



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-8709/6
Podgorica, 04.09.2025. godine

„AEDIS DEVELOPMENT“ DOO

BAR
Šćepana Malog br.8

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-8709/6
Podgorica, 04.09.2025. 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 „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcele br. 1078/1 KO, koja obrazuju UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24) - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.08.2025. godine u 10:14:03 + 02:00, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcele br. 1078/1 KO, koja obrazuju UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24) - Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima; indeks izgrađenosti 2,315 (planom propisano 2,32); indeks zauzetosti 0,338 (planom propisano 0,34); spratnost objekta Po+P+6 (planom propisano 7 nadzemnih etaža), drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-8709/1 od 09.07.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „AEDIS DEVELOPMENT“ DOO, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ Doo Podgorica, za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcele br. 1078/1 KO, koja obrazuju UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24) - Generalna urbanistička razrada Opštine 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 ovlašćenja 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 građevinskoj 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 obavezno 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.

Planskim dokumentom Izmjene i dopune Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore- br.72/24) Opština Nikšić, predmetna lokacija koju čini kat. parcela br. 1078/1 KO Nikšić, nalazi se u zahvatu Generalne urbanističke razrade Opštine Nikšić i obrazuje urbanističku parcelu UP1 u okviru Lokacije 36. Prema urbanističko-tehničkim uslovim za izgradnju objekata na Lokaciji 36, za UP 1 propisana je namjena stanovanje većih gustina (SV) i urbanistički parametri $i_z=0,34$, $i_n=2,32$ i spratnosti od 7 nadzemnih etaža.

Daljim smernicama propisano je da formu i arhitekturu novih objekata treba uskladiti sa odlikama postojećih objekata višeporodičnog stanovanja u kontaktnom području. Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele-preporuka plana je da se za nove objekte grade podzemne garaže. Građevinske linije podzemne garaže mogu biti izvan građevinskih linija nadzemnih etaža, a najmanje 1m udaljene od granice UP, a da maksimalni indeks izgrađenosti može biti 0.80.

Nadalje, u zoni sa namjenom-stanovanje većih gustina i kompatibilne namjene (trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji) treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%. U okviru otvorenih prostora planirati zelenu površinu u vidu manjeg parka sa svim sadržajima za prijatniji boravak koje takva površina podrazumijeva (kao što su dječija igrališta, prostori za miran odmor), sa odgovarajućim kompozicionim rješenjem, kao i različite tipove aktivne rekreacije u odnosu na potrebe stanovnika i ukupne površine otvorenog prostora. Tamo gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća.

U skladu sa citiranim smjernicama projektovano je idejnog rješenje stambenog objekta na kat. parceli 1078/1 KO Nikšić, na UP 1, lokacija 36. Lokacija koja je predviđena za izgradnju novog stambenog objekta se nalazi u Grudskoj mahali, koja pripada drugoj urbanističkoj zoni Opštine Nikšić. Urbanistička parcela je približno kvadratnog oblika, teren je ravan, granice lokacije su određene zadatim koordinatnim tačkama. Prilazi lokaciji su obezbijeđeni sa sjevero-zapadne i jugo-zapadne strane urbanističke parcele, sa postojećih gradskih saobraćajnica. Osnova objekta je kvadratnog oblika, a gabariti objekta su određeni zadatim građevinskim linijama GL1 i GL2. Indeks zauzetosti iznosi 0,338, dok je indeks izgrađenosti 2,315.

Objekat je projektovan kao sedmoetažna stambena zgrada sa podzemnom garažom, u osnovi približno kvadratnog oblika. Projektovano je 45 stambenih jedinica, različite strukture. Zgrada ima jedan ulaz, vertikalna komunikacija između spratova je obezbijeđena unutrašnjim stepeništem i

liftom, koji se spuštaju u podzemnu garažu. Podzemna garaža je projektovana za 32 parking mjesta, dok je na pareteru urbanističke parcele projektovano 5 parking mjesta, u okviru kojih je predviđen i odgovarajući broj parking mjesta za vozila lica smanjene pokretljivosti.

Materijalizacija fasada predviđa korišćenje savremenih materijala, uz izbor kolorističkih rješenja koja su prikladna okolini. Fasada je projektovana po sistemu "demit" sa termičkom zaštitom od stiropor ploča i bavalitom kao završnom obradom, fasadna bravarija od kvalitetnih savremenih profila, ostakljenje termoizolacionim paketima sa zaštitom od sunca.

Kvadratna osnova je uzrokovala i izbor forme krova, koji je projektovan kao kosi četvorovodni.

Slobodni prostori oko objekta su projektovani kao zona uređenog, kultivisanog zelenila hortikulture obrade na najvišem nivou, uključujući i površinu za dječije igralište, kao i dio površine iznad rampe, koji je zatvoren a/b pločom sa parapetom i zelenilom. Dio površine dvorišta je predviđen za sadnju visokog drveća. Površina zelenila zadovoljava uslov od 30% površine urbanističke parcele pod zelenilom koji je zadat urbanističko-tehničkim uslovima.

Shodno svemu navedenom, konstatuje se da su projektovani objekti usaglašeni sa propisanim smjernicama, odnosno sa zadatom građevinskom linijom, osnovnim urbanističkim parametrima, te da idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcele br. 1078/1 KO, koja obrazuju UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore- br.72/24)-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, projektovano od strane „LZ PROJECT“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.08.2025. godine u 10:14:03 + 02'00', izrađeno u skladu sa: osnovnim urbanističkim parametrima; indeks izgrađenosti 2,315 (planom propisano 2,32); indeks zauzetosti 0,338 (planom propisano 0,34); spratnost objekta Po+P+6 (planom propisano 7 nadzemnih etaža), drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta), smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i sa prikazom zadatih i ostavrenih urbanističkih parametara, Izjava ovlašćene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu i Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Prilazi lokaciji i objektu su planirani sa sjevero-zapadne i jugoistočne strane urbanističke parcele, sa javnih gradskih saobraćajnica (kp 882 i kp 1073 u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić), u skladu sa UT uslovima-saobraćajna infrastruktura.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva AEDIS DEVELOPMENT DOO na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LZ PROJECT“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.08.2025. godine u 10:14:03 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcele br. 1078/1 KO, koja obrazuju UP 1, lokacija 36, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Službeni list Crne Gore- br.72/24) - Generalna urbanistička razrada Opštine 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

