



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 340

Nikšić, 19.09.2025. 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 Raičević Ane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog objekta - stambenog objekta, na lokaciji potes Paklice na katastarskoj parceli broj 316 KO Brijeg u zahvatu 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 **Raičević Ani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju novog objekta-stambenog objekta, na lokaciji potes Paklice, na katastarskoj parceli broj 316 KO Brijeg, 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-16/1 od 27.02.2025. 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: 20-361-340 od 15.08.2025. godine, investitor Raičević