



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-6166/3
Подгорица, 20.07.2026. године

"ОКОВ" ДОО

ПОДГОРИЦА
Булевар Јосипа Сладаа бр. 6

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-6166/3
Подгорица, 20.07.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „Оков“ ДОО Подгорица, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Optimus Project“ ДОО Бијело Поље, за продајног објекта на локацији коју чини кат.парцела бр. 888 све КО Мокра Њива у захвату Измјена и допуна Просторно-урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 72/24), Општина Никшић, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Оков“ ДОО Подгорица, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Optimus Project“ ДОО Бијело Поље овјерено електронским потписом пројектанта дана 02.07.2026.године у 13:38:30 +02'00' за изградњу продајног објекта на локацији коју чини кат.парцела бр. 888 све КО Мокра Њива у захвату Измјена и допуна Просторно-урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 72/24), Општина Никшић укупне бруто развијене грађевинске површине 6.383,11 м² (планом задато 8.610,00 м²), индекс изграђености 0,44 (планом задато 0,46), површине под објектом 6.663,06 м² (планом задато 8.610,00 м²), индекс заузетости 0,46 (планом задато 0,60), спратности П, (планом задато до П+2) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Образложење

Актом број: 05-332/26-6166/1 од 30.04.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „Оков“ ДОО Подгорица, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Optimus Project“ ДОО Бијело Поље за изградњу продајног објекта на локацији коју чини кат.парцела бр. 888 КО Мокра Њива у захвату Измјена и допуна Просторно-урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“- општински прописи број 72/24), Општина Никшић.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број 07-350/24-882 издате од стране Секретаријата за урбанизам и стамбене послове Општине Никшић дана 19.06.2026. године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекта овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Измјенама и допунама Просторно - урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 72/24), Никшић, планирана намјена унутар предметне локације су површине за индустрију и производњу (ИП).

Површине за индустрију и производњу - су планским документом намијењене за развој привреде која није дозвољена у другим зонама. Могу се планирати и садржаји пословних, комерцијалних и услужних дјелатности, паркинзи и гараже и објекти инфраструктуре у функцији претежне намјене, смјештајни и здравствени објекти, дјечији вртићи и рекреативне површине за њихове потребе.

У оквиру ове планом дефинисане намјене у поглављу 3.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИНДУСТРИЈУ И ПРОИЗВОДЊУ наведено је сљедеће:

Индустријске дјелатности су, као претежна намјена планиране у зони Жељезаре и Грачанице и у осталим појединачним зонама (Пивара, ШИК Јаворак, Металац и сл.). У случају активирања површина за индустрију које се не користе, кроз даљу планску разраду се може сагледати могућност организације других садржаја у простору.

Услови и параметри организације, уређења и изградње су сљедећи:

- Доминатне дјелатности и садржаји су: привредни погони, робно-транспортни центри, комунално сервисне површине, складишта и отворена стоваришта, бензинске пумпе и сл.;
- Дозвољени су и: објекти и садржаји пословних, комерцијалних и услужних дјелатности; смјештајни објекти (пословни апартмани), угоститељски објекти, здравствени објекти, дјечији вртићи и рекреативне површине за њихове потребе; паркинзи и гараже за смјештај возила корисника (запослених и посјетилаца).
- Овим планом дефинисане површине за индустрију и производњу не могу се користити за намјену становања;
- Сви објекти и садржаји морају бити у складу са одговарајућим еколошким прописима за дату дјелатност и принципима одрживог развоја; Изградња и реконструкција објеката на површинама ове намјене испод 614мнв је могућа уз примјену одговарајућих мјера заштите од штетног утицаја вода, уз искључиву одговорност власника за штету насталу утицајем високих вода.
- Објекти индустрије и производње својим положајем, габаритом и намјеном не смију угрозити услове становања и боравка у околним насељским структурама.

