



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-185

Nikšić, 05.05.2026. 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 Petrović Spasoja iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2026. godine u 14:48:29 +02'00', za izgradnju novih objekata – dva stambena objekta - vikendice, na lokaciji potes Suvo Polje, na katastarskoj parceli broj 607/7 KO Donja Brezna, 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

Investitoru **Petrović Spasoju iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2026. godine u 14:48:29 +02'00', za izgradnju dva nova objekta – dva stambena objekta - vikendice (tipski objekti), na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela broj 607/7 KO Donja Brezna, 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:019-332/24-05-UPI-30/1 od 10.04.2024. 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: 20-361-185 od 29.04.2026. godine, investitor Petrović Spasoje iz Nikšića, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje dva nova objekta – dva stambena objekta - vikendice (tipski objekti), na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela broj 607/7 KO Donja Brezna, 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: 019-332/24-05-UPI-30/1 od 10.04.2024. godine. izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine.

U dostavljenom idejnom rješenju projektovanom od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2026. godine u 14:48:29 +02'00', za izgradnju dva stambena objekta - vikendice (tipski objekti), ustanovljeno je da je došlo do promjene u odnosu na ranije dostavljeno idejno rješenja projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 23.03.2026. godine u 15:22:54 +01'00', a na koje je izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-125 od 06.04.2026. godine.

Navedene promjene u odnosu na dostavljeno idejno rješenje na koje izdato Rješenje UP/Io broj: 20-361-125 od 06.04.2026. godine se odnose na promjenu naziva objekta umjesto stambeni objekta, sada je promjena namjene objekata - stambeni objekti – vikendice, zbog namjene prostora za lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela broj 607/7 KO Donja Brezna, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi 32/12).

Arhitektonska oblikovnost i materijalizacija objekta, konstruktivni sistem ostala je nepromjenjena. Ovim rješenjem zadovoljeni su dati urbanistički parametri, kao i sam duh mjesta, kako oblikovnosti tako i materijalizacijom fasade i krova.

U tehničkom opisu dostavljnog idejnog rješenja za izgradnju dva stambena objekta - vikendice, projektovano od strane INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2026. godine u 14:48:29 +02'00', je navedeno:

NAPOMENA:

Razlika od prethodnog Idejnog rješenja ovjerenog 23.03.2026. i dobijene Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta UP/Io broj: 20-361-125 od 06.04.2026. je u nazivu objekta, umjesto stambeni objekti naziv je stambeni objekti – vikendice.

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 300 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 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 „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 607/7 KO Donja Brezna 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 dva nova objekta – stambena objekta – vikendice, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 607/7 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5.klase, površine 1500,00 m²

po listu nepokretnosti 100 KO Donja Brezna - prepis, potes Suvo Polje, uvidom u evidenciju e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine od 05.05.2026. godine, u svojini Petrović Spasoja, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja, sa upisanim sadržajem u podacima o aktivnim zahtjevima:
LEGALIZACIJA - MJERENJE OBJEKTA - UPIS OBJEKTA KP 607/7 LN 100 KO DONJA BREZNA, za k.p. 607/7 KO Donja Brezna.

Dostavljeni su Tehnički uslovi za priključenje objekta na vodovodnu i kanalizacionu mrežu DOO “Komunalno Plužine iz Plužina broj: 01-183 od 26.03.2024. godine, u kojima se navode tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima na koja su svakom momentu dostupna radnicima DOO “Komunalno Plužine.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Za priključke veće od O2” (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standard u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO “Komunalno Plužine”.

7. Od priključka na vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.

8. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armature koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.

9. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od $\varnothing \frac{1}{2}$ " (DN 15 mm).

10. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima."

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

"U blizini predmetne lokacije ne postoji kanalizaciona mreža. Do izgradnje kanalizacione mreže, odvođenje otpadnih voda riješiti putem bio-uređaja ili putem vodonepropusne septičke jame."

Dostavljeni su Vodni uslovi za odvođenje otpadnih voda za stambene i poslovne objekte broj: 019-05-180 od 08.03.2026. godine u kojima se navodi da za stambene i poslovne objekte na području gdje nije izgrađena javna kanalizacija, ispuštanje otpadnih treba da rješe ugradnjom biološkog prečišćivača za prikupljanje, odvođenje i ispuštanje opadnih voda u recipijent prema specipifičnim potrebama korisnika.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/24-05-UPI-30/1 od 10.04.2024. godine. izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, u tački 7. Planirano stanje je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj 607/7 upisanoj u LN broj 100 KO Donja Brezna, predvidjeti izgradnju 2 nova objekta".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskom parcelom broj 607/7 KO Donja Brezna je "Građevinsko Zemljište" i predviđeno je:

Stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van građevinskih područja naselja

-Pretežni tip gradnje su pojedinačno izgrađeni porodični objekti na zasebnim parcelama, za potrebe poljoprivrednog domaćinstva. Pored opštih pravila regulacije i parcelacije, definisana su karakteristična pojedinačna pravila.

Na parcelama namjenjenim za stanovanje mogu biti zastupljene i druge kompatibilne namjene: trgovina, poslovanje, proizvodnja, usluge i dr., koje se pretežno razvijaju u prizemljima objekata. U zonama porodičnog stanovanja dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju osnovnu namjenu- stanovanje kao i životnu sredinu.

Za stanovanje van naselja na poljoprivrednom zemljištu u obuhvatu Plana definisani su maksimalni urbanistički pokazatelji za stambeni dio parcele:

- Parcela $< 600 \text{ m}^2$:
Max indeks izgrađenosti 0,6; max stepen zauzetosti 60%; max spratnost P+1+Pk;
- **Parcela $> 600 \text{ m}^2$:**
- **Max indeks izgrađenosti 0,5; max stepen zauzetosti 50%; max spratnost P+1+Pk.**

Defisani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima (stanovanje van naselja na poljoprivrednom zemljištu) za parcele veće od $600,00 \text{ m}^2$:

- maksimalni indeks zauzetosti 50,0 % m (u skladu sa koeficijentima),
- maksimalni indeks izgrađenosti 0,50 (u skladu sa koeficijentima),

i zahtijeva upis trajnog prava službenosti prolaza preko k.p. 607/7 upisana u LN broj 100 KO Donja Brezna, kao livada površine 1500 m².

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Petrović Spasoja iz Nikšića, za davanje saglasnosti na idejno rješenje izgradnje 2 nova objekta – stambena objekta – vikendice, na lokaciji potes Suvo Polje, na katastarskoj parceli broj 607/7 KO Donja Brezna 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: 019-332/24-05-UPI-30/1 od 10.04.2024. 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 našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Petrović Spasoju iz Nikšića, projektovano od strane „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 28.04.2026. godine u 14:48:29 +02'00', za izgradnju dva nova objekta – dva stambena objekta - vikendice (tipski objekti), na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela broj 607/7 KO Donja Brezna, 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.

Ovim Rješenjem UP/Io broj: 20-361-185 od 05.05.2026. godine, Rješenje UP/Io broj: 20-361-125 od 06.04.2026. godine se stavlja van pravne snage.

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 Petrović Spasoje [REDACTED]
- 1 x „INGPOINT“ DOO Nikšić [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti, Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a