



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 322

Nikšić, 08.08.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 Eparhije Budimljansko – nikšićke, Parohija Pivska iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - vjerskog objekta crkve, na katastarskoj parceli broj 1411, potes Polje-Grabova dolina, koja je upisana u LN 259 KO Goransko, 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 **Eparhija budimljansko – nikšićka parohija pivska daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - vjerskog objekta - crkve, na lokaciji potes Polje-Grabova dolina, koju čini katastarska parcela broj 1411, koja je upisana u LN 259 KO Goransko, 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-394/1 od 14.05.2025. 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: 20-361-322 od 06.08.2025. godine, investitor Eparhija budimljansko – nikšićka parohija pivska iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vjerskog objekta - crkve, na lokaciji potes Polje-Grabova dolina, koju čini katastarska parcela broj 1411, koja je upisana u LN 259 KO Goransko, 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-394/1 od 14.05.2025. 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 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 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 „ARHILINE“ 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);

Kat. parcela broj 1411 KO Goranjsko, 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 vjerskog objekta sastoji se od:

- kat. parcele 1411, koju čini prema načinu korišćenja pašnjak po kuturi 6. klase, površine 17506,00 m², upisana u list nepokretnosti broj 259 KO Goransko - izvod, potes Polje-Grabova dolina, u svojini Eparhije budimljansko – nikšićke u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereti i ograničenja.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UPI-394/1 od 14.05.2025. 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 1411, koja je upisana u LN 259 KO Goransko, predvidjeti izgradnju crkve”.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja, na katastarskoj parceli 1411 upisanoj u LN 259 KO Goransko predvidjeti izgradnju crkve. Objekat predvidjeti kao slobodno stojeći, a krov kosi sa prekrivkama, formama I nagibima primjerenim tradicionalnim vjerskim objektima kraja. Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Prema postojećem stanju predmetnoj katastarskoj parceli broj 1411 koja je upisana u LN broj 259 KO Goransko pristupa se sa nekategorisanog puta, upisanog u LN 71 kao katastarska parcela broj 1943.

Dostavljeno je mišljenje izdato od Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti broj 05-322/25-581/1 od 30.07.2025. godine da nosilac projekta nije u obavezi da sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Dostavljeni su Tehnički uslovi za priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu DOO "Komunalno Plužine iz Plužina broj: 01-309 od 25.07.2025. godine, u kojima se navodi:

"Za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli 1411 upisanoj u LN 259 KO Goransko trenutno nema uslova za priključenje na gradsku vodovodnu mrežu. U blizini lokacije postoji seoski vodovod, koji je trenutno u fazi rekonstrukcije i koji nije u nadležnosti DOO "Komunalno Plužine". Za priključenje na gradsku kanalizacionu mrežu, odvođenje otpadnih voda riješiti putem bio-uređaja ili putem vodonepropusne septičke jame."

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom. Namjena prostora na katastarskoj parceli 1411 KO Goransko definisana Prostorno urbanističkim planom Plužine je "Zona vikend izgradnje" i predviđeno je:

Zone vikend naselja

Namjena objekata

"Vikend stanovanje" čine grupacije individualnih stambenih objekata lociranih u prirodnom okruženju koji se koriste povremeno (odmor, rekreacija, boravak vikendom van grada, itd.).

Urbanistički pokazatelji

Za "vikend stanovanje" definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji:

	maks. indeks izgrađenosti (I)	maks. stepen zauzetosti (S)	maks. spratnost	min.% zelenih površina
"vikend stanovanje"	0,4	25%*	P+Pk	40%*

Tipologija objekata

Prema tipologiji gradnje vikend kuće su slobodnostojeći objekti.

Pravila parcelacije i položaj objekta na parceli

Vikend kuće se grade obično na usitnjenim parcelama ali je planom omogućena vikend gradnja na većim parcelama – manji dio parcele je namijenjen za izgradnju (okućnica) a veći dio parcele se koristi za poljoprivrednu proizvodnju za lične potrebe – voćnjaci, bašte i sl.

Pri pozicioniranju objekata na parceli (dijelu parcele – okućnici) primijenjuju se sva pravila pozicioniranja objekta kao za porodično stanovanje.

U Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), je navedeno:

2. SMJERNICE ZA IZGRADNJU, REKONSTRUKCIJU I UREĐENJE GRADA

Javni i društveni objekti

Ovim urbanističkim rješenjem određeno je da su u površinama ove pretežne namjene u obuhvatu plana dozvoljeni: svi javni i društveni, komercijalni, poslovni i trgovački objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, objekti za upravu, **vjerski objekti**, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti.

Stanovanje malih gustina sa djelatnostima

Dozvoljeni su: izgradnja stambenih objekata porodičnog i kolektivnog stanovanja, prodavnice i zanatske radnje koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj, objekti za upravu, **vjerski objekti**, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

5. TURIZAM

U granicama obuhvata zone ne dozvoljava se izgradnja pojedinačnih stambenih objekata, privredno-proizvodnih objekata, a mogu se realizovati sportsko-rekreativni centri, bungalovi, apartmanska podcjelina, svi komercijalni, poslovni i turistički objekti, prodavnice, ugostiteljski objekti i zanatske radnje, objekti za upravu, **vjerski objekti**, objekti za kulturu, zdravstvo, sport i ostali objekti za društvene djelatnosti, poslovni i kancelarijski objekti, velika zona rekreativnog pejzažnog uređenja, a svaki dio kompleksa sa sebi primjerenim sadržajima (odmorišta, staze, nastrešnice i sličan mobilijar).

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja vjerskog objekta je 17506,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,37%, zauzetost zemljišta 17,2% (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod vjerskim objektom iznosi 65,36 m²),
- indeks izgrađenosti 0,0037, (ostvarena – projektovana BRGP vjerskog objekta iznosi 65,36 m²),
- spratnost je Pr.

Novoprojektovani objekat je gabaritnih dimenzija osnove 8,60m x 7,00m, ne računajući fasadnu oblogu kamenim pločama.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Eparhija budimljansko-nikšićka parohija pivska iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju vjerskog objekta – crkve, na katastarskoj parceli broj 1148 potes Polje- Grabova Dolina koja je upisana u LN 259 KO Goransko, 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-394/1 od 14.05.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a 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 smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

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 stav 1 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 Budimljansko – nikšićka parohija pivska iz Nikšića za izgradnju vjerskog objekta – crkve, na katastarskoj parceli broj 1411, potes Polje – Grabova dolina koja je upisana u LN 259 KO Goransko, 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, projektovanog od strane preduzeća „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Eparhija budimljansko – nikšićka parohija pivska
- 1 x „ARHILINE“ DOO Nikšić, Rudo Polje bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a