



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

### Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 234

Nikšić, 08.10.2024. 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), 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 Nataše Goranović iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na kat. parceli broj 104/9 koja čini urbanističku parcelu UP 2 blok UB 10 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), donosi:

## R J E Š E N J E

Investitoru **Goranović Nataši iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje stambenog objekta sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na kat. parceli broj 104/9 koja čini urbanističku parcelu UP2 blok UB10 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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 – 476/1 od 06.09.2024. godine.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-234 od 02.10.2024. godine, investitor Nataša Goranović 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 istih, na lokaciji potes Rastoci, na kat. parceli broj 104/9 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP2 blok UB10 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 476/1 od 06.09.2024. 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, kjoji 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).

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10).

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

- kat. parcele 104/9, koju čini po kulturi građevinska parcela, površine 530,00 m<sup>2</sup> svojina Nataše Goranović, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 3862 KO Nikšić - prepis, potes Rastoci, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-367 od 24.05.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za izradu tehničke dokumentacije za radove na izgradnji stambenog objekta na kat. parceli broj 104/9 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP2 blok UB10, u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), propisano je:

“da priključak na postojeću saobraćajnu infrastrukturu projektovati u skladu sa DUP-om “Rastoci 1” (“Službeni list RCG”-opštinski propisi br. 24/10), a prema grafičkom prilogu List broj 07 – Stanje i plan saobraćajnih površina, koji je sasatavni dio Urbanističko-tehničkih uslova Up/Io br. 07-350 – 476/1 od 06.09.2024. godine izdatim od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NAVSTAR” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, o tačnoj lokaciji planiranog objekta od 30.07.2024. godine, kojom izjavljuje da predmetna katastarska parcela 104/9 KO Nikšić, upisana u LN broj 3862m vlasništvo Nataše Goranović, čini predmetnu lokaciju, koja je u saobraćajnom smislu povezana sa katastarskom parcelom 104/11 u vlasništvu Crna Gora – Opština Nikšić po kulturi građevinska parcela upisana u LN broj 787 KO Nikšić.

Uvidom u DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), utvrđeno je da se kat. parcela broj 104/9 KO Nikšić nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: SMG-stanovanje malih gustina, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:



- Stambeni objekti se mogu zidati ako slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- spratnost objekata je tri nadzemne etaže;
- građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;
- Rastojanje od bočne granice parcele - min. 3,0 m ako je ulaz sa strane ili 2,0 ako nema ulaza
- Rastojanje od bočnog susjednog objekta - min. 4,0 m. ako jedan od objekata ima otvore na bočnoj fasadi, a optimalno 1/2. visine većeg objekta
- Rastojanje od zadnje granice parcele - min. 3,0m., a optimalno 1/2 visine objekta
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda.
- indeks zauzetosti 0,4, (u skladu sa koeficijentima, maksimalna površina pod objektom 212,00 m<sup>2</sup>);
- indeks izgrađenosti 1,0 (u skladu sa koeficijentima, maksimalna bruto razvijena građevinska površina 530,00 m<sup>2</sup>);
- maksimalna spratnost objekta P+1+Pk
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele;
- površina lokacije za gradnju 530,00 m<sup>2</sup>;

Na novoformiranim urbanističkim parcelama u DUP-a "Rastoci 1", moguća je izgradnja objekta porodičnog stanovanja i objekata koji ne ometaju osnovnu namjenu i služe potrebama stanovnika toga područja. Kod izgradnje objekata moguće je upotrebljavati tradicionalne i savremene materijale, vodeći računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Parkiranje obezbjediti u okviru objekta (u suterenskom dijelu ili u prizemlju objekta) ili rješiti kao površinsko na parceli.

Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5 m i isti obezbjeđuje investitor.

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 0,34, (ostvarena površina pod objektom 180,42 m<sup>2</sup>),
- indeks izgrađenosti 0,34, (ostvarena BRGP 180,42 m<sup>2</sup>),
- spratnost je P
- površina urbanističke parcele UP2 na koju se računaju koeficijenti je 530,00 m<sup>2</sup>.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Nataše Goranović, 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 istih, na kat. parceli broj 104/9 KO Nikšić, koja čini urbanističku parcelu UP2 blok UB10 u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), za koje su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350 – 476/1 od 06.09.2024. 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 Nataši Goranović iz Nikšića, za izgradnju stambenog objekta, sa postavljanjem fotonaponskih sistema koji čine solarni paneli sa pratećom opremom na krovu istih, na kat. parceli broj 104/9 koja čini urbanističku parcelu UP2 blok UB10 KO Nikšić u obuhvatu DUP-a „Rastoci 1“ („Sl. list CG – opštinski propisi br. 24/10), 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.

NAPOMENA: Projekttnu 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).

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



**DOSTAVLJENO:**

1 x Nataši Goranović, I

1 x „ARHITEKTONIK

kšić

1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a