



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-9258/2
Podgorica, 04.08.2025. godine

„LD GROUP“ DOO

NIKŠIĆ

Ul. Vuka Mičunovića br.93

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR

Slaven Radunović

Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.04
08:56:46 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-9258/2
Podgorica, 04.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „LD GROUP“ Doo Nikšić, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ Doo Nikšić, za izgradnju stambeno poslovnog objekta „A“ i stambenog objekta „B“, na dijelu kat. parcele br.859/9 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24), Opština Nikšić, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LD GROUP“ Doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 12:46:11 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta „A“ i stambenog objekta „B“, na dijelu kat. parcele br.859/9 KO Nikšić, odnosno na lokaciji broj 2, urbanističkoj parceli broj 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 11 484,58m² (faza 1: 7 146,59m²; faza 2: 4 337,49m²) (planom zadato 13 730,00m²), indeksa izgrađenosti 2,09 (planom zadato 2,5), površine pod objektom 1 456,10m² (planom zadato 2 471,40m²); indeksa zauzetosti 0,27 (planom zadato 0,45); spratnosti Po+P+5+Pk (planom zadato Po+P+5+Pk) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-9258/1 od 23.07.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LD GROUP“ Doo Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 12:46:11 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta „A“ i stambenog objekta „B“, na dijelu kat. parcele br.859/9 KO Nikšić, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24), Opština Nikšić.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske

površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, 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); 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 5 ovog zakona.

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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 06-333/24-16146/4 izdati dana 21.03.2025. godine od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine; Izjavu odgovornog projektanta na Obrascu 4; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Shodno planskom dokumentu predmetna lokacija se nalazi u okviru površina za stanovanje većih gustina (SV). Površine za stanovanja većih gustina namijenjene su za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja, a na njima se mogu se graditi i: objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima stambenih objekata. Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti. Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0,45; maksimalni indeks izgrađenosti je 2,50. Na predmetnoj lokaciji nije predviđena izrada urbanističkih planova.

Dozvoljena je izgradnja podruma, koji se mogu graditi kao garažni prostor, tehnička ili li ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulazi u bruto građevinsku površinu.

Građevinska linija je predstavljena na grafičkom dijelu plana za lokaciju 2 "Plan parcelacije i nivelacije". Minimalno odstojanje od postojećih objekata višeporodičnog stanovanja je 1/2 visine višeg objekta.

Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, odnosno bloka, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu, koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237pm/1000 stanovnika.

U zoni sa namjenom stanovanje većih gustina i kompatibilne namjene (trgovina i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%. U okviru otvorenih prostora planirati zelenu površinu u vidu manjeg parka sa svim sadržajima za priyatniji boravak koje takva površina podrazumijeva (kao što su dječija igrališta, prostori za miran odmor) sa odgovarajućim kompozicionim rješenjem.

Uvidom u dostavljeno idejnih rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arhibox“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 12:46:11 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta "A" i stambenog objekta "B", na dijelu katastarske parcele 859/9 KO Nikšić, odnosno na lokaciji broj 2, urbanističkoj parceli broj 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", broj 72/24), Opština Nikšić, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno poslovnog objekta "A" i stambenog objekta "B", ukupne bruto razvijene građevinske površine objekata 11 484,58m² (faza 1: 7 146,59m²; faza 2: 4 337,49m²) (planom zadato 13 730,00m²), indeksa izgrađenosti 2,09 (planom zadato 2,5), površine pod objektom 1 456,10m² (planom zadato 2 471,40m²); indeksa zauzetosti 0,27 (planom zadato 0,45); spratnosti Po+P+5+Pk (planom zadato Po+P+5+Pk).

Idejnim rješenjem je planirana fazna izgradnja objekata. Prvu fazu predstavlja izgradnja stambeno poslovnog objekta A, ukupne BRGP 7 146,59m². Drugu fazu predstavlja izgradnja stambenog objekta B, ukupne BRGP 4 337,49m². Planirana spratnost objekata je Po+P+5+Pk. Podrumi su prema namjeni planirani kao ekonomska etaža. Na prizemlju objekta A su predviđeni poslovni prostori, dok su na spratovima projektovane stambene jedinice. Na prizemlju i spratovima objekta B su predviđene stambene jedinice.

Objekat je propisno udaljen od susjednih parcela i postojećih objekata shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju i međusobnu udaljenost objekata.

Potreban broj parking mjesta je obezbijeđen na nadzemnom parkingu na urbanističkoj parceli, u okviru kojeg je obezbijeđeno ukupno 80 parking mjesta, u skladu sa normativom iz PUP-a Opštine Nikšić.

U okviru lokacije obezbijeđeno je 1 648,70m² zelenih površina, što predstavlja 30% od ukupne površine urbanističke parcele.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Izgradnju objekata projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata. Fasade i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Sa aspekta oblikovanja i materijalizacije, projektovani objekti svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušavaju zatečene ambijentalne karakteristike uže i šire lokacije. Fasada objekata je demit u bojama RAL 2011, RAL 7042 i RAL 1013. Krovovi objekata su kosi, dvovodni, krovni pokrivač je u skladu sa ambijentalnim karakteristikama područja.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „LD GROUP“ Doo Nikšić, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Arhibox“ Doo Nikšić, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.07.2025.godine u 12:46:11 + 02'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta "A" i stambenog objekta "B", na dijelu kat. parcele br.859/9 KO Nikšić, odnosno na lokaciji broj 2, urbanističkoj parceli broj 1, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore", br.72/24), Opština Nikšić, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.04
08:57:44 +02'00'