



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 237

Nikšić, 04.06.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 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 Mitrić Zorana iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane Agencija za projektovanje i planiranje DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.05.2026. godine u 10:29:26+02`00`, za izgradnju novog objekta- stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 625/1 koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, 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 **Mitrić Zoranu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane Agencije za projektovanje i planiranje DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.05.2026. godine u 10:29:26+02`00`, za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 625/1 koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, 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: 019-332/25-05-UPI-458/1 od 18.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti, Uprava za uređenje prostora zaštitu životne sredine i saobraćaj Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-236 od 27.05.2025. godine, investitor Mitrić Zoran iz Podgorice podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 625/1 koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, 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: 019-332/25-05-UPI-458/1 od 18.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti, Uprava za uređenje prostora zaštitu životne sredine i saobraćaj 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 3000m² 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 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.

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 Agencija za projektovanje i planiranje DOO 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 porodičnog stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 625/1 koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, a nalazi se 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 sastoji se od:

- katastarske parcela broj 625/1, koju čini prema prema načinu korišćenja: livada po kulturi 4. klase, površine 13564,00 m²
- pomoćnog objekta površine površine 34 m²

upisane u list nepokretnosti broj 179 KO Crkvičko Polje -prepis, potes Avizovine, a uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, područna jedinica Plužine od 01.06.2026. godine, u susvojini Mitrić Slobodana i Mitrić Zorana, u obimu prava 1/2, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Mitrić Slobodana, broj: OV 8676/2026 od 26.05.2026. godine, ovjerena od strane notara Milošević Nikole sa sjedištem u Podgorici, kojim je saglasan da njegov brat Mitrić Zoran, na katastarskoj parceli broj 625/1 koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje PJ Plužine, može sagraditi novi objekat u skladu sa pribavljenim urbanističko-tehničkim uslovima, potrebnom dokumentacijom za građenje i pribaviti sve vrste dozvola za građenje kod nadležnih organa.

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskom parcelom broj 625/1 KO Crkvičko Polje je "Poljoprivredno Zemljište" u Zoni turizma gdje je predviđeno:

PRAVILA URBANISTIČKE REGULACIJE I PARCELACIJE ZA OBJEKTE NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

Poljoprivredno zemljište obuhvata površine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji i to: oranice, bašte, voćnjake, plantaže, rasadnike, staklenike i plastenike, poljozaštitne pojaseve, višegodišnje zasade, livade, pašnjake, ribnjake, itd..

Na području plana predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj intenzivne ekološke poljoprivredne proizvodnje i to u okviru poljoprivrednog zemljišta.

Namjena objekata

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju područje vodoizvorišta i to:

- magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl..

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Tipologija objekata

Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji su slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Pravila za formiranje kompleksa

Veličina parcele (kompleksa) na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje prema sledećim uslovima:

poljoprivredni objekti	minimalna veličina kompleksa
- za intenzivnu stočarsku proizvodnju	2ha
- za intenzivan uzgoj peradi i krznaša	1ha
- za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu	1ha
- za uzgoja voća i povrća na posjedu	0,5ha

Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk.

Pozicioniranje objekata i mjere zaštite od uticaja poljoprivrede

Za pozicioniranje proizvodnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede primjenjuju se sledeća minimalna zaštitna odstojanja:

- od saobraćajnice (magistralnog puta) – 100 m; i
 - od građevinskog područja naselja – 500 m (ne odnosi se na staklenike i plastenike).
- Odstojanje između stambenih objekata i oranica (voćnjaka) koji se intenzivno tretiraju vještačkim đubrivom i pesticidima je minimum 800m.

U zaštitnom pojasu između granice poljoprivredne parcele i obale vodotoka od 10m nije dozvoljeno korišćenje pesticida i vještačkih đubriva.

Pozicija objekata za uzgoj stoke (stočne farme) određuje se u skladu sa kapacitetom objekta i položajem objekta u odnosu na naselje. Objekti za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša koje imaju preko 50 uslovnih grla ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona.

