



Црна Гора  
Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-7250/2  
Подгорица, 08.07.2026. године

**„SQUAREFIELD CENTER“ DOO**

ПОДГОРИЦА  
Ул. Шеика Заида бр.13

Доставља се рјешење број и датум горњи.

**МИНИСТАР**  
**Славен Радуновић**



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА**  
**ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

**Мирјана Ђуришић**

Mirjana  
Đurišić

Digitally signed by  
Mirjana Đurišić  
Date: 2026.07.08  
12:20:33 +02'00'

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-7250/2  
Подгорица, 08.07.2026. 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 ДОО „SQUAREFIELD CENTER“ PODGORICA, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „ARHITEKTONIKA“ NIKŠIĆ, за изградњу пословног објекта „Retail park BIG Nikšić“ на катастарским парцелама број 3173/1, 3176/1 и 3177/2 КО Никшић, које чине УП 1, у захвату Просторно- урбанистичког плана Општине Никшић – измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16), Никшић, доноси

### Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева, ДОО „SQUAREFIELD CENTER“ PODGORICA на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ARHITEKTONIKA“ NIKŠIĆ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 20.05.2026. године у 11:43:17 +02'00', за изградњу пословног објекта „Retail park BIG Nikšić“ на катастарским парцелама број 3173/1, 3176/1 и 3177/2 КО Никшић, које чине УП 1, у захвату Просторно- урбанистичког плана Општине Никшић – измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16), Никшић, укупне бруто развијене грађевинске површине 12.647.65 м<sup>2</sup> (планом задато 25.320,6 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,3 (планом задато 0,6), површине под објектом 12.647,65 м<sup>2</sup> (планом задато 12.660,30 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,30 (планом задато 0,30), спратности П, (планом задато до П+1) - у погледу усаглашености са смјерницама за архитектонско 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 05-332/26-7250/1 од 20.05.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратило се ДОО „SQUAREFIELD CENTER“ PODGORICA, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ARHITEKTONIKA“ NIKŠIĆ, за изградњу пословног објекта „Retail park BIG Nikšić“ на катастарским парцелама број 3173/1, 3176/1 и 3177/2 КО Никшић, које чине УП 1, у захвату Просторно- урбанистичког плана Општине Никшић – измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16), Никшић.

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 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 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); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре

привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објекта („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 објекта („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 06-333/25-9660/6 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, дана 22.09.2025. године, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације 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:

Смјерницама из планског документа Просторно - урбанистичког плана Општине Никшић, измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16), општина Никшић, на урбанистичкој парцели УП 1, локација 27, источна зона, урбанистичка зона 11 – Жељезара планиране намјене унутар предметне локације су централне дјелатности (ЦД).

У Источној зони Просторно - урбанистичким планом Општине Никшић – измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16) је омогућена ревалоризација подручја жељезаре и околних подручја, урађена детаљна разрада локације за нови бизнис центар и предвиђена санација девастираног подручја Грачанице кроз формирање бизнис зоне.

Површине за централне дјелатности су површине које су планским документом претежно намијењене смјештању централних - пословних, комерцијалних и услужних дјелатности и обиљежја су центара насеља. На површинама централних дјелатности могу се планирати:

- угоститељски објекти и објекти за смјештај туриста;
- трговачки (тржни) центри, изложбени центри и сајмишта; - пословне зграде и објекти управе, културе, школства, здравствене и социјалне заштите, вјерских објеката, спорт и рекреација и сл;
- привредни објекти, складишта, стоваришта, који не представљају битну сметњу претежној намјени;
- комунално-сервисни објекти јавних предузећа и привредних друштава који служе потребама подручја. На површинама централних дјелатности, изузетно од претежне намјене и компатибилно тој намјени, могу се планирати:
- стамбени објекти и пословни апартмани;
- објекти и мреже инфраструктуре;
- паркинзи и гараже за смјештај возила запослених, корисника и посјетилаца;
- станице за снабдијевање моторних возила горивом (пумпне станице), у складу са техничким прописима.

Урбанистичко - технички услови за изградњу објекта на локацији Нови бизнис центар – Услови за изградњу објекта на површинама за централне дјелатности:

Облик и величина парцеле дефинисани су графички и нумерички.

На УП 1 предвиђена је изградња бизнис центра.

