



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-1187/5
Подгорица, 23.07.2026. године

„СТАМБЕНО“ ДОО

НИКШИЋ

Ул. Бул. Вука Мићуновића 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-1187/5
Подгорица, 23.07.2026. 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 „Стамбено“ Доо Никшић за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Dvaгr+С“ Подгорица, за изградњу објекта социјалне заштите-дом старих, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2135, 2136/1, 2137 и 2138 све КО Ћурилац, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Даниловград („Службени лист Црне Горе“, број 12/14), Општина Даниловград, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Стамбено“ Доо Никшић на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Dvaгr+С“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.07.2026. године у 15:41:27 + 02'00', за изградњу објекта социјалне заштите- дом старих, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2135, 2136/1, 2137 и 2138 све КО Ћурилац, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Даниловград („Службени лист Црне Горе“, број 12/14), Општина Даниловград, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 3.448,25м² (планом није дефинисано), индекса изграђености 0,59 (планом није дефинисано), површине под објектом 3.448,25м² (планом није дефинисано); индекса заузетости 0,59 (планом није дефинисано); спратности П (планом задато П+1+Пк) - у погледу усаглашености са смјерницама за 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 05-332/26-1187/1 од 02.02.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Стамбено“ Доо Никшић захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Dvaгr+С“ Подгорица, за изградњу објекта социјалне заштите- дом старих, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2135, 2136/1, 2137 и 2138 све КО Ћурилац, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Даниловград („Службени лист Црне Горе“, број 12/14), Општина Даниловград.

Чланом 22 став 1 тачке 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 утађује 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 06-332/25-1454/1 издате од стране Секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине Општине Даниловград, дана 13.08.2025. године; Изјаве власника сусједних кат.парцела и то: Сагласност Срдановић Халџића Ов.бр.618/2026 од 11.05.2026.године, Сагласност Цикотић Суада од 09.05.2026.године, Реципрочни споразум о узајамној сагласности између Мешихата Исламске заједнице у Црној Гори и Митровић Ивана (у име „Стамбено Доо“) Ов бр. 1605/2026 од 08.07.2026.године и Реципрочни споразум о узајамној сагласности између Мешихата Исламске заједнице у Црној Гори и Фуада Чекића са Митровић Иваном (у име „Стамбено Доо“) Ов бр. 1609/2026 од 19.05.2026.године и допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

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

Сходно планском документу предметне локације се налази у обухвату опште намјене ширења површина насеља – Просторно функционална зона Агломерација. Претежна намјена: СТАНОВАЊЕ: Становање малих густина, мјешовити стамбено пословни објекти, помоћни објекти; КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ: Пословни објекти, објекти услужних дјелатности (угоститељске, трговинске, занатске); ЈАВНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ: Школе, објекти дечије заштите, здравствене станице или амбуланте, објекти социјалне заштите, објекти културних активности, објекти спортских активности, вјерски објекти и др.; КОМУНАЛНЕ ДЈЕЛАТНОСТИ: Гробља, пијаце, сточне пијаце, ветеринарске станице, аутобуске и жељезничке станице и стајалишта, објекти у функцији инфраструктурних система, објекти у функцији саобраћаја, бензинске станице и сл.; ПЕЈЗАЖНО УРЕЂЕЊЕ: Уређено зеленило, паркови. Општим условима за изградњу дефинисано је да се изградња објеката врши на урбанистичким парцелама које по правилу треба да имају површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са рјешењима плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Дозвољено је укрупњавање урбанистичких парцела спајањем двије или више под условом да све новоформиране парцеле излазе на јавни пут и да су у складу са планом прописаним минималним површинама парцеле и ширинама фронта парцеле за одређену целину и зону. Минимално удаљење објеката од бочне границе сусједне парцеле износи 2,5м, а од задње границе 5м. Прописана минимална удаљења могу бити и мања уз сагласност међаша, али се дворишном дијелу плаца мора обезбиједити колски пролаз у мин. ширини од 2,5м.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „DVARP+C“ Д.О.О. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.07.2026. године у 15:41:27 + 02'00', за изградњу објекта у оквиру намјене ширења површина насеља – Просторно функционална зона Агломерација, на катастарским парцелама бр. 2135, 2136/1, 2137 и КП 2138, КО Ћурилац, у захвату ПУП-а "Општине Даниловград" ("Службени лист Црне Горе – општински прописи", број 70/19), Општина Даниловград, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња објекта јавне дјелатности: објекат социјалне заштите – дом старих, укупне бруто развијене грађевинске површине објекта 3.448,25м² (планом није дефинисано), индекса изграђености 0,59 (планом није дефинисано), површине под објектом 3.448,25м² (планом није дефинисано); индекса заузетости 0,59 (планом није дефинисано); спратности П (планом задато П+1+Пк).

