



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-9481/4
Подгорица, 04.09.2026. године

ROAMING MONTENEGRO DOO

НИКШИЋ

Трг Слободе 27

Доставља се рјешење број и датум горњи.



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ћуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-9481/4
Подгорица, 04.09.2026. 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 „Roaming Montenegro“ ДОО Никшић, за давање сагласности на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „КАТ“ ДОО Подгорица, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП 2, у оквиру локације 26, коју чини кат.парцела бр.4333/1 КО Никшић у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе бр.72/24), Општина Никшић, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „Roaming Montenegro“ ДОО Никшић, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „КАТ“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.08.2026. године у 09:27 +02:00', за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП 2, у оквиру локације 26, коју чини кат.парцела бр.4333/1 КО Никшић у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе бр.72/24), Општина Никшић, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 5 031,62м² (планом задато 5 074,60м²), индекса изграђености 1,98 (планом задато 2,00), површине под објектом 1 013,38м² (планом задато 1 014,92м²); индекса заузетости 0,40 (планом задато 0,40); спратности Су+П+4, (планом задато П+4, уз могућност изградње подрумске и сутеренске етаже у функцији гараже) - 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 05-332/26-9481/1 од 03.07.2026.године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „Roaming Montenegro“ ДОО Никшић, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „КАТ“ ДОО Подгорица, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП 2, у оквиру локације 26, коју чини кат.парцела бр.4333/1 КО Никшић у захвату Измјена и допуна

Просторно урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе бр.72/24), Општина Никшић.

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 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), 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 04-332/26-2023/5 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 22.04.2026.године, Елаборат парцелације овјерен од стране Управе за некретнине дана 11.08.2026.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 важећем планском документу намјена простора предметне УП је дефинисана као површине централних дјелатности, које се односе на трговинске центре и пословне садржаје. У оквиру ове намјене дозвољено је пројектовање компатибилних намјена и то стамбених објеката, пословних апартмана и објеката инфраструктуре.

Дефинисани су максимални урбанистички параметри: за компатибилне намјене максимални индекс заузетости на нивоу парцеле износи 0,40, максимални индекс изграђености је 2,00, док је максимална спратност П+4, уз могућност изградње подрума или сутерена за гаражни простор.

Грађевинска линија је приказана графички и означена координатама граничних тачака у графичком прилогу планског документа „План парцелације и регулације“.

Потребан број паркинг мјеста је неопходно обезбиједити у оквиру локације објекта, у виду паркинга на отвореном или у гаражама унутар објекта. Паркирање се може организовати као површинско, сутеренско или у подземним вишеетажним гаражама у функцији намјене. Број мјеста за паркирање возила одређује се по принципу 15 паркинг мјеста на 1000м² површине за становање и 14 паркинг мјеста на 1000м² површине за пословање.

Условима за пејзажно обликовање је утврђено да у зони централних дјелатности и компатибилне намјене минимално 15% УП је потребно уредити као зелену површину. Тамо гдје постоји могућност формирања подземних етажа већих од габарита објеката, потребно је предвидјети кровно зеленило интензивног типа, за које се мора обезбједити довољна дубина супстрата за садњу високог дрвећа.

Архитектонско обликовање објекта је потребно вршити у складу са његовом намјеном и садржајем, уз обезбјеђивање визуелног јединства просторног рјешења, функционалне организације и архитектонске форме објекта.

Увидом у достављену допуну идејног рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „КАТ“ Доо, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.08.2026. године у 09:27 +02:00, за изградњу стамбеног објекта – колективно становање, на катастарској парцели број 4333/1 КО Никшић, односно на УП2, у оквиру локације 26, у захвату Измјена и допуна Просторно-урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе“, број 72/24), Општина Никшић, констатовано је да је идејним рјешењем предвиђена изградња стамбеног објекта – колективно становање, укупне бруто развијене грађевинске површине корисног дијела објекта 5 031,62м² (планом задато 5 074,60м²), индекса изграђености 1,98 (планом задато 2,00), површине под објектом 1 013,38м² (планом задато 1 014,92м²); индекса заузетости 0,40 (планом задато 0,40); спратности Су+П+4, (планом задато П+4, уз могућност изградње подрумске и сутеренске етаже у функцији гараже). Сходно намјени сутеренске етаже, њена површина није узета у обрачун укупне БРГП објекта.

Објекат је позициониран у складу са прописаном грађевинском линијом и прописно удаљен од граница сусједних парцела, у складу са смјерницама важећег планског документа.

Остварено је укупно 57 паркинг мјеста, која су предвиђена у гаражи (25 паркинг мјеста) и на површинском паркингу у оквиру предметне локације (32 паркинг мјеста).

Укупна површина под зеленилом износи 431,38м² што представља 17% од укупне површине локације.

Архитектонско обликовање објекта проистиче из његове намјене и функционалне организације, при чему је пажња посвећена постизању визуелног јединства просторног рјешења, архитектонске форме и примјене материјала. Предвиђени материјали, завршне обраде и обликовни елементи међусобно су усклађени и доприносе цјеловитом и складном архитектонском изразу објекта, као и његовом адекватном уклапању у непосредни просторни и амбијентални контекст.

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) као и 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 „Roaming Montenegro“ ДОО Никшић, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „КАТ“ Доо Подгорица 17.08.2026. године у 09:27 +02:00, за изградњу стамбеног објекта на локацији коју чини УП 2, у оквиру локације 26, коју чини кат.парцела бр.4333/1 КО Никшић у захвату Измјена и допуна Просторно урбанистичког плана Општине Никшић („Службени лист Црне Горе бр.72/24), Општина Никшић у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичким параметрима (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 објеката и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУТСТВО 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