- Максималан индекс заузетости парцеле је 0.6 а спратност П+2;
- Максимална висина објекта је 15м осим у ситуацијама у којима технологија производње захтијева веће спратне висине;
- Минимална удаљеност објекта од границе парцеле према улици је:
 - а. за парцеле или локације површине до 2000м² (у комплексима или појединачно) према улици је 5м, а према осталим парцелама 3м;
 - б. за парцеле или локације површине од 2000м² до 5000м² (у комплексима или појединачно) према улици је 7м, а према осталим парцелама 4м;
 - ц. за парцеле или локације површине преко 5000м² (у комплексима или појединачно) према улици је 10м, а према осталим парцелама 5м;
- Приступ површинама за индустрију и производњу обезбиједити са јавне колске саобраћајнице. Уколико новоформирана парцела не излази на јавни пут, мора се формирати парцела прилазног пута минималне ширине 4,5 м;
- Постојеће објекте код којих су параметри (хоризонтални и вертикални габарит и БГП) већи од задатих планом, задржати са затеченим стањем уколико својим положајем не угрожавају реализацију саобраћајне и остале инфраструктуре;
- Унутар парцеле обавезно предвидјети простор за све потребне манипулативне и паркинг површине.
- Минимална површина уређеног зеленила треба да обухвата 15% површине парцеле (локације);
- Уколико се у оквиру урбанистичке парцеле ове намјене планира изградња више објекта, могућа је фазна изградња објекта на основу усвојеног идејног рјешења за цијелу локацију;
- Објекте оградити оградом по ободу локације. Висину ограде планирати до 2.20м

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „OPTIMUS PROJECT“ БИЈЕЛО ПОЉЕ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 02.07.2026. године у 13:38:30 +02'00', за изградњу продајног објекта „ОКОВ“ на катастарској парцели број 888 КО Мокра Њива, у захвату Измјена и допуна Просторно - урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 72/24), Никшић, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 6.383,11 м² (планом задато 8.610,00 м²), индекс изграђености 0,44 (планом задато /), површине под објектом 6.663,06 м² (планом задато 8.610,00 м²), индекс заузетости 0,46 (планом задато 0,60), спратности П, (планом задато до П+2), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Предметни објекат је пројектован на локацији коју чини катастарска парцеле број 888, КО Мокра Њива, Општина Никшић.

Локација се налази у зони која је препозната као погодна за развој пословних садржаја, саобезбијењеним приступом са постојеће градске саобраћајнице у насељу Дукло.

На предметној парцели тренутно се налази више постојећих објеката који су предвиђени за уклањање, у циљу реализације планираног продајног објекта. Терен је релативно повољан за изградњу и омогућава рационалну организацију саобраћаја и функционалних целина на парцели.

Пројектовани објекат конципиран је као функционална и просторно рационална целина, у складу са захтјевима инвеститора и савременим принципима пројектовања великих малопродајних објеката. Основу концепта чини организација објекта као јединственог приземног волумена са доминантним отвореним продајним простором, који омогућава максималну флексибилност у организацији продајног асортимана и несметано кретање корисника. Објекат је позициониран на парцели тако да је главна, улазна фасада оријентисана према приступној саобраћајници, чиме је обезбијеђена јасна визуелна комуникација са корисницима и директан приступ из зоне паркинга. Испред објекта планиран је уређени плато са паркинг простором за посјетиоце.

Унутрашња организација простора заснива се на јасној функционалној подјели:

- централни дио објекта чини велики продајни простор, пратећи садржаји (санитарије, канцеларије и техничке просторије) распоређени су уз ободне зоне објекта, складишни дио интегрисан је у оквиру објекта и функционално повезан са продајним простором.

Објекат је пројектован у складу са задатом намјеном - продајни објекат. На основу захтјева инвеститора објекат има двије функционалне цјелине – Оков продавница и маркет. Просторну организацију обје цјелине чине:

- Улазна зона и комуникације: Главни приступи су пројектовани тако да омогуће несметан проток корисника и робе. Пројектовани су и вјетробрани за главне улазе.
- Продајни простор: Централни дио објекта чини пространа "open space" зона подијељена на више сегмената, погодна за малопродајни простор.
- Складишни простор: Дио који је намијењен за складиштење робе и до којег је омогућен несметан приступ транспортних возила.
- Помоћни садржаји: У угловима објекта пројектовани су блокови са канцеларијама, санитарним чворовима и пратећим техничким просторијама.

