



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-13

Nikšić, 28.01.2026. 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“ b. 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 Gašanović Nevenke iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2026. godine u 11:17:39 +01'00', za izgradnju novog objekta – vikendice, na lokaciji potes Čadorišta – Zalokovlje, koju čini katastarska parcela broj 1170/1 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 donosi se:

R J E Š E N J E

Investitorki **Gašanović Nevenki iz Kolašina daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2026. godine u 11:17:39 +01'00', za izgradnju novog objekta – vikendice, na lokaciji potes Čadorišta – Zalokovlje, koju čini katastarska parcela broj 1170/1 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 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-517/1 od 21.11.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-13 od 21.01.2026. godine, investitor Gašanović Nevenka iz Kolašina, podnijela je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje objekta - vikendice na lokaciji potes Čadorišta – Zalokovlje, na katastarskoj parceli broj 1170/1 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), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPI-517/1 od 21.11.2025. godine. izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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 „CONT -ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice i 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-tehničkih uslova, 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);

Katastarska parcela broj 1170/1 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 novog objekta - vikendice sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1170/1 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 6. klase, površine 3396,00 m²

po listu nepokretnosti 279 KO Goransko- Izvod, potes Čadorišta – Zalokovlje, u svojini Gašanović Zeko Nevenka, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, po evidenciji e katastra Uprave za nekretnine Područna jedinica Plužine, od 19.11.2025. godine.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije GEO-KOMPAS DOO Nikšić od 29.12.2025. godine u kojoj se navodi: "Ovim putem potvrđujemo da su na priloženom crtežu prikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbjeđenog kolskog prilaza na parceli.

Kolski prilaz predmetnoj parceli obezbjeđen je preko katastarskih parcela 1159, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je Crna Gora Vlada Crne Gore 1/1 i izlazi na katastarsku parcelu 1161, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je Crna Gora, raspolaganje OPŠTINE PLUŽINE 1/1.

Način korišćenja katastarske parcele 1161 je nekategorisani put.

Namjena prostora na katastarskoj parceli 1170/1 KO Goranjsko definisana Prostorno urbanističkim planom Plužina je "Zona vikend izgradnje.

Prostorno urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće: "Vikend stanovanje" čine grupacije individualnih stambenih objekata lociranih u prirodnom okruženju koji se koriste povremeno (odmor, rekreacije, boravak vikendom van grada, itd).

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

Pozicija porodičnih objekata na parceli definisana je u skladu sa tipologijom objekta:

- minimalno rastojanje građevinske linije objekta od bočne granice parcele:
- na dijelu bočnog dvorišta sjeverne orijentacije = 1,5 m (u tom slučaju na kalkanskom zidu dozvoljeni su samo otvori pomoćnih prostorija i stepeništa sa minimalnim parapetom 180 cm),
- na dijelu bočnog dvorišta južne orijentacije = 2,5 m,
- Minimalno rastojanje objekta od zadnje granice parcele = $\frac{1}{2}$ visine objekta (ali ne manja od 4,0 m).

Prostorno urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

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

Za "vikend stanovanje" definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji:

- ***maksimalni indeks izgrađenosti 0,4:***
- ***maksimalni stepen zauzetosti 25 %;***
- ***maksimalna spratnost P+PK;- Su+P+Pk***
- ***minim. zelenih površina 40%.***

Prema tipologiji gradnje vikend kuće su slobodnostojeći objekti."

Vikend kuće se grade obično 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 objekata 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 vozila.

Na parceli sa nagibom terena prema javnom putu (naviše), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj koti. Na parceli sa nagibom terena od javnog puta (naniže), u slučaju nove izgradnje, stambeno dvorište se postavlja na najvišoj 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 gardnje:

- minimalna površina parcele = 300,00 m²,
- minimalna širina parcele 0 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.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekta – vikendice je 3393,20 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 0,016, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim objektom - vikendicom iznosi 54,60 m²)
- indeks izgrađenosti 0,021, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta - vikendice iznosi 73,20 m²)
- spratnost planiranog objekta je P+Pk

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na PREDMET PROJEKTOG ZADATKA je navedeno:

Objekat je predviđen za odmor i vikend stanovanje. Na prizemlju su predviđeni; dnevni boravak, kupatilo, kuhinja, trpezarija, i stepenište. A na drugom spratu pavaća soba sa galerijom.

Opis prilaza objektu je dat u izjavi ovlaštene geodetske organizacije.

Objekat je armirano betonski sa drvenom mk i drvenim krovom, preko kojeg su projektovani svi potrebni slojevi, u cilju postizanja sto većeg komfora.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitorke Gašanović Nevenke iz Kolašina, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje novog objekta - vikendice na lokaciji na katastarskoj parceli broj 1170/1 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 a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPI-517/1 od 21.11.2025. godine 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 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 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 investitorke Gašanović Nevenki iz Kolašina, projektovano od strane „CONT-ING“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.01.2026. godine u 11:17:39 +01'00, za izgradnju objekta – vikendice, , na lokaciji potes Čadorišta – Zalokovlje, koju čini katastarska parcela broj 1170/1 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 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:
Vujosić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

- 1 x Gašanović Nevenka, [REDACTED]
- 1 x „CONT-ING“ DOO Podgorica, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a