



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10040/4  
Podgorica, 24.06. 2024. godine

„DOMAĆA TRGOVINA „ D.O.O.

Adresa: Ulica Josipa Broza Tita, br. 23a  
PODGORICA

U prilogu ovog akta, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije,

Pavićević Nataša, dipl.pravnik



V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

-Naslovu,

-a/a.



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10040/4  
Podgorica, 24.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2, a u vezi člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i čl.18. Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15,40/16 i 37/17) rješavajući po zahtjevu "DOMAČA TRGOVINA" D.O.O. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić., u zahvatu Prostornog urbanistikog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup>; površine pod objektom 4.769,86 m<sup>2</sup>; indeks zauzetosti 0,34 (Planom zadat 0.6); spratnosti P+1 (Planom zadat P+2) maksimalne visinske kote 11,65m (Planom zadat 15,00m ), donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost "DOMAČA TRGOVINA" D.O.O. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić., u zahvatu Prostornog urbanistikog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup>; površine pod objektom 4.769,86 m<sup>2</sup>; indeks zauzetosti 0,34 (Planom zadat 0.6); spratnosti P+1 (Planom zadat P+2) maksimalne visinske kote 11,65m (Planom zadat 15,00m ) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom,br.09-332/23-10040/1 od 08.12.2023.godine, sa dopunama od 04.03.2024. godine, "DOMAČA TRGOVINA" D.O.O. iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture zahtjevom za izdavanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana



04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup>; površine pod objektom 4.769,86 m<sup>2</sup>; indeks zauzetosti 0,34 (Planom zadat 0.6); spratnosti P+1 (Planom zadat P+2) maksimalne visinske kote 11,65m (Planom zadat 15,00m) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sledeće dokaze: Urbanističko-tehničke uslove, br. UP/I 07-350-898 od 11.10.2023. godine za rekonstrukciju postojeće poslovne zgrade u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana - GUR, Opština Nikšić ("Službeni list Crne Gore" – br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić za promjenu stanja u prostoru-rekonstrukcija objekata, poslovne zgrade u privredi, objekat br.1. sa mogućnošću postavljanja solar elektrane – fotonaponskih sistema sa pratećom opremom na krovu na kat. parceli br. 3062/3 K.O. Nikšić u obuhvatu prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić – Gur-a Opštine Nikšić; Elaborat originalnih terenskih podataka postojećeg stanja na kat. parceli br. 3062/3 K.O. Nikšić, urađen od strane licencirane geodetske organizacije "GEOTIN MNE" D.O.O. Podgorica iz novembra 2023. godine; Izjavu privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju BUSINESSART D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup> u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima od 11.10.2023. godine, uz poštovanje osnovnih urbanističkih parametara a pristup parceli je obezbijeđen preko saobraćajnice u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima; Izjavu licencirane geodetske organizacije "GEOTIN MNE" D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklopom geodetske podloge, planirani objekat se nalazi na kat. parceli br. 3062/3 K.O. Nikšić u vlasništvu investitora prema Listu nepokretnosti 3860 – prepis, a prilaz objektu je sa saobraćajnice u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 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 4/23), 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 građevniskoj 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, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio planskog dokumenta da je dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanistikog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup>; površine pod objektom 4.769,86 m<sup>2</sup>; indeks zauzetosti 0,34 (Planom zadat 0,6); spratnosti P+1 (Planom zadat P+2), maksimalne visinske kote 11,65m (Planom zadat 15,00m) izrađeno u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Naime, uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-10040/3 od 04.03.2024. godine projektovanog od strane "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3, K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanistikog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, utvrđeno je sljedeće:

Naime, dopunjenim idejnim rješenjem predviđena je rekonstrukcija u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanistikog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup>; površine pod objektom 4.769,86 m<sup>2</sup>; indeks zauzetosti 0,34 (Planom zadato 0,6); spratnosti P+1 (Planom zadata spratnost : P+2) maksimalne visinske kote 11,65m (Planom zadat 15,00m) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje, utvrđeno je da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama. U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene tradicionalne materijale, vodeći računa usaglašenosti likovnog izraza ambijenta. Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena ekonomska arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. U cilju racionalnog

korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energiji u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale i predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, konstatuje se da predmetni objekat materijalizovan sa težnjom da se zadovolji estetske vrijednosti objekta. Upotrebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta. Fasadna obloga je samonoseći fasadni sendvič panel, horizontalno montiran, koji se sastoji od čeličnog plastificiranog pocinkovanog lima sa ispunom od mineralne vune 10cm. Ravan fasadnog panela je 5,0cm isturena u odnosu na ravan spoljašnje ivice soklene grede. Fiksiranje panela vrši se preko tzv. "omega" profila za prefabrikovanu konstrukciju, i preko dodatne čelične potkonstrukcije od kutijastih profila, koji su postavljeni na polovini konstruktivnog rastera. U administrativnom delu objekta, delu sa prostorijama osoblja, sa unutrašnje strane objekta projektovana je dodatna obloga od gips-kartonskih ploča. Krov je jedinstven iznad celog objekta i urađen kao lagan krov. Preko krovnih rožnjača se postavlja visoko profilisani čelični pocinkovani TR lim, zatim parna brana u vidu PVC folije, pa termoizolacija od tvrdopresovane mineralne vune d=12cm (6+6). Završno se sa spoljne strane postavlja hidroizolaciona membrana, na bazi PVC-a debljine oko 2mm (Sika Trocal sistemi ili slično), svi prodori i nastavljenje se vrši varenjem. Na krovu objekta se ugrađuju veći broj kupola od klirita, od kojih je jedan broj svetlosnih fiksnih kupola a jedan broj služe za odimljavanje prostora u slučaju požara.

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

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena Izjava privrednog društva koje je izradilo tehničku dokumentaciju "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjerenom elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup> u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje izrađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima od 11.10.2023. godine, uz poštovanje osnovnih urbanističkih parametara a pristup parceli je obezbijeđen preko saobraćajnice u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Takođe je dostavljena Izjava licencirane geodetske organizacije "GEOTIN MNE" D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da se nakon uvida u projektovano stanje i preklpom geodetske podloge, planirani objekat se nalazi na kat. parceli br. 3062/3 K.O. Nikšić u vlasništvu investitora prema Listu nepokretnosti 3860 – prepis, a prilaz objektu je sa saobraćajnice u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u List nepokretnosti 3860-prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine- Područna jedinica Podgorica, br. 114-919-1628/2024 od 10.05.2024. godine utvrđeno je pravo svojine "IGP FIDIJA" D.O.O. Podgorica na kat. parcelama br. 3622/1, 3622/2, 3623/1 i 3623/2, 3623/3 i 3623/4 sve K.O. Žabljak I, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu 91. st. 1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta).




Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87 st.4, tač.1.a.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti "DOMAČA TRGOVINA" D.O.O. iz Podgorice, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane "BUSINESSART" D.O.O. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 04.03.2024. godine u 09:34:02 +01 CEST, za rekonstrukciju postojećeg skladišno-prodajnog objekta u postojećim gabaritima koji se nalazi na katastarskoj parceli 3062/3 K.O. Nikšić, Opština Nikšić, u zahvatu Prostornog urbanistikog plana - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić ("Službeni list CG", br. 16/15 i 17/15), Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5.497,29m<sup>2</sup>; površine pod objektom 4.769,86 m<sup>2</sup>; indeks zauzetosti 0,34 (Planom zadat 0.6); spratnosti P+1 (Planom zadat P+2) maksimalne visinske kote 11,65m (Planom zadat 15,00m) - u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

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.

Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik



V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