Саобраћајно рјешење парцеле омогућава кружно кретање возила око објекта, са посебним акцентом на обезбјеђење приступа за доставна и теретна возила. Зона за утовар и истовар робе организована је тако да не ремети кретање корисника и функцију главног улаза.

Концептом је предвиђено јасно раздвајање пјешачког и колског саобраћаја, чиме се обезбјеђује безбједност и функционалност коришћења простора.

Колски и пјешачки приступ парцели предвиђен је са постојеће улице. Паркирање је организовано на парцели. Обезбјеђено је 185 паркинг мјеста од којих је 10 за особе са инвалидитетом. Обрачун је сљедећи:

Бруто површина објекта је 6 383,11 м², што изискује 179 п.м. (28 П.М. на 1000 м² пословања). Са свих страна је формиран тротоар за несметан приступ објекту.

Облик објекта је једноставан и рационалан, у виду правоугаоног волумена, што је условљено функцијом, конструкционим системом и потребом за економичном изградњом и експлоатацијом.

Архитектонско обликовање објекта заснива се на савременом и рационалном приступу пројектовања продајних објеката великих габарита, у складу са функцијом и захтјевима инвеститора.

Објекат је формиран као једноставан, издужен правоугаони волумен, чија форма произилази из функционалне организације унутрашњег простора и примијењеног конструкционог система. Наглашена хоризонталност објекта додатно истиче његову намјену и карактер великоповршинског продајног објекта.

Фасадно рјешење заснива се на комбинацији савремених индустријских материјала, при чему је предвиђена употреба сендвич панела у плавој боји и префабрикованих бетонских фасадних панела.

Главна – улазна фасада додатно је наглашена у односу на остале фасадне равни, већим отворима и јасним дефинисањем улазне зоне, чиме се остварује добра визуелна комуникација са корисницима и приступним простором.

Кров објекта пројектован је као коси кров нагиба 2%, са адекватним слојевима хидро и термоизолације.

Завршна обрада крова предвиђена је од лименог покривача.

Пројектовање су надстрешнице изнад главних улаза као и изнад улаза у магацински простор.

Укупна висина објекта износи 6,40 м, што је усклађено са функционалним захтјевима унутрашњег простора, као и са урбанистичким условима локације.

Материјализација објекта планирана је тако да, кроз употребу савремених материјала, боја, текстура и зеленила, афирмише амбијенталне квалитете планираног подручја.

Фасаде су пројектоване као комбинација плавих сендвич панела, карактеристичних за „Оков“ објекте, и префабрикованих бетонских фасадних панела. Предњи дио фасаде употпуњују стаклене зид завјесе. Колорит објекта је комбинација плаве и сиве боје, као и бијелих панела на надстрешницама.

Браварија: Планирана је зид завјеса са предње стране објекта, као и фасадна браварија за магацине и улазе за запослене.

Кров: Кров објекта је коси, нагиба 2°, прекривен мембраном.

У складу са климатском зоном, предвиђени су панели са термоизолацијом. Планирана је и хидроизолација објекта у оквиру косих кровова, зона контакта са тлом и у унутрашњости објекта на позицијама као што су купатила.

Тротоар, као и плато су од ливеног бетона са завршном обрадом. Пројектоване су асфалтне улице око објекта као и паркинг простор који је поплочан растер плочама. Планирано је формирање два острва са зеленилом испред објекта, као и озелењавање осталих садржаја на парцели. Остварено је 15% зелених површина (2170 м²), колико је и захтијевано условима.

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Оков“ ДОО Подгорица, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „Optimus Project“ ДОО Бијело Поље овјерено електронским потписом пројектанта дана 02.07.2026. године у 13:38:30 +02'00' за изградњу продајног објекта на локацији коју чини кат.парцела бр. 888 КО Мокра Њива у захвату Измјена и допуна Просторно – урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи број 72/24), Општина Никшић, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