Minimalna zaštitna odstojanja između granice kompleksa stočne farme i objekata u susjedstvu su:

- od stambenih zgrada, magistralnih puteva i rječnih tokova – 200 m; i
- od izvorišta vodosnabdijevanja – 800 m.

Navedena rastojanja mogu biti i veća ako to pokaže procjena uticaja na životnu sredinu.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 13598,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- **indeks zauzetosti iznosi 0,008, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina svih planiranih objekata na parceli - ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 60,09 m², a identičan stambeni objekat se planira da se gradi od strane Mitrić Slobodana, prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima br. 019-332/25-05-UPI-457/1 od 18.08.2025.god. koji je vlasnik predmetne parcele u obimu prava 1/2 - iznosi 120,18 m²),**
- **indeks izgrađenosti 0,016, (ostvarena – projektovana BRGP svih planiranih objekata – ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 112,38 m², a identičan stambeni objekat se planira da se gradi od strane Mitrić Slobodana, prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima br. 019-332/25-05-UPI-457/1 od 18.08.2025.god. koji je vlasnik predmetne parcele u obimu prava 1/2 - iznosi 224,76 m²),**
- udaljenost objekta od najbliže građevinske linije (postavljene na 2,5m od granice katastarske parcele) je na 19,12m.
- spratnost je Pr + Pk.

Dostavljena je geodetska podloga u razmjeri 1:500, u gdje je prikazano da se nalazi i pomoćni objekat broj 1- pomoćna zgrada od 34 m² upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, Opština Plužine. U tekstualnom dijelu tehničke dokumentacije projektant navodi da je objekat u ruševnom stanju, da se planira ukonjanje tj. da je njegovo uklanjanje u finalnoj fazi.

Prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UPI-458/1 od 18.08.2025. godine, parceli se pristupa preko puta na katastarskoj parceli br. 625/4. Uvidom u e katastar Uprave za nekretnine, ovaj put je upisan u list nepokrernosti br. 71-prepis, područna jedinica Plužine od 01.06.2026. godine, u svojini Mitrić Save kao nekategorisani put.

Dostavljen je u papirnoj formi, Otpravak, oznake spisa UZZ 991/2019 od 23.12.2019 godine , ovjeren od strane notara Bošnjak Slavice iz Podgorice u kojem je navedeno da Mitrić Zoran može u ime Mitrić Sava, u svojstvu poslužnog dobra zaključiti ugovor o uspostavljanju stvarne službenosti nakon završenog postupka parcelacije kat. parcele broj 625/2 upisane u LN 71 KO Crkvičko Polje, na dijelu koji će nakon parcelacije biti označen kao kat. parcela 625 podbroj 4, po načinu korišćenja nekategorisani put, površine 575,00 m² sa suvlasnicima povlasnog dobra Mitrić Slobodanom i Mitrić Zoranom, a u korist k.p. 625/1 upisane u LN 179 KO Crkvičko Polje.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Zorana Mitrića iz Podgorice za davanje saglasnosti za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, a nalazi se u u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPI-458/1 od 18.08.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti, Uprava za uređenje prostora zaštitu životne sredine i saobraćaj Opština Plužine, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Opštine Plužine ("Sl. list CG"- opštinski propisi br. 32/12) definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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. da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Zoranu Mitriću iz Podgorice za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Avizovine, koju čini katastarska parcela broj 625/1, a koja je upisana u LN 179 KO Crkvičko Polje, a nalazi se u u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG"- opštinski propisi 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom, projektovanog od strane preduzeća „Agencija za projektovanje i planiranje“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 26.05.2026. godine u 10:29:26+02'00` 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“ bro 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Zoran Mitrić [REDACTED], Podgorica
- 1 x Agencija za projektovanje i planiranje DOO [REDACTED], Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti, Uprava za uređenje prostora zaštitu životne sredine i saobraćaj Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a