- Објекти се могу градити као слободностојећи објекти;
- Максималне спратности до П+1;
- Максимални индекс заузетости на нивоу парцеле је 0.3;
- Максимални индекс изграђености је 0.6.

Грађевинска линија је приказана графички и означена координатама граничних тачака.

Увидом у предметну документацију, утврђено је да је идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране DOO „ARHITEKTONIKA“ NIKŠIĆ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 20.05.2026. године у 11:43:17 +02'00', за изградњу пословног објекта „Retail park BIG Nikšić“ на катастарским парцелама број 3173/1, 3176/1 и 3177/2 КО Никшић, које чине УП 1, у захвату Просторно - урбанистичког плана Општине Никшић – измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16), Никшић, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 12.647,65 м<sup>2</sup> (планом задато 25.320,60 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,30 (планом задато 0,60), површине под објектом 12.647,65 м<sup>2</sup> (планом задато 12.660,30 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,30 (планом задато 0,30), спратности П, (планом задато до П+1), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта) као и смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Објекат је развијене линеарне форме која је проистекла из уклапања планиране намјене у облик локације који је дефинисан улицом Вука Караџића са јужне и луком индустријског колосјека са источне, западне и сјеверне стране. Формирани објекат је оквирних габарита 267x123 метара док је развијена форма димензија оквирно 355x44,4 метара. Објекат је приземни са равним кровом.

Предметни објекат чине четири доминантне функционалне целине и то:

- Пословни простори – локали (22 пословна простора);
- Заједнички тоалети за посјетиоце, подијељени на женске, мушке, за лица са инвалидитетом и мајке са малом дјецом;
- Административно - технички дио који укључује једну канцеларију за запослене, канцеларију за раднике обезбјеђења (видео надзор), техничку (RACK) просторију, чајну кухињу, тоалет за запослене, просторију за радницу за одржавање хигијене, као и помоћну просторију – оставу;
- Технички блок – трафо боксови (2ком / радни и резервни), инсталациони блок трафостанице и подстанца за спринклерску инсталацију;
- Читав фронтални дио објекта - предња фасада, на којој су позиционирана улазна врата у пословне просторе – локале, је наткривен конзолном надстрешницом у ширини од 3,5 метара, на висини од 3,5 метара;
- Економски улази са задње – сервисне фасаде су наткривени малим надстрешницама у оквирној ширини врата;

Објекат је конципиран на начин да се добије флексибилна форма за потребе флукутирања потреба купаца, њиховог капацитета и сл. Сам приступ пројектовању по принципу „Shell & Core“ инфраструктурно обезбјеђује сваки дио објекта по питању електроинсталације јаке струје, слабе струје, као и инсталација водовода и канализације.

Приступ објекту је ријешен на јасно дефинисан начин при чему је колски и пјешачки улаз ријешен директно са улице Вука Караџића док је економски улаз за теретна и доставна возила дислоциран уз источну и западну границу парцеле и ријешен као једносмјерна саобраћајница са двије траке чиме се обезбјеђује несметан пролаз терених и доставних возила и током истовара из паркираних возила уз фасаду објекта. У оквиру локације испред објекта, ријешено је укупно 532 паркинг мјеста од чега је 28 паркинг мјеста за лица са инвалидитетом



(мин. 5%). Пјешачке комуникације су наткривене уз главну – предњу фасаду објекта надстрешницом висине 3,5 метара и ширине 3,5 метара.

Што се тиче партерног уређења исто обухвата извођење паркинга са 532 паркинг мјеста од чега је 28 паркинг мјеста за лица са инвалидитетом. Саобраћај унутар локације је двосмјерни и обавља се интерним саобраћајницама ширине 6 метара. Финални застор паркинга је асфалт. Рјешење саобраћајног прикључка је ријешено у свему према саобраћајно – техничким условима бр. 09-340-957 од 23.09.2025. године, издатим од стране Секретаријата за комуналне послове и саобраћај Општине Никшић, као и изводом из ПУП-а Никшић – измјене и допуне.

