



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-368

Nikšić, 30.09.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 Jagoša Lakićevića i „JOLLY COMMERCE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju stambenog objekta broj 1 sa dogradnjom, na katastarskim parcelama broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva u zahvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitorima Jagošu Lakićeviću i „JOLLY COMMERCE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića daje se saglasnost na idejno rješenje rekonstrukcije porodičnog stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli 667/1 KO Mokra Njiva, sa dogradnjom, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), 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. 07-350-45 od 11.02.2025. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-368 od 10.09.2025. godine, investitori Jagoš Lakićeviću i „JOLLY COMMERCE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, podnijeli su zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje ekonstrukcije porodičnog stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli 667/1 KO Mokra Njiva, sa dogradnjom, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-45 od 11.02.2025. godine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

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 preduzeća „ARHITEKTONIKA“ DOO Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Kat. parcele broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva nalaze se u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija stambenog objekta broj 1 sa dogradnjom sastoji se od:

- kat. parcele broj 667/1 koju čini prema načinu korišćenja: zemljište pod objektom porodične stambene zgrade, površine 96,00 m², označene kao broj zgrade 1, zemljište pod objektom pomoćne zgrade, označene kao broj zgrade 2, površine 40,00 m², zemljište pod zgradom površine 128,00 m², po kulturi pašnjak 5. klase, površine 5110,00 m² i dvorište površine 500,00 m²;
- kat. parcele broj 674/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 3. klase površine 298,00 m²

upisane su u listu nepokretnosti 30 KO Mokra Njiva - Izvod, potes Mokra Njiva, kao susvojina Lakićević Jagoša u obimu prava sa po 2/3 i "JOLLY COMMERCE" D.O.O. Nikšić sa po 1/3, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitori su suvlasnici i kat. parcele

- kat. parcele broj 668 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 3. klase, površine 655,00 m²;

upisane u listu nepokretnosti 30 KO Mokra Njiva - Izvod, potes Mokra Njiva, kao susvojina Lakićević Jagoša u obimu prava sa po 2/3 i "JOLLY COMMERCE" D.O.O. Nikšić sa po 1/3, bez zabilješke tereta i ograničenja.

U saobraćajno tehničkim uslovima za izradu projektne dokumentacije, izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj: 09-340-168 od 28.02.2025. godine za priključenje lokacije za radove na rekonstrukciji stambenog objekta broj 1 na katastarskim parcelama broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, na put Duklo-Vidrovan istaknuto je:

- Postojeće stanje: "Lokacija za radove na rekonstrukciji stambenog objekta broj 1 na katasarskim parcelama broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Sl. list CG", opštinski propisi br. 72/24), pored puta duklo-Vidrovan.

Lokacija za radove na rekonstrukciji stambenog objekta broj 1 na katasarskim parcelama broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva povezana je preko prilaznog puta na katasarskoj parceli broj 671 KO Mokra Njiva sa putem Duklo-Vidrovan (katastarska parcela broj 1693 KO Mokra Njiva).

Katastarska parcela broj 671 KO Mokra Njiva upisana je u LN 428 KO Mokra Njiva, u susvojini Burić Dejana, u obimu prava 1/16, Lakićević Jagoša, u obimu prava 2/6, Jolly Commerce DOO Nikšić u obimu prava 1/6, Burić Nenada u obimu prava 1/16, Burić Zorana u obimu prava 3/16 i Dautović Zorice u obimu prava 1/16, način korišćenja-nekategorisani putevi."

-Mjesto i način priključenja: "Lokacija za radove na rekonstrukciji stambenog objekta broj 1 na katastarskim parcelama broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, priključiti preko jednog priključka na prilazni put na katastarskoj parceli broj 671 KO Mokra Njiva. U projektu prikazati mjesto i način priključka."

Dostavljena je izjava geodetske organizacije "LANDSAT" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od juna 20265. godine, kojom izjavljuje da: "predmetnu lokaciju u susvojini Lakićević Jagoša u obimu prava sa po 2/3 i "JOLLY COMMERCE" D.O.O. Nikšić sa po 1/3, čini katastarska parcela br. 667/1, u površini od 500,00 m², upisana u LN 30 KO Mokra Njiva.

Saobraćajni prilaz do navedene katastarske parcele je obezbjeđen preko k.p. 671 KO Mokra Niva upisana je u LN 428 KO Mokra Njiva, kao nekategorisani put.

Područje se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-GUR-a Opštine Nikšić u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu SMG-stanovanje malih gustina, sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;
- Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;
- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

Površina lokacije na kojoj je predviđena rekonstrukcija stambenog objekta sa dogradnjom je 6172,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija stambenog objekta broj 1 sa dogradnjom u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,05, (ostvorena zauzetost - projektovana zauzetost planirane rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta broj 1 sa planiranom dogradnjom stambenog objekta broj 1 iznosi $P=154,49 \text{ m}^2$ + postojeći objekti na k.p. 667/1 KO Mokra Njiva - post. pomoćni objekat br. 2 $P=40,00 \text{ m}^2$ i postojeći objekat broj 3, $P=128,00 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna zauzetost svih objekata postojećih i planirane dogradnje - ukupno $322,49 \text{ m}^2$)
- indeks izgrađenosti 0,05, (ostvorena - projektovana BRGP planirane rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta broj 1 sa planiranom dogradnjom stambenog objekta broj 1 iznosi $P=154,49 \text{ m}^2$ + uključujući i BRGP postojećih objekata na k.p. 667/1 KO Mokra Njiva, post. pomoćni objekat br. 2, $P=40,00 \text{ m}^2$ i postojeći objekat broj 3, $P=128,00 \text{ m}^2$, što iznosi ukupna BRGP svih objekata postojećih i planirane dogradnje - ukupno $322,49 \text{ m}^2$)
- spratnost planirane rekonstrukcije sa dogradnjom stambenog objekta je Pr.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jagoša Lakićevuća i „JOLLY COMMERCE“ d.o.o. iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije porodičnog stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli 667/1 KO Mokra Njiva, sa dogradnjom, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), 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. 07-350-45 od 11.02.2025. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić 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.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost

odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta, 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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitora Jagoša Lakićevuća i „JOLLY COMMERCE“ d.o.o. iz Nikšića rekonstrukcije porodičnog stambenog objekta označenog kao broj zgrade 1, na katastarskoj parceli 667/1 KO Mokra Njiva, sa dogradnjom, na lokaciji potes Mokra Njiva, koju čine katastarske parcele broj 667/1 i 674/2 KO Mokra Njiva, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), projektovanog od strane preduzeća „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну документацију raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 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 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradskarhitekta:
Vujović Mladen, dipl.ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Lakićević Jagoš [redacted] ić
- 1 x „JOLLY COMMERCE“ D.O.O. Nikšić, Mokra Njiva bb, Nikšić
- 1 x „ARHITEKTONIKA“ D.O.O. Nikšić, Bulevar 13. jul br. 96, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a