



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-2477/5  
Подгорица, 04.06.2026. године

**VECTOR GRADNJA DOO**

НИКШИЋ  
Бул. 13 јул 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**  
Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА  
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-2477/5  
Подгорица, 04.06.2026. 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 „Vector gradnja“ Доо Никшић, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Артерија Студио“ Доо Подгорица, за изградњу објекта вишепородичног становања на локацији коју чини УП1, које чине кат.парцеле бр. 4358/4, 4360/3 и 4359/2 све КО Никшић, у захвату Просторног урбанистичког плана Општине Никшић- измјене и допуне („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.19/16), Општина Никшић, доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Vector gradnja“ Доо Никшић, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Артерија Студио“ Доо Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2026.године у 13:18:13 + 02'00', за изградњу објекта вишепородичног становања на локацији коју чини УП1, које чине кат.парцеле бр. 4358/4, 4360/3 и 4359/2 све КО Никшић, у захвату Просторног урбанистичког плана Општине Никшић- измјене и допуне („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.19/16), Општина Никшић, израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката, и са основним урбанистичким параметрима: Бруто грађевинска површина објеката: БРГП=21.676,64 м<sup>2</sup> (планом прописано 21.790,00 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 1,19 (планом прописано 1,20); индекс заузетости 0,21 (планом прописано 0,30); спратност објекта Г+П+4+Пк (планом прописано П+4+Пк и могућност пројектовања подрумске етаж); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

## Образложење

Актом број 05-332/26-2477/1 од 25.02.2026.године, Директорату главног државног архитектуре овог Министарства, обратио се „Vector gradnja“ Доо Никшић, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Артерија Студио“ Доо Подгорица, за изградњу објекта вишепородичног становања на локацији коју чини УП1, које чине кат.парцеле бр. 4358/4, 4360/3 и 4359/2 све КО Никшић, у захвату Просторног урбанистичког плана Општине Никшић- измјене и допуне („Службени лист ЦГ-општински прописи бр.19/16), Општина Никшић.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитектуре а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м<sup>2</sup> 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 скул 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, 92/25 и 160/25), 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 – Директорату главног државног архитекте сљедећу документацију: Урбанистичко-техничке услове број: 06-333/25-357/6 издати дана 15.05.2025. године од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине 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 са сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Измјене и допуне Просторно урбанистичког плана Општине Никшић (\*Службени лист Црне Горе- бр.72/24), Општина Никшић, на локацији коју чине кат.парцеле број 4358/4, 4360/3 и 4359/2 КО Никшић, које образују УП1, у оквиру локације 1, предвиђена је изградња објекта вишепородичног становања.

Облик и величина урбанистичке парцеле дефинисани су графички и нумерички. На УП 1 предвиђена је изградња највише пет објеката, тако да коначно изграђени објекти не прелазе прописане индексе заузетости и изграђености. На парцелама се не могу градити помоћни објекти који су у функцији коришћења главног објекта (гаража, технички простори и сл.).

Сутеренске етаже улазе у обрачун БГП, осим ако се користе за гаражирање. Све грађевинске линије заједно на нивоу парцеле дефинишу могућу зону у оквиру које се формира габарит будућег објекта према индексу заузетости, који је дефинисан за сваку парцелу. Изван дефинисане грађевинске линије могу се градити натстрешнице и рампе улазних партија у објекте. Грађевинске линије на површини земље – ГЛ1, која одређује зону у оквиру које се формира габарит објекта за сутерен и приземље и дефинисана је графички за све урбанистичке парцеле. Грађевинска линија изнад површине земље – ГЛ2, којима се одређује зона грађења за спратне етаже, поклапа са ГЛ1. Грађевинска линија испод површине земље – ГЛ0, којима се одређује зона грађења за подрум, може бити изван грађевинских линија на површини земље, али најмање 1м удаљена од границе УП.

Индекс заузетости је дефинисан за сваку урбанистичку парцелу и износи 0.4. Планиран индекс заузетости је дефинисан као максимални, с тим да у оквиру парцеле буде обезбијеђен одговарајући број паркинг мјеста и слободне површине предвиђене за објекте у функцији становања. Индекс изграђености је количник укупне бруто грађевинске површине објекта и површине парцеле изражене у истим мјерним јединицама и износи 1.2. Бруто грађевинска површина објекта је збир бруто површина свих надземних етажа објекта, а одређена је спољашњим мјерама финално обрађених зидова. Вертикални габарит објекта је дефинисан бројем етажа и износи максимално шест надземних етажа.

