko jednog priključka, preko putnog zemljišta na nekategorisani put u opštoj upotrebi na katastarskoj parceli broj 2113 KO Vir.”

Dostavljena je izjava geodetske organizacije “LANDSTAT” DOO Nikšić iz Nikšića, novembar 2023. godne, kojom izjavljuje da predmetnu lokaciju u vlasništvu Dubljević Jelene, u obimu prava 1/1

po listu nepokretnosti broj 252 KO Vir, čine katastarske parcele 2110/2, površine 409,00 m<sup>2</sup> po kulturi voćnjak 2. klase i 2112/4 površine 379,00 m<sup>2</sup>, po kulturi livada 2. klase.

Saobraćajni prilaz do navedenih kat. parcela je obezbjeđen preko katastarske parcele 2113 KO Vir.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), utvrđeno je da se kat. parcele broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir nalaze u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je SMG-stanovanje male gustine, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna površina pod objektom 315,20 m<sup>2</sup>);
- indeks izgrađenosti 0,8, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto građevinska površina 630,40 m<sup>2</sup>);
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2,0 m;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti. U tom slučaju građevinska linija može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta najviše do regulacione linije;
- Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu, u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 788,00 m<sup>2</sup>;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,27, (ostvarena - projektovana zauzetost 215,98 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0,27, (ostvarena - projektovana BRGP 215,98 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Dubljević Jelene iz Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Vir, koju čine kat. parcele broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 - 49 od 15.03.2024. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih 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 o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Dubljević Jelena iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istog, na lokaciji Vir, koju čine kat. parcele broj 2110/2 i 2112/4 KO Vir, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

Premetna saglasnost na idejno rješenje ne obuhvata pomoćni objekat – ogradu, prikazanu u grafičkim priložima idejnog rješenja 3d prikaz objekta (prilog 12,14 i 15). za koji je potrebno izvaditi posebne urbanističke uslove od strane nadležnog Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ bro 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata -„Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20 i 04/23).

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Dubljević Jelena, Bulevar
- 1 x „ARHITEKTONIKA“
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

**Glavni gradski arhitekta:**  
jović Mladen, dipl. ing. arh.