Ходне линије, тротоари и платои као завршну облогу имају плоче / коцке бетонске галантерије – бехатон плоче. На западној страни парцеле је предвиђено дјечије игралиште са оквирно седам дјечијих реквизита, површине оквирно 216 м<sup>2</sup>. Игралиште је лоцирано на начин да је сагледиво из угоститељског објекта на углу, како са терасе тако и из унутрашњости. Игралиште је прописно ограда ради безбједног боравка дјеце. Финална подна облога игралишта су тартан или гумене плоче дим. 50x50 цм.

Све слободне површине које нијесу под објектом, поплочањима, интерним саобраћајницама и паркинзима хортикултурно су обрађене као зелене – затрављене површине са ниским жбунастим растињем и мањим стаблима дрвећа на дефинисаним позицијама у оквиру паркинга. Што се тиче дијела парцеле са сјеверне стране (иза објекта) предвидјети садњу високог растиња у циљу компензације претходно уклоњених стабала са локације.

Рекламни тотем је предвиђен на позицији непосредно уз западни саобраћајни прикључак. Планирани тотем је висине 24 метра од коте терена и чини га челична конструкција на армиранобетонској темељној конструкцији и облога од алубонда, а у свему према корпоративном стандарду БИГ-а. Носећа челична конструкција тотема висине круне рекламе 24 метра, је просторна тропојасна решеткаста конструкција. Осно растојање појасних штапова у основи износи  $a=1,8$  метара. Штапови испуне страница просторне тропојасне решеткасте конструкције повезују чворове на осном растојању од  $b=2,0$ м односно улазе под углом од 29° у појасни штап. Веза штапова испуне и појасних штапова је предвиђена као веза на заваривање у радионици. Welcome тотеми су предвиђени на позицијама непосредно уз пјешачке прилазе, висине су 4 метра од коте терена и израђују од челичне потконструкције на армирано-бетонској темељној конструкцији са облогом од алубонда и натписима у складу са корпоративним стандардом БИГ-а.

Јарболи за заставе су предвиђени на позицијама уз јавну саобраћајницу (Улицу Вука Караџића). Јарбили су висине 14 метара од коте терена. Израђени су од полиестера и фиксирани за армирано-бетонску конструкцију.

Фасадна облога објекта је сендвич панел са испуном од тврдопресоване минералне вуне (ПП панели) дебљине у складу са прорачунима енергетске ефикасности финалне обраде пластифицирање у бијелој боји (РАЛ 9002). Предња фасада – улазна зона објекта као фасадну облогу има структуралну застакљену фасаду висине 3,5 метра до надстрешнице, а у свему према корпоративним стандардима БИГ-а. Алуминијумски профили су финалне обраде пластифицирање или бојење у антрацит сиву боју (РАЛ 7016). Ограда нижег крова се изводи трапезним лимом са вертикално постављеним ребрима. Боја лима је у складу са бојом фасадног сендвич панела (бијела, РАЛ 9002). Надстрешница променаде је са доње и чеоне стране обложена алубонд композитом д=4мм финалне обраде пластифицирање у антрацит сиву боју (РАЛ 7016). Сви лимени опшави кровних атика су у антрацит сивој боји (РАЛ 7016).

Пројектовано рјешење је у складу са планом прописаним условима за архитектонско обликовање и материјализацију.

Сходно предње наведеном, а увидом у достављено 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 ДОО „SQUAREFIELD CENTER“ PODGORICA, на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране ДОО „АРХИТЕКТОНИКА“ НИКШИЋ, овјерено електронским потписом пројектанта дана 20.05.2026. године у 11:43:17 +01'00', за изградњу пословног објекта „Retail park BIG Nikšić“ на катастарским парцелама број 3173/1, 3176/1 и 3177/2 КО Никшић, које чине УП 1, у захвату Просторно - урбанистичког плана Општине Никшић – измјене и допуне („Службени лист Црне Горе“, општински прописи број 19/16), Никшић, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: укупне бруто развијене грађевинске површине 12.647,65 м<sup>2</sup> (планом задато 25.320,60 м<sup>2</sup>), индекс изграђености 0,30 (планом задато 0,60), површине под објектом 12.647,65 м<sup>2</sup> (планом задато 12.660,30 м<sup>2</sup>), индекс заузетости 0,30 (планом задато 0,30), спратности П, (планом задато до П+1), 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 објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

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**

**Mirjana  
Đurišić**

Digitally signed  
by Mirjana  
Đurišić  
Date: 2026.07.08  
12:21:28 +02'00'