



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-408

Nikšić, 11.08.2026. 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“ 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 Popović Nenada iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.08.2026. godine u 16:55:21+02`00`, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta -vikendice na lokaciji potes D.Polje-Prisojnice, na katastarskoj parceli broj 993/3 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 **Popović Nenadu iz Podgorice daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.08.2026. godine u 16:55:21+02`00`, za izgradnju novog objekta, stambenog objekta -vikendice na lokaciji potes D.Polje-Prisojnice,, koju čini katastarska parcela broj 993/3 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: 019-332/26-05-UIP-308/1 od 28.05.2026. 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: 20-361-408 od 05.08.2026. godine, investitor Popović Nenad iz Podgorice podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta - vikendice na lokaciji potes D.Polje-Prisojnice, koju čini katastarska parcela broj 993/3, upisanoj u LN 207 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: 019-332/26-05-UIP-308/1 od 28.05.2026. 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 „MEDITERA“ 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 - vikendice na katastarskoj parceli broj 993/3, upisanoj u LN 207 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 izgradnja stambenog objekta - vikendice sastoji se od:

- katastarske parcele br. 993/3 koju čini prema prema načinu korišćenja: livada po kulturi 5 klase, površine 3957,00 m²,
upisana je u list nepokretnosti broj 207 KO Crkvičko polje – prepis, potes D.Polje-Prisojnice, u svojini Popović Nenada u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja, a uvidom u e katastar Uprave za katastar PJ Plužine od 11.08.2026.godine.

Uvidom u geoportal Crne Gore utvrđeno je da je katastarska parcela broj 994 KO Crkvičko polje, kao način korišćenja upisana kao nekategorisani putevi, svojina Cne Gore, raspolaganej Opštine Plužine, preko koje je ostvaren saobraćajni priključak za k.p. 993/3 KO Crkvičko polje, na kojoj se palnira izgradnja stambenog objekta - vikendice.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: : 019-332/26-05-UPJ-308/1 od 28.05.2026. 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 993/3, upisanoj u LN 207 KO Crkvičko polje, predvidjeti izgradnju novog objekta".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 993/3 KO Crkvičko polje 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.",

Namjena objekata

Objekti namjenjeni turizmu mogu biti:

- smještajni: hoteli, moteli, kamping placevi, pansioni, sela koliba i eko koliba i sl.
- komercijalni: prodajni objekti za snadbijevanje korisnika turističkih zona i sl;
- ugostiteljski : restorani, gostionice, kafe i sl
- rekreativni i spostski: marine, otvoreni i zatvoreni bazeni, kupališta, igrališta, pokriveni i otvoreni sportski tereni itd.

● 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.

Objekti namijenjeni turizmu su slobodnostojeći na pojedinačnim parcelama ili grupacije slobodnostojećih objekata na jednoj parceli (kompleksu).

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 iznosi 3957,00 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 0.03, (ostvarena zauzetost (pokrivenost) - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom - vikendicom iznosi 113.09 m²)
- indeks izgrađenosti 0.05, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta - vikendice iznosi 199.62 m²)
- spratnost je P+Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja u dijelu koji se odnosi na

1) UVODNE NAPOMENE uređenje je navedeno:

Idejnim rješenjem predviđen je stambeni objekat- vikendica, svrstan u kategoriju objekata u prirodnim kompleksima, spratnosti P+Pk, novoprojektovane bruto razvijene građevinske površine 199.62 m². Stambeni objekat je projektovan tako da može primiti porodične goste ili periodično biti namijenjen smještaju turista.

2) LOKACIJA OBJEKATA

Stambenom objektu se pristupa sa jugozapadne strane, preko postojećeg nekategorisanog puta na katastarskoj parceli broj 994 KO Crkvičko Polje, koja je u vlasništvu Opštine Plužine. U sklopu objekta projektovana je garaža, kojoj se pristupa kolskom stazom izvedenom u nagibu od 5%, čime je omogućeno savladavanje visinske razlike između pristupnog puta i kote garaže.

3) ARHITEKTONSKO RJEŠENJE – DISPOZICIJA PROSTORA

Pristup objektu omogućen je stazom u blagom nagibu koja vodi od ulice, kao i stepeništem koje omogućava savladavanje visinske razlike terena i obezbjeđuje siguran prilaz objektu u različitim vremenskim uslovima, naročito tokom zimskih mjeseci.

Glavni ulaz u objekat nalazi se na sjeverozapadnoj strani. Prizemlje, koje je izdignuto 0,45m u odnosu na okolni teren, obuhvata dnevni boravak sa trpezarijom i izlazom na terasu, orijentisane prema sjeverozapadu, kuhinju orijentisanu prema jugozapadu, kupatilo i ostavu orijentisane prema sjeveroistoku.

U potkrovlju su smješteni galerija otvorena prema prostoru dnevnog boravka, dvije spavaće sobe i WC.

Objektu se može pristupiti i preko garaže, čija je kota poda za 0,75m niža od kote prizemlja, dok je garaža ukopana 0,30 m u teren.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Popović Nenada iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.08.2026. godine u 16:55:21+02'00', za izgradnju novog objekta, stambenog objekta -vikendice na lokaciji potes D.Polje-Prisojnice, na katastarskoj parceli broj 993/3 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: 019-332/26-05-UPI-308/1 od 28.05.2026. 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 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 stav1 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 Popović Nenada iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 02.08.2026. godine u 16:55:21+02'00', za izgradnju novog objekta, stambenog objekta -vikendice na lokaciji potes D.Polje-Prisojnice, na katastarskoj parceli broj 993/3 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 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 84/26), 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 Popović Nenad, [redacted]
- 1 x „MEDITERA“ D.O.O. Podgorica, [redacted]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a