



**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-125

Nikšić, 06.04.2026. 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 23.03.2026. godine u 15:22:54 +01'00, za izgradnju novih objekata – dva porodična stambena objekta, 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 23.03.2026. godine u 15:22:54 +01'00, za izgradnju dva nova objekta – porodična stambena objekta (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: 20-361-125 od 24.03.2026. 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 porodična stambena objekta (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.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 sastoji se od:

- katastarske parcele broj 607/7 koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5.klase, površine 1500,00 m<sup>2</sup>

po listu nepokretnosti 100 KO Donja Brezna - prepis, potes Suvo Polje, uvidom u evidenciju e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine od 30.03.2026. 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 Ø2" (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 Ø ½" (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 m<sup>2</sup>:  
Max indeks izgrađenosti 0,6; max stepen zauzetosti 60%; max spratnost P+1+Pk;
- **Parcela > 600 m<sup>2</sup>:**
- **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 m<sup>2</sup>:*

- *maksimalni indeks zauzetosti 50,0 % (u skladu sa koeficijentima),*
- *maksimalni indeks izgrađenosti 0,50 (u skladu sa koeficijentima),*
- *spratnost objekata P+1+Pk (max),*
- *preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.*

*Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja 2 nova objekta – stambena objekta je 1500,00m<sup>2</sup> i to je površina koju je projektant je uzeo u obračun parametara.*

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja dva nova objekta – porodična stambena objekta u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,10, planirana površina pod novoplaniranim objektima - dva tipska objekta - porodična stambena objekta, uključujući i postojeće objekte na k.p. 607/7 KO Donja Brezna, koji su u postupku legalizacije, što iznosi ukupno 1554,10 m<sup>2</sup>, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina - zauzetost pod dva novoplanirana stambena objekta iznosi 44,55 x 2 ukupno 89,10,50 m<sup>2</sup> + postojeći objekti na k.p. 607/7 KO Donja Brezna (koji su u postupku legalizacije), a koji su površine koja iznosi ukupno 34,00 +32,00 m<sup>2</sup> - prema geodetskoj podlozi urađenoj od strane firme GEOKOMPAS” DOO Nikšić, što iznosi ukupno 66,00 m<sup>2</sup>, a što je ukupne površine pod objektima planiranim i postojećim objektima iznosi ukupno 155,10 m<sup>2</sup>)
- indeks izgrađenosti 0.17, planirana BRGP novoplaniranih objekta - dva tipska stambena objekta + BRGP postojećih objekata iznosi 250,20 m<sup>2</sup> (ostvarena - projektovana BRGP planiranih stambenih objekata iznosi 69,25 m<sup>2</sup> x 2 ukupno 138,50 m<sup>2</sup> + BRGP postojećih objekata na k.p. 452/2 KO Seljanovo koji su u postupku legalizacije koja iznosi 54,40 m<sup>2</sup> + 57,80 m<sup>2</sup> ukupno 112,20 m<sup>2</sup>, a što je ukupne BRGP površine pod objektima planiranim i postojećim objektima ukupno 250,70 m<sup>2</sup>)
- spratnost dva tipska stambena objekta je P + Pk.

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

Parcela se nalazi u neposrednoj blizini asfaltiranog puta prema Donjim Breznima, blizu Osnovne Škole, i pristupa magistralnom putu prema Plužinama.

Područje ima formiranu pristupnu saobraćajnicu i pripada mreži lokalnih infrastrukturnih sistema. Teren je većinom ravan i omogućava jednostavnu izgradnju bez potrebe za složenim geomehaničkim zahvatima. Na predmetnoj parceli se nalaze dva postojeća objekta, koji su predmet legalizacije, registrovani na orto-foto snimku, a želja investitora je da novi objekti vizuelno i estetski budu identični postojećim.

***Dostavljen je ugovor u papirnoj formi, ovjeren od strane notara Ljubiše Markovića UZZ br. 480/2026 od 03.04.2026. godineo zasnivanju stvarne službenosti između Vlasnika poslužnog dobra Durutović Jovanke i Vlasnika povlasnog dobra Petrović Spasoja, u kojem kao vlasnik poslužnog dobra 607/9, upisana u LN broj 74 KO Donaj Brezna, kao livada 5 klase, površine 180 m<sup>2</sup>, odobrava i zahtijeva upis trajnog prava službenosti prolaza preko k.p. 607/7 upisana u LN broj 100 KO Donja Brezna, kao livada površine 1500 m<sup>2</sup>.***

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, 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 23.03.2026. godine u 15:22:54 +01'00, za izgradnju dva nova objekta – porodična stambena objekta (tipski objekti), na lokaciji potes Suvo Polje, koju čini katastarska parcela broj 607/7 upisana u list nepokretnosti 100 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.

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:**  
Vujić 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