



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-455

Nikšić, 17.11.2025. 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 Lukić Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „QUINCE ENGINEERING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2025. godine u 14:28:59+01`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta - vikendica na katastarskoj parceli broj 989/9 upisanoj u LN 360 KO Gornja Brezna, 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 **Lukić Aleksandru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „QUINCE ENGINEERING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2025. godine u 14:28:59+01`00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta - vikendice, zgrada za odmor, projektovanog na lokaciji potes Krstače, koju čini katastarska parcela broj 989/9 upisanoj u LN 360 KO Gornja Brezna, 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-433/1 od 29.07.2025. 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: 20-361-455 od 21.10.2025. godine, investitor Lukić Aleksandar iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta - vikendice, zgrade za odmor projektovanog na lokaciji potes Krstače, koju čini katastarska parcela broj 989/9 KO Gornja Brezna, 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-433/1 od 29.07.2025 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 „QUINCE ENGINEERING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, 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, na lokaciji potes Krstače, sastoji se od kat. parcele broj 989/9 KO Gornja Brezna, 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.

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

- katastarska parcela broj 989/9, koju čini prema načinu korišćenja: livada po kulturi 5. klase, površine površine 1000,00 m² upisane u list nepokretnosti broj 360 KO Gornja Brezna – prepis, od 28.10.2025. godine iz e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine, kao svojina Lukić Aleksandra u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije od 26.05.2025. godine, ovjerena od strane "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 989/3 koja je u suvlasništvu Batić Mirjana 1/3, Jovović Nikola 1/3, Jovović Olga 1/3 i izlazi na katastarsku parcelu 2041, a vlasnik parcele odnosno nosilac prava Crna Gora, raspolaganje Opština Plužine 1/1.

Način korišćenja katastarske parcele 2041 je lokalni put.

Pravo prolaza poslužno dobro na katastarskoj parceli broj 989/3, upis stvarne službenosti puta u najširem obimu, radi nesmetanog prolaza pješice, automobilom, teretnim vozilom, kamionom ili bilo kojim drugim vozilom u korist katastarske parcele broj 989/9 – povlasno dobro.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UPI-433/1 od 29.07.2025. 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 989/9 upisanoj u LN 360 KO Gornja Brezna, predvidjeti izgradnju novog objekta".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 989/9 KO Gornja Brezna 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.", sa defisanim maksimalnim urbanističkim pokazateljima (na nivou parcele) za objekte namjenjene turizmu u skladu sa namjenama:

- Smještajni:

- Objekti uz saobraćajnice max površina parcele 2000,00 m², max indeks izgrađ. 1,2, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+1+Pk;

- **Objekti u prirodnim kompleksima max površina parcele 2000,00 m², max indeks izgrađ. 1,6, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P+1+Pk;**

- Objekti u lovištu max površina parcele 1000,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Objekti uz zaštitnu zonu spomenika kulture max površina parcele 1000,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Komercijalni max površina parcele 500,00 m², max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Ugostiteljski max površina parcele 1000,00 m², max indeks izgrađ. 0,7, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P;

- Rekreativni max površina parcele 5000,00 m², 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.

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 (kat. parcele 989/9 KO Gornja Brezna) iznosi 1000,00 m².

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

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.05, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom– vikendice iznosi 57,75 m²),
- indeks izgrađenosti 0.08, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta – vikendice iznosi 85,49 m²),
- spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lukić Aleksandra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta, stambene namjene – vikendice (zgrade za odmor), na katastarskoj parceli broj 989/9 koja je upisana u LN 360 KO Gornja Brezna, 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-UIP-433/1 od 29.07.2025.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.

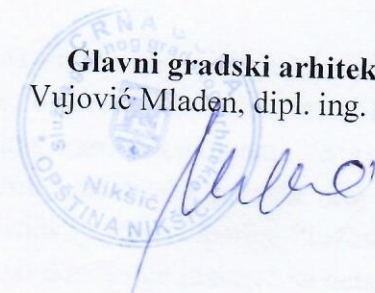
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen - član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Lukić Aleksandra iz Nikšića, projektovano od strane projektovano od strane „QUINCE ENGINEERING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 12.11.2025. godine u 14:28:59+01'00, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta - vikendice, zgrada za odmor, projektovanog na lokaciji potes Krstače, koju čini katastarska parcela broj 989/9 upisanoj u list nepokretnosti broj 360 KO Gornja Brezna, 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:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Lukić Aleksandru. [REDACTED]
- 1 x „QUINCE ENGINEERING“ D.O.O. Podgorica. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a