



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-5508/4
Podgorica, 07.08.2025. godine

MILJANIĆ GRADNJA DOO

NIKŠIĆ

Jola Piletića bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.07
10:14:46 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-5508/4
Podgorica, 07.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 159 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 „MILJANIĆ GRADNJA“ d.o.o. Nikšić, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SPARKLING“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 07:40:01 + 02'00", za izgradnju poslovno-stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na lokaciji koju čini UP3, UB51, koja je formirana od kat. parcela br. 389/6, 389/21, 389/22, 389/24, 389/27, 389/28, 4551/3 K.O. Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rastoci I" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, donosi

R J E Š E N J E

Mijenja se rješenje br. 09-332/22-3463/3 od 18.07.2022. godine, i daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „MILJANIĆ GRADNJA“ d.o.o. Nikšić, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SPARKLING“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 07:40:01 + 02'00", za izgradnju stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP3, UB51, koja je formirana od kat. parcela br. 389/6, 389/21, 389/22, 389/24, 389/27, 389/28, 4551/3 K.O. Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rastoci I" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5 017,45 m² (planom nije definisano), indeksa izgrađenosti 1,6 (planom zadato max 1,59), indeksa zauzetosti 0,31 (planom zadato 0,5); spratnosti Po+VP+3+Pk (planom zadato S+VP+3+Pk, sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/25-5508/1 od 24.04.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće „MILJANIĆ GRADNJA“ d.o.o. Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SPARKLING“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 07:40:01 + 02'00", izgradnju stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP3, UB51, koja je formirana od kat. parcela br. 389/6, 389/21, 389/22, 389/24, 389/27, 389/28, 4551/3 K.O. Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rastoci I" ("Službeni list Crne Gore- opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: UP/Io br. 07-350-661/21 izdate dana 17.03.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštite životne sredine Opštine Nikšić; Prijavu građenja objekta br. 12-745/22-7346/1 od 30.09.2022. godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 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 ovlašćenja 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 građevinskoj 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 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkom tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta- član 215 Zakona.

Shodno smjernicama iz planskog dokumenta, odnosno prema grafičkom prilogu broj 5 „Plan namjene površina“, predmetna lokacija je predviđena za stambenu izgradnju tj. za površine za stanovanje srednje gustine (kolektivno stanovanje). U objektima kolektivnog stanovanja prizemlja se mogu graditi kao poslovna, sa namjenama komplementarnim stanovanju. Planirane urbanističke parcele objekata kolektivnog stanovanja se ne mogu ograđivati i predstavljaju površinu predviđenu za uređenje u sklopu izgradnje objekta, uz zadržavanje javnog karaktera. Nadalje, građevinske linije na zemlji date su u grafičkom prilogu i predstavljaju granicu izgradnje prema ulici koja se ne smije preći. Prema smjernicama za dalju plansku razradu u okviru tabele dati su

maksimalni urbanistički parametri za kolektivno stanovanje i oni iznose: 1.6 (indeks izgrađenosti), 0.5 (indeks zauzetosti) i spratnost S+VP+3+Pk. Podrumske etaže se mogu, ali ne moraju graditi, zavisno od interesa investitora. Namjena podruma u tim slučajevima može biti ekonomska i pomoćna (magacini, ostave i sl), ali se u podzemnim etažama ne mogu graditi stambeni i poslovni prostori. Data je mogućnost izgradnje podzemnih garaža na urbanističkim parcelama novoplaniranih objekata kolektivnog stanovanja ukoliko investitoru odgovara takvo rješenje.

Što se tiče oblikovanja i materijalizacije objekta, 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 i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta. Spoljna obrada objekata, mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu objekata. Preporučuje se upotreba materijala koji daju mogućnost za savremena i ekonomična arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata. Za sve objekte preporučuju se kosi krovovi.

Uvidom u dostavljeno izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „SPARKLING“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 07:40:01 + 02'00', za izgradnju stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja, na lokaciji koju čini UP3, UB51, koja je formirana od kat. parcela br. 389/6, 389/21, 389/22, 389/24, 389/27, 389/28, 4551/3 K.O. Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rastoci I" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 24/10) Opština Nikšić, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta kolektivnog stanovanja, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža 5 017,45 m² (planom nije definisano), indeksa izgrađenosti 1,6 (planom zadato max 1,59), indeksa zauzetosti 0,31 (planom zadato 0,5); spratnosti Po+VP+3+Pk (planom zadato S+VP+3+Pk, sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže).

Izmjene predmetnog rješenja u odnosu na idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj: 09-332/22-3463/3 od 18.07.2022. godine, u smislu oblikovanja objekta i poboljšanja funkcionalnosti i budućeg korišćenja objekta odnose se na: ukidanje četiri male krovne badže, ostvarivanje bolje osvijetljenosti određenih funkcionalnih dijelova stanova tamo gdje je to neophodno (spavaće sobe i dnevene zone) dodavanjem novih fasadnih otvora na etažama prvog, drugog, trećeg sprata i potkrovlja (prozori i balkonska vrata), te na ukidanje svih krovnih prozora zbog izuzetno nepovoljnih klimatskih uslova koji važe na predmetnoj lokaciji kao i na ukidanje malih fasadnih otvora (u zoni kuhinje) na zabatnim zidovima obje lamele.

Planirani objekat je funkcionalno podijeljen na dvije lamele za stanovanje u okviru kojih su prizemlja predviđena za poslovanje. Glavni ulazi u stambene dijelove objekta (lamela nalaze se na zapadnoj i severnoj strani objekta, a pristupa im se sa unutrašnje strane parcele, dok se poslovnim prostorima u prizemlju pristupa direktno sa okolnog pješačkog trotoara oko objekta. Prizemlje sadrži 18 poslovnih jedinica, a na spratovima je projektovano 15 stanova po etaži, što čini ukupan broj od 60 stambenih jedinica. Objekat je jednostavne i svedene pravougaone forme, ravnih linija, te se svojom arhitektonikom uklapa u postojeće okruženje. Planirani objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju. Što se tiče pojavnosti samog objekta, obrada spoljašnjih zidova prizemlja, spratova i potkrovlja na svim fasadama je kontaktna termoizolovana fasada

pastelne bež boje sa istaknutim svijetlim nijansama žute boje u predjelu terasa objekta, u kombinaciji sa kamenom oblogom od autohtonog kamena kiklopskog sloga u prizemlju objekta.

Shodno prethodno navedenom, a uvidom u izmijenjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim smjericama po predmetnom planskom dokumentu koje se tiču oblikovanja i materijalizacije i osnovnih urbanističkih parametara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „MILJANIĆ GRADNJA“ d.o.o. Nikšić, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „SPARKLING“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.04.2025. godine u 07:40:01 + 02'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta – kolektivno stanovanje, na lokaciji koju čini UP3, UB51, koja je formirana od kat. parcela br. 389/6, 389/21, 389/22, 389/24, 389/27, 389/28, 4551/3 K.O. Nikšić, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Rastoci I" ("Službeni list Crne Gore-opštinski propisi", br. 24/10) 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).

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđeno je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

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.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana Đurišić
Date: 2025.08.07
10:13:46 +02'00'