



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 346

Nikšić, 21.07.2026. 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 Mitra Adžića iz Sutomora za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2026. godine u 09:43:19+02`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta – vikendice, na katastarskoj parceli broj 1157 upisanoj u LN 222 KO Goranjsko, 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 **Mitru Adžiću iz Sutomora daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2026. godine u 09:43:19+02`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta –vikendice, na lokaciji potes Čadorišta, koju čini katastarska parcela broj 1157 upisanoj u LN 222 KO Goranjsko, 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-UPJ-474/1 od 18.11.2025. 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: 20-361-346 od 09.07.2026. godine, investitor Mitar Adžić iz Sutomora podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, stambenog objekta –vikendice, na lokaciji potes Čadorišta, koju čini katastarska parcela broj 1157 upisanoj u LN 222 KO Goranjsko, 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-UI-474/1 od 18.11.2025. 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 „NG DESIGN“ D.O.O. Bar iz Bara, 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 broj 1157 upisanoj u LN 222 KO Goranjsko, 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 broj 1157/3 koju čini prema prema načinu korišćenja: pašnjak po kulturi 6. klase, površine 1050,00 m²,
upisana je u list nepokretnosti broj 234 KO Rudinice – prepis, potes Čadorišta, u svojini Mitra Adžića, u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja, a uvidom u e katastar Uprave za katastar PJ Plužine od 20.06.2026.godine.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije od 16.12.2025. godine, ovjerena od starne "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić, kojom potvrđuje da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbijeđen kolski prilaz parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbijeđen je preko katastarske parcele 1157/1, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Crna Gora, Vlada Crne Gore 1/1 i izlaz na katastarsku parcelu 1939, a vlasnik parcele, odnosno nosilac prava je Crna Gora 1/1.

Način korišćenja katastarske parcele 1939 je magistralni put.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi Uprave za saobraćaj Crne Gore broj:03/01-5193/2 od 17.06.2026. godine, u kojima je navedeno:

"Regulaciona i građevinska linija u skladu sa Nacrtom urbanističko tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti-opštine Plužine.

Saobraćajnu povezanost budućeg predmetnog objekta, treba planirati sa magistralnog puta uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat – faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti."

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na OPIS LOKACIJE je navedeno:

Predmetna parcela se nalazi u obuhvatu prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Namjena prostora na datoj katastarskoj parceli je zona vikend izgradnje.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarske parcele 1157/1, vlasnik parcele odnosno nosilac prava je CRNA GORA ,VLADA CRNE GORE 1/1 a ta parcela izlazi na katastarsku parcelu 1939 , čiji je vlasnik, odnosno nosilac prava Crna Gora , raspolaganje Vlada Crne Gore 1/1,. Način korišćenja katastarske parcele 1939 je magistralni put.

Investitor je u skladu sa smjernicom iz Saobraćajno tehničkih uslova pristupio reješavanju imovinsko pravnih odnosa u smislu dobijanja prava službenosti pristupnog kolsko pješačkog puta od magistralnog puta preko katastarske parcele 1157/1 u vlasništvu CRNA GORA ,VLADA CRNE GORE 1/1.

Prilažemo skenirani zahtjev predat u Uprava za državnu imovinu.

Članom 22 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), Glavni državni arhitekta odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) *dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;*
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je obezbjediti pravo svojine, odnosno drugo pravo na građevinsko zemljište, (Saobraćajnu povezanost budućeg predmetnog objekta, treba planirati sa magistralnog puta uz rješavanje imovinsko pravnih odnosa, kako je navedeno u izdatim Saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj Crne Gore broj:03/01-5193/2 od 17.06.2026. godine.

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1157/3 KO Goransko je “Zona vikend izgradnje” i predviđeno je: “Vikend stanovanje” čine grupacije individualnih satmbenih objekata lociranih u prirodnom okruženju koji se koriste povremeno (odmor, rekreacija, boravak vikendom van garada, itd.).

Urbanistički pokazatelji

Za "vikend stanovanje" definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji:

- *maksimalni indeks izgarđenosti 0,4;*
- *maksimalni stepen zauzetosti 25 %;*
- *maksimalna spratnost P+PK;*
- *minim. Zeelnih površina 40%.*

Prema tipologiji gradnje vikend kuće su slobodnostojeći objekti."

