



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-246

Nikšić, 04.06.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Glomazić Ivana iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 12:36:07+02`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta - vikendice na lokaciji potes Janića Ravan, na katastarskoj parceli broj 1180/2 KO Rudinice, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **Glomazić Ivanu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 12:36:07+02`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta - vikendice na lokaciji potes Janića Ravan, koju čini katastarska parcela broj 1180/2 KO Rudinice, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/26-05-UPI-186/1 od 09.04.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-246 od 01.06.2026. godine, investitor Glomazić Ivan iz Podgorice podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za za izgradnju stambenog objekta - vikendice na lokaciji potes Janića Ravan, koju čini katastarska parcela broj 1180/2 KO Rudinice, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/26-05-UPI-186/1 od 09.04.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 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 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

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.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- 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);

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta - vikendice na katastarskoj parceli broj 1180/2 upisanoj u LN 234 KO Rudinice, u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja stambenog objekta - vikendice sastoji se od:

- katastarske parcele br. 1180/2 koju čini prema prema načinu korišćenja: livada po kulturi 6 klase, površine 765,00 m<sup>2</sup>,  
upisana je u list nepokretnosti broj 234 KO Rudinice – prepis, potes Janića Ravan, u svojini Glomazić Ivana u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja, a uvidom u e katastar Uprave za katastar PJ Plužine od 03.06.2026.godine.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije od maja 2026. godine, ovjerena od strane "GEOPLAN - INŽENJERING" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u kojoj se navodi: Planirana gradnja objekta nalazi se na katastarskoj parceli 1180/2 KO Rudinice Opština Plužine, koje su u skladu sa obuhvatom prostorno urbanističkog plana Opština Plužine.

Katastarska parcela br 1180/2 KO Rudinice upisana je u LN 234 KO Rudinice Opština Plužine kao svojina Glomazić Radenko Ivan 1/1 ukupne površine 765m<sup>2</sup>.

Prilaz lokaciji i planiranom objektu na k.p. 1180/2 KO Rudinice, obezbjeđen je preko katastarske parcele br.2481 KO Rudinice koja je upisana u LN 115 KO Rudinice Opština Plužine kao svojina Crna Gora 1/1, raspolaganje Vlada Crne Gore 1/1 ukupne površine 46060,00 m<sup>2</sup> kao način korišćenja magistralni put.

Uvidom u geoportal Crne Gore utvrđeno je da iako je katastarska parcela broj 2481 KO Rudinice, kao način korišćenja upisana kao magistralni put, u nastavku trase sljedeća kat. parcela broj 648 KO Seljani, je upisana kao način korišćenja nekategorisani putevi. Navedeni put nema kategoriju magistralnog puta.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/26-05-UPI-186/1 od 09.04.2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, u tački 7. Planirano stanje, 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj 1180/2 upisanoj u LN 140 KO Rudinice, predvidjeti izgradnju novog objekta".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1180/2 je "Zona Turizma" i predviđeno je:

"U zaleđu turističkih pristana (na kopnu), uz puteve, u prirodnim i šumskim kompleksima sl., dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih komercijalnih, ugostiteljskih, rekreativnih objekata, turističkih kompleksa i sl.",

Namjena objekata

Objekti namjenjeni turizmu mogu biti:

- smještajni: hoteli, moteli, kamping placevi, pansioni, sela koliba i eko koliba i sl.
- komercijalni: prodajni objekti za snadbijevanje korisnika turističkih zona i sl;
- ugostiteljski : restorani, gostionice, kafe i sl
- rekreativni i spostski: marine, otvoreni i zatvoreni bazeni, kupališta, igrališta, pokriveni i otvoreni sportski tereni itd.

• Smještajni:

- Objekti uz saobraćajnice max površina parcele 2000,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 1,2, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+1+Pk;
- Objekti u prirodnim kompleksima max površina parcele 2000,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 1,6, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P+1+Pk;
- Objekti u lovištu max površina parcele 1000,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;
- Objekti uz zaštitnu zonu spomenika kulture max površina parcele 1000,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;
- Komercijalni max površina parcele 500,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;
- Ugostiteljski max površina parcele 1000,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 0,7, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P;
- Rekreativni max površina parcele 5000,00 m<sup>2</sup>, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 80%, max spratnost P.

Objekti namjenjeni turizmu su slobodnostojeći na pojedinačnim parcelama ili grupacije slobodnostojećih objekata na jednoj parceli (kompleksu).

Preporuka za udaljenje građevinske linije od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Objekti namjenjeni turizmu su slobodnostojeći na pojedinačnim parcelama ili grupacije slobodnostojećih objekata na jednoj parceli (kompleksu).

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

Pravila parcelacije

Formiranje parcele i položaj objekta na parceli određuju se urbanističkim uslovima za svaki pojedinačan slučaj, a u skladu sa uslovima zaštite i zakonskim propisima za šumsko ili drugo zemljište na kome se objekat gradi.

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

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja vikendice iznosi 765,00 m<sup>2</sup>.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.07, (ostvorena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom - vikendicom iznosi 53.82 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0.11, (ostvorena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta - vikendice iznosi 89.16 m<sup>2</sup>)
- spratnost je P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na Lokacija i spoljašnje uređenje je navedeno:

Planirani objekat se nalazi na k.p. 1180/2, k.o. Rudinice u obuhvatu PUPa Opštine Plužine.

Objekat ima obezbijeden kolski i pješački pristup. Kolski pristup je obezbijeden sa k.p. 2481.

Forma i konstrukcija:

Visina objekta je na +6.81m u odnosu na kotu gotovog poda u prizemlju.

Planirani objekat je spratnosti P+Pk. Dimenzije objekta u osnovi su 9x6m.

Objekat čini jedna funkcionalna cijelina.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Glomazić Ivana iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1180/2 KO Rudinice, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/26-05-UPI-186/1 od 09.04.2026.godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa 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);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25),

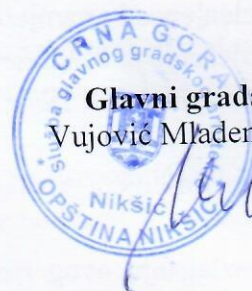
izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Glomazić Ivanu iz Podgorice, projektovano od strane projektovano od strane „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 27.05.2026. godine u 12:36:07+02`00, za izgradnju stambenog objekta - vikendice na lokaciji potes Janića Ravan, potes Janića Ravan, koju čini katastarska parcela broj 1180/2 KO Rudinice u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).



**Glavni gradski arhitekta:**  
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Glomazić Ivan, [redacted]
- 1 x „ARTERIJA STUDIO“ D.O.O. Nikšić, [redacted]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a