Идејним рјешењем планиран је објекат Дом старих, организован као приземни објекат павиљонског типа, који обухвата 4 функционалне целине: А – Заједнички и јавни простори, Б – Управа и медицински блок, Ц – Тракт са двокреветним собама и Д – Тракт са једнокреветним собама. Цјелокупан простор карактерише јасно зонирање које раздваја јавне, полујавне и сервисне просторе, уз пажљиво дефинисане путање кретања које олакшавају оријентацију корисника и доприносе функционалности објекта. Приликом пројектовања простора посебно се водило рачуна о инсолацији и вези са природом. Собе су пројектоване као типске једнокреветне и двокреветне јединице. Свака соба има своју терасу са погледом на зеленило. Терасе су у директној визуелној и функционалној вези са уређеним зеленим површинама, при чему је терен у овом дијелу благо подигнут, што омогућава непосредан контакт корисника са природним окружењем. Овакво рјешење доприноси квалитету боравка, осјећају отворености и позитивно утиче на психофизичко стање корисника. Капацитет дома је 82 корисника док је предвиђени број запослених 30. Блок А је улазни дио дома гдје су смјештени заједнички садржаји намијењени како сталним корисницима тако и посјетиоцима. Саобраћајни и пјешачки приступ објекту је обезбијеђен са постојеће саобраћајнице. Мирујући саобраћај је ријешен у оквиру предметне урбанистичке парцеле. Обезбијеђено је укупно 37 ПМ. Остатак парцеле чине зелене површине од 21,54%. Објекат је прописно удаљен од граница сусједних урбанистичких парцела сходно смјерницама из планског документа, које се односе на грађевинску линију.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са 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).

Смјерницама за обликовање простора и материјализацију из Планског документа дефинисано је слjedeће:

Архитектонско обликовање објекта заснивати на традиционалној и препознатљивој архитектури овог краја али и на савременој, модерној естетици. При осмишљавању и пројектовању објекта за туристичке и друге садржаје пожељно и препоручљиво је: максимално користити обликовне, пропорцијске, микроурбанистичке елементе локалног градитељског наслеђа; максимално искористити могућности локације за биоклиматско пројектовање објекта и коришћење обновљивих извора енергије; при изградњи и опремању објекта максимално користити еколошки прихватљиве грађевинске материјале; код спољашње обраде зидова (фасада) и крова користити локалне природне материјале, камен и дрво у зависности од амбијенталних обиљежја локације; на прозорима као заштита од атмосферских утицаја користити дрвене капке; бетонирање, асфалтирање и поплочавање коришћењем саћастих растер елемената за паркирање, свести на минимум, а предност дати поплочавању од камених коцки или плоча; код озелењавања простора и хортикултурног уређења максимално користити традиционални склоп и начин уређења парцеле.

Архитектонски концепт суштински је дефинисан материјализацијом и формом, односно која одређује како просторни, тако и обликовни карактер објекта, додатно наглашен примјеном материјала. Одабир материјала за изградњу прилагођен је затеченим карактеристикама микро локације и ширем контексту простора, у складу са урбанистичко-

техничким условима за архитектонско обликовање. При дефинисању материјализације вођено је рачуна о трајности и отпорности материјала, енергетској ефикасности објекта, као и о његовом хармоничном уклапању у природно окружење. Завршна обрада фасаде обликована је кроз комбинацију материјала који рефлектују конструктивни систем и функционалну логику објекта. Фасадни зидови приземља изведени су у клима блоку дебљине 20 цм и извучени у односу на завршну површину конструктивних зидова, чиме се наглашава структурна логика објекта. Завршна облога фасадних зидова је демит у боји РАЛ 075 93 05 и РАЛ 100 90 20. Браварија је дрвена, док су подне облоге на спољним површинама изведене од свијетлих камених плоча. Кров је раван у дијелу објекта А и Б док су остали трактови наткривени лименим шед кровом. Уведени су кровни прозори како би ходници били освјетљени природним свјетлом.

Сходно свему наведеном, допуњено идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Стамбено“ ДОО Никшић на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „Dvarp+C“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 21.07.2026.године у 15:41:27 + 02'00' за изградњу објекта социјалне заштите- дом старих, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 2135, 2136/1, 2137 и 2138 све КО Ђурилац, у захвату Просторно урбанистичког плана Општине Даниловград („Службени лист Црне Горе“, број 12/14), Општина Даниловград у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметарима (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