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

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

Na parcelama poljoprivrednog domaćinstva na stambenom dijelu parcele dozvoljeni su objekti porodičnog stanovanja, a u ekonomskom dvorištu dozvoljeni su elementi poljoprivrednog domaćinstva kao i pomoćni objekti, tj.: garaže, ostave, radionice, ljetnje kuhinje, magacini hrane za sopstvenu upotrebu, manji objekti za smještaj stoke, proizvodnju, preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda i slično. Navedene objekte moguće je planirati pod uslovima zadovoljenja svih higijenskih zahtjeva i propisa.

Stambeno dvorište sadrži: objekte za stanovanje i pomoćne objekte uz stambeni objekat (ljetnja kuhinja, garaža, ostava, nadstrešnica i slično). Dozvoljena je organizacija poljoprivredne proizvodnje na nivou okućnice sa sadržajima povrtarstva i voćarstva.

Ekonomsko dvorište sadrži ekonomske i pomoćne objekte. Ekonomski objekti su objekti za smještaj stoke, proizvodni objekti, objekti za preradu poljoprivrednih proizvoda, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda, kao i garaže za poljoprivrednu mehanizaciju, mašine i vozila.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavljač na najvišoj koti. Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavljač na najvišo koti uz javni put.

Pravila za pomoćne objekte na parceli:

Minimalna veličina parcele i širina fronta prema ulici za stambene objekte definisani su prema tipologiji gradnje:

- minimalna površina parcele = 300,00 m²,
- minimalna širina parcele 12 m
- 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.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UIP-474/1 od 18.11.2025. 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 broj 1157 upisanoj u LN 222 KO Goranjsko, predvidjeti izgradnju stambenog objekta".

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta – vikendice je 1050,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog objekta - vikendice u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 8,7%, odnosno 0,087 (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom - vikendicom iznosi 92,03 m²)
- indeks izgrađenosti 8,7%, odnosno 0,087, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta - vikendice iznosi 92,03 m²)
- spratnost planiranog objekta je P.

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu, stambene namjene i prizeman. Ispoštovana je udaljenost od granica parcele, kako od građevinske linije, tako i od susjednih parcela.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na Odnos prema građevinskoj i regulacionoj liniji je navedeno:

S obzirom da u tom dijelu nije data konkretna informacija o pozicioniranju građevinske i regulacione linije projektant usvaja položaj objekta na parceli u vidu stanovanja u građevinskim područjima naselja gdje na strani 206 i 207 piše:

"Rastojanje između građevinske i regulacione linije određuje se prema postojećoj regulaciji.

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

Te usvaja rastojanje između građevinske i regulacione linije 5m, bočne građevinske linije na 2.5m, i zadnju građevinsku liniju na 4m od granice parcele.

Konstrukcija je projektovana kao montažna, montaža elemenata i spajanje u jednu celinu vrši se pomoću drvenih temeljača, venčanica i lajsni koje se ubacuju u prethodno urađene žljebove. Temeljače se premazuju bitulitom i pričvršćuju za ankere u betonsku ploču. Kondor rolne seče se na trake koje se postavljaju ispod svih zidih elemenata, odnosno temeljača.

Krov je projektovan kao kosi neprohodni krov sa propisanim nagibom 23,5 ° za adekvatno odvodnjavanje i limenim vertikalnim olucima.

Za pregradne zidove između funkcionalnih cjelina predviđen je montažni zid $d = 12,0\text{cm}$. Za fasadne zidovi objekta predviđa se fasada sa izolacijom, sa završnim slojem bavalita u boji po želji investitora.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Mitra Adžića iz Sutomora za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, na katastarskoj parceli broj 1157 upisanoj u LN 222 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-474/1 od 18.11.2025. 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.

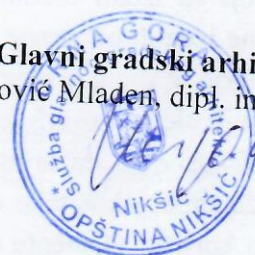
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Mitru Adžiću iz Plužina, projektovano od strane „NG DESIGN“ D.O.O. Bar iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom dana 03.07.2026. godine u 09:43:19+02`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta –vikendice, na lokaciji potes Čadorišta, koju čini katastarska parcela broj 1157 upisanoj u LN 222 KO Goranjsko, 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“ br. 84/26), 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 Mitru Adžiću, [REDACTED]
- 1 x „NG DESIGN“ D.O.O. [REDACTED]
- 1x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a