



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 565

Nikšić, 10.12.2025. 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 Jokanović Dejana iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „EUROPROJEKT“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.12.2025. godine u 08:39:07+01`00`, za rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom nestambenog prostora u stambeni u prizemlju, na lokaciji potes Ć. Polje – Kumanica, koju čine katastarske parcele broj 1038/12 i 1036/2 upisanoj u LN 212 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 **Jokanović Dejanu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „EUROPROJEKT“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.12.2025. godine u 08:39:07+01`00`, rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom nestambenog prostora u stambeni u prizemlju, na lokaciji potes Ć. Polje – Kumanica, koju čine katastarske parcele broj 1038/12 i 1036/2 upisanoj u LN 212 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-182/1 od 17.04.2025. 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: 20-361-565 od 09.12.2025. godine, investitor Jokanović Dejan iz Podgorice podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom nestambenog prostora u stambeni u prizemlju na katastarskoj parceli broj 1038/12 upisanoj u LN 212 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-182/1 od 17.04.2025 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 3000 m² 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 „EUROPROJEKT“ 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 rekonstrukcija postojećeg objekta, stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 1038/12 upisanoj u LN 212 KO Crkvičko Polje, 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 rekonstrukcija postojećeg objekta, stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele br. 1038/12 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase površine 514,00 m², sa upisanom pomoćnom zgradom, označene kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 16,00 m² i zgradom poljoprivrede, gabaritne površine u osnovi 80,00 m²

- katastarske parcele br. 1036/2 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi voćnjak 5. klase površine 285,00 m²,

upisane u list nepokretnosti broj 212 KO Crkvičko Polje – prepis, potes Č. Polje – Kumanica, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 03.07.2025. godine, pod brojem 117-919-828/2025. godine, u svojini Jakanović Radomira Blažo, u obimu prava 1/1, sa opisom prava u Podacima o tetetima i ograničenjima u G listu lista nepokretnosti 212 KO Crkvičko Polje - Objekat nema upotrebnu dozvolu OBJEKAT BR 2 NA KP BR 1038 KO C.POLJE NEMA UPOTREBNU DOZVOLU.

Uvidom 09.12.2025. godine, u podatke e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine po listu nepokretnosti 212 KO Crkvičko Polje - prepis, potes Č. Polje - Kumanica, utvrđena je podudarnost sa LN nepokretnosti broj 212 KO Crkvičko Polje – prepis, potes Č. Polje – Kumanica, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 03.07.2025. godine, pod brojem 117-919-828/2025. godine, kao svojina Jakanović Blaža Dejan, u obimu prava 1/1, sa opisom prava u Podacima o tetetima i ograničenjima u G listu lista nepokretnosti 212 KO Crkvičko Polje - Objekat nema upotrebnu dozvolu OBJEKAT BR 2 NA KP BR 1038 KO C.POLJE NEMA UPOTREBNU DOZVOLU.

Objekat koji je u LN 212 upisan kao objekat broj 2 odnosno koji je prema načinu korišćenja upisan kao „zgrada poljoprivrede, površine 80m²“ i za koji se izdvajaju predmetni urbanističko – tehnički uslovi nalazi se u svojini JOKANOVIĆ BLAŽO DEJAN u obimu prava 1/1.

Investitor je suvlasnik u obimu prava ¼, zajedno sa Jakanović Blažom suvlasnik u obimu prava od po ¼ i Jakanović Vladimira u obimu prava od po ½, i susjedne katastarske parcele broj 1038/11 koju prema načinu čini korišćenja čini po po kulturi livada 5. klase površine 1416,00 m², upisane u list nepokretnosti broj 213 KO Crkvičko Polje – prepis, potes Č. Polje – Kumanica, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 03.07.2025. godine, pod brojem 117-919-830/2025. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

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 riješiti navedeni teret upisan u "G" listu lista nepokretnosti 212 KO Crkvičko Polje.