По потреби, могу се градити подруми, али се број надземних етажа не може повећати. Кровови су коси, нагиба 23 – 30°, а кровни покривачи адекватни кровном нагибу.

Паркирање и гаражирање возила је предвиђено у оквиру урбанистичке парцеле, према прописаним стандардима у оквиру паркиралишта или подземен гараже. Планом је наведено да је норматив за паркирање дат Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединстваним графичким симболима, а то је за: становање (на 1000 м<sup>2</sup>) — 15 пм (локални услови мин. 12, а мах 18 пм) и пословање (на 1000 м<sup>2</sup>) — 30 пм (10-40 пм). Такође, неопходно је обезбиједити минимум 30-40% зелених површина, у зависности од положаја парцеле, зоне становања и намјене.

У односу на прописане смјернице из планског документа пројектовано је допуњено идејно рјешење. Планирани објекти се налазе на УП1, у оквиру локације 1, која се састоји од к.п. број 4358/4, 4360/3 и 4359/2, К.О. Никшић, у захвату "Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Никшић". Предметна локација има обезбијеђен колски и пјешачки приступ. Колски приступ локацији је планиран преко два саобраћајна прикључка преко нових улица које су предвиђене детаљном разрадом локације 1. Саобраћајни прикључак на парцелу са улице под називом Ул.Нова 1 позициониран је према планском документу, док је прикључак са улице под називом Ул.Нова 2 помјерен као што је приказано на графичком прилогу ситуационог плана, а што је омогућено саобраћајно-техничким условима, приложеним идејним рјешењем. Паркирање је предвиђено у оквиру парцеле, са паркирањем у гаражама објеката, и одређеним дијелом паркирања у оквиру спољњег уређења.

Идејним рјешењем предвиђена је изградња 4 стамбена објекта. Објекти су дефинисани типом са називима у документацији А, Б, Ц и Д. Габаритно гледно објекти се дијеле на двије веће и двије мање зграде. Већа и мања зграда су повезане заједничком гаражом. Услед тога у документацији су приказани и сегменти објекта под називом гА-Б, што је дио гараже која спаја објекте А и Б подземно, као и Ц-Д, што је дио гараже која спаја објекте Ц и Д подземно. Обје гараже имају засебне улазе са прилазном рампом. Пројектом су предвиђене двије гараже, при чему је свака гаража у функцији задовољења потребе паркинг мјеста за два објекта. Што значи да је гаражним простором обезбијеђено укупно 166 ПМ, укључујући и 16 ПМ за ОСИ, док су у партеру пројектована 91 ПМ. Гаражни простор садржи и комуникације, претпростор, хидроцел, степениште и лифт као конекцију са надземним етажама. У гаражи такође су смјештени и ходник са станарским оставама за сваку стамбену јединицу што је предвиђено у складу са Правилником о условима за израду техничке документације за стамбену зграду, као и претпростор са натпритиском ваздуха и спринклер подстанца. Подземну гаражу је повезана са улицом преко прилазне рампе за возила.

Стамбени објекти су правилне основе, габаритних димензија 34,25x17,15 м код мањих објеката типа Б и Д, док су габаритних димензија 68,20x17,15 м код већих објеката типа А и Ц. Сваки објекат је састављен од више функционалних цијелина, и то гараже, приземља, типске етаже на 4 нивоа и поткровља.

Приземље објеката пројектовано је тако да садржи двије улазне зоне вјетробрана, простор за комуникације гдје је потребно смјестити претпростор, лифт и степениште, као и ходник. На приземљу такође је предвиђено и спремиште за бицикла и колица у складу са правилником. Такође неопходна је и просторија за одржавање зграде. Осим наведених просторија дефинисаних правилником, на приземљу су пројектована четири пословна простора са санитарним просторијама.

