



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 05-332/25-16209/5
Podgorica, 17.04.2026. godine

DOO „IGM COMPANY“ NIKŠIĆ

NIKŠIĆ
Vidrovan bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-16209/5
Podgorica, 16.04.2026. 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 DOO „IGM COMPANY“ NIKŠIĆ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INGPOINT“ NIKŠIĆ, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1730/3 i katastarskoj parceli broj 1730/5 KO Nikšić, koje čine UP 13 i UP 19 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bistrica - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva DOO „IGM COMPANY“ NIKŠIĆ, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INGPOINT“ NIKŠIĆ, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.3.2026. godine u 16:52:47 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1730/3 i katastarskoj parceli broj 1730/5 KO Nikšić, koje čine UP 13 i UP 19 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bistrica - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine 3.071,82 m² (planom zadato 3.097,50 m²), indeks izgrađenosti 2,48 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 516,13 m² (planom zadato 619,5 m²), indeks zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40), spratnosti P+4+Pk (planom zadato P+4+Pk, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže) - 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) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-16209/1 od 19.12.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se DOO „IGM COMPANY“ NIKŠIĆ, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INGPOINT“ NIKŠIĆ, za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1730/3 i katastarskoj parceli broj 1730/5 KO Nikšić, koje čine UP 13 i UP 19 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bistrica - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 građevniskoj 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 – Urbanističko tehničke uslove, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno 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:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljnog urbanističkog plana „Bistrica - Izmjene i dopune“ („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić, na urbanističkim parcelama UP 13 i UP 19, planirana namjena je stanovanje srednjih gustina - SS. Objekti porodičnog stanovanja se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama odgovarajuće namjene (stanovanje srednjih gustina) na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Za zgrade urbanističko - tehnički uslovi sadrže i urbanističke parametre - maksimalni indeks zauzetosti do 0,40 (0,50) i indeks izgrađenosti do 2,00 (2,50).

Građevinska linija je utvrđena planom kao linija na površini zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana grafički, odstojanjem od regulacione linije – granice parcele i numerički, koordinatama prelomnih tačaka građevinske linije.

Zona građenja definisana je:

1. spoljnim građevinskim linijama na nivou urbanističkog bloka, koje su obavezujuće i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnjim građevinskim linijama, u odnosu na susjedne parcele, koje su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od granica parcele):
 - a. Prednja i zadnja građevinska linija prema susjedu na odstojanju koje ne može biti manje od 1/4 visine objekta,
 - b. Bočna građevinska linija prema susjedu:
 - do ivice parcele, uz saglasnost susjeda
 - na udaljenju minimalno 1.50m od granice parcele ako su predviđeni mali otvori radi provjetravanja higijenskih prostorija
 - na udaljenju većem od 2.00m od granice parcele ako su predviđeni otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

Grafičkim prilogom plana je za sve urbanističke parcele definisana minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine

Uz dopunjeno predmetno idejno rješenje dostavljen je i dopis ID 292246 - Pigovor krajnih korisnika upućen „Crnogorskom elektrodistributivnom centru“ Podgorica, za izmještanje dalekovodnih stubova, koji se nalaze na kat. parcelama br. 1730/3 i 1730/5 KO Nikšić u cilju planiranih građevinskih radova.

Podzemne etaže se mogu a ne moraju graditi. Ukoliko se u objektu gradi suteran prema planski definisanim uslovima i namjenom, suteran mijenja jednu nadzemnu etažu.

Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 0.80 - (80%).

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izraženih u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.

Neophodno je obezbijediti 30%-40% zelenih površina u zavisnosti od položaja parcele, zone stanovanja i namjene.

Dopunjenim idejnim rješenjem je predviđena zastupljenost zelenila je 34,21% što čini 423,86 m².

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane DOO „INGPOINT“ NIKŠIĆ, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.6.2026. godine u 16:52:47 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1730/3 i katastarskoj parceli broj 1730/5 KO Nikšić, koje čine UP 13 i UP 19 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bistrica - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić utvrđeno je da je projektovani objekat u skladu sa planom predviđenom namjenom SS - stanovanje srednjih gustina ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 3.071,82 m² (planom zadato 3.097,50 m²), indeks izgrađenosti 2,48 (planom zadato 2,50), površine pod objektom 516,13 m² (planom zadato 619,5 m²), indeks zauzetosti 0,38 (planom zadato 0,40), spratnosti P+4+Pk (planom zadato P+4+Pk, uz mogućnost izgradnje podzemne etaže).

Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija.

Projektom dokumentacijom je predviđeno ukupno 46 parking mjesta obračunatih shodno planom zadatom parametru od 1 parking mjesto po stambenoj jedinici (projektovano 46 stambenih jedinica), koja su smještena u podzemnim etažama ispod prizemlja u dva nivoa, garaža -1 u okviru koje je projektovano 24 parking mjesta i garaža -2 u okviru koje je projektovano 18 parking mjesta, dok su u parteru objekta smještena 4 parking mjesta. Od ukupnog broja projektovanih parking mjesta 2 parking mjesta prilagođena osobama smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Projektovano rješenje je u skladu sa planom propisanim uslovima za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju.

Shodno prednje navedenom, a uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni 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) kao i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva DOO „IGM COMPANY“ NIKŠIĆ, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „INGPOINT“ NIKŠIĆ, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.3.2026. godine u 16:52:47 +01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1730/3 i katastarskoj parceli broj 1730/5 KO Nikšić, koje čine UP 13 i UP 19 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bistrica - Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“, opštinski propisi broj 01/14), opština Nikšić, u pogledu

oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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