Dostavljena je Izjava geodetske licencirane organizacije od 11.12.2025. 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 predmetnim parcelama obezbijeđen je preko katastarskih parcela 1037/2; 1038/9; 1038/12 čiji je vlasnik Jokanović Blažo Dejan, 1038/11 koja je u suvlasništvu Jokanović Dejana, Jokanović Blaža, Jokanović Vladimira, 1819/2, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava Država Crna Gora, OPŠTINA PLUŽINE. – prema geodetskoj izjavi "GEO-KOMPAS" D.O.O. Nikšić iz Nikšića.

Način korišćenja katastarske parcele 1819/2 je nekategorisani put.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UIP-182/1 od 17.04.2025. 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 1038/12 KO Crkvičko Polje, predvidjeti rekonstrukciju objekta br. 2, koji je u LN 212 prema načinu korišćenja upisan kao "Zgrada poljoprivrede, površine 80m²" u svojini JOKANOVIĆ BLAŽO DEJAN u obimu prava 1/1".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1038/12 KO Crkvička Polja 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 definisanim 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 namijenjeni 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 (1038/12 i 1036/2 KO Crkvičko Polje) na kojoj je predviđena rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom, iznosi 895, 00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.11 -11.34%., (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod objektom broj – zgrada poljoprivrede, planirane rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom 101,52 m²),
- indeks izgrađenosti 0.32, (ostvarena - projektovana BRGP zgrada poljoprivrede, planirane rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom iznosi 287,54 m²)
- spratnost je Su + P + PK.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje u tehničkom opisu u dijelu koji se odnosi na 3. KONCEPT I FUNKCIJA je navedeno:

Objekat je koncipiran kao kombinacija stambenog i smještajnog prostora to jest sa turističkim smještajem u potkrovlju spratnosti Su+P+Pk. Tip novoprojektovanog objekta je proširenje postojećeg stambenog objekta u potkrovlju sa dvije odvojene višenamjenske sobe – prostorije namijenjena za boravak, objedovanje, spavanje i rad. Visina objekta je 11.50 metara od kote tla do kote sljemena krova. Komunikacija između etaža je riješena dvokrakim stepeništem obzidanim zidovima od blok opeke debljine 20 cm. Duža dimenzija objekta se pruža u pravcu jug sjever. Ulazna zona je na istočnoj fasadi dnevna zona na prizemlju je orjentisana ka jugu dok su visenamjenske sobe orjentisane ka jugu i ka sjeveru.

Saobraćajni pristup parceli je obezbijeđen – list nepokretnosti 213.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Jokanović Dejana iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom, na lokaciji potes Ć. Polje – Kumanica, koju čine katastarske parcele broj 1038/12 i 1036/2 upisanoj u LN 212 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-182/1 od 17.04.2025.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 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

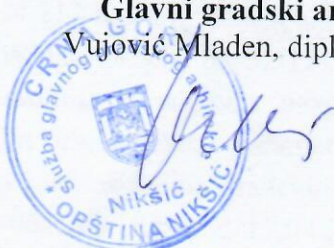
Tip novoprojektovanog objekta je proširenje postojećeg stambenog prostora u potkrovlju sa dvije višenamjenske sobe - prostorije namijenjena za boravak, objedovanje, spavanje i rad.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Jokanović Dejanu iz Podgorice, projektovano od strane projektovano od strane „EUROPROJEKT“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 08.12.2025. godine u 08:39:07+01'00`, za rekonstrukciju sa dogradnjom sa prednje strane objekta i nadgradnjom potkrovlja postojećeg objekta označenog kao broj zgrade 2 – zgrade poljoprivrede, sa prenamjenom nestambenog prostora u stambeni u prizemlju,, projektovanog na lokaciji potes Crkvičko Polje -Kumanica, koju čine katastarske parcele broj 1038/12 i 1036/2 upisanim u list nepokretnosti broj 212 KO Crkvička Polja, 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: Projektну 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 Jokanović Dejan, [REDACTED]
- 1 x „EUROPROJEKT“ D.O.O. Podgorica, [REDACTED], sprat [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a