У зависности од типа објекта, нпр. мањи објекти Б и Д, имају наведене садржаје, док већи објекти А и Ц, имају исте те садржаје у дуплом броју. Типска етажа објеката планирана је на 4 спрата. Пројектована је тако да садржи простор за комуникације гдје су смјештени претпростор, лифт и степениште, као и ходник. На типској етажи објеката Б и Д пројектовано је шест стамбених јединица, од тога два једнособна и четири двособна стана. На типској етажи објеката А и Ц је пројектовано дванаест стамбених јединица, од тога четири једнособна и осам двособних станова. За сваки стан према правилнику пројектован је по један прикључак

на димњачки канал у дневној соби, кухињи и/или трлезарији. Поткровље објеката пројектовано је тако да садржи претпростор, лифт и степениште, као и ходник из ког се приступа стамбеним јединицама. Најнижа свијетла висина поткровља је пројектована на 1.20 м. На поткровљу објеката Б су пројектоване двије стамбене јединице, односно два трособна стана са пространим кровним терасама, затим на поткровљу објеката Д су пројектоване четири стамбене јединице, односно два двособна, један једбнособан и један четворособан стан са пространим кровним терасама док је на поткровљу објеката А и Ц пројектовано осам стамбених јединица, односно два двособна, један једнособан и један четворособан стан са пространим кровним терасама.

Спољашња фасада објекта је уклопљена у постојећи амбијент, у складу са препорукама УТУ. Зидови су рађени од гитер блокова у складу са стандардима И препорукама који се односе на област топлотне стабилности објеката, односно грађевинско-занатских радова. Спољашња столарија на објекту је пластифицирани алуминијум са прекинутим термомостом у боји атрацит сива. Сви зидови су обложени термоизолацијом и завршном фасадном облогом, на једном дијелу је то опека.

Објекти у свом спољашњем уређењу имају одређену површину зеленила, чему визуелно доприноси и амбијент у коме се налази. Идејним рјешењем пројектовано је 5.455,85м<sup>2</sup> зелених површина што чини 30% локације.

Објекти су са четири стране окружени тротоаром ширине 2,00м. Спољашњи сегмент уређења садржи прилазне улице које воде до двије одвојене рампе за гараже. Уз прилазне улице формирана су и паркинг мјеста са паузама сегмената зеленила. Унутрашњи сегмент партерног уређења обухвата терасе пословних простора који су смјештени у приземљу свих објеката. У централном дијелу формирана су два мања "трга" са просторним акцентима и простором за сједињење. Око тих сегмената постављене су перголе као наткривена веза између објеката. Централни дио са трговима и простором зеленила пресијечен је унутрашњом улицом од калдрме, која спаја све сегменте унутрашњег партерног уређења у једну целину. Завршна обрада паркинг простора је фери бетон.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је допуњено идејно рјешење за изградњу објеката вишепородничног становања, на локацији коју чине кат.парцеле број 4358/4, 4360/3 и 4359/2 КО Никшић, које образују УП1, у оквиру локације 1, у захвату планског документа Измјене и допуне Просторно урбанистичког плана Општине Никшић ("Службени лист Црне Горе- бр.72/24) Општина Никшић, пројектовано од стране „Артерија студио“ ДОО Никшић, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2026. године у 13:18:13 + 02'00', израђено у складу са смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објеката, и са основним урбанистичким параметрима: Бруто грађевинска површина објеката: БРГП=21.676,64 м<sup>2</sup> (планом прописано 21.790,00 м<sup>2</sup>); индекс изграђености 1,19 (планом прописано 1,20); индекс заузетости 0,21 (планом прописано 0,30); спратност објекта Г+П+4+Пк (планом прописано П+4+Пк и могућност пројектовања подрумске етаж); другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Vector градња“ ДОО Никшић на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „Артерија Студио“ ДОО Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2026.године у 13:18:13 + 02'00', за изградњу објекта вишепородничног становања на локацији коју чини УП1, које чине кат.парцеле бр. 4358/4, 4360/3 и 4359/2 све КО Никшић, у захвату Просторног урбанистичког плана Општине Никшић- измјене и допуне ("Службени лист ЦГ-општински прописи бр.19/16), Општина Никшић, у погледу обликовности и материјализације објеката, као и основних урбанистичких параметара (бруто развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

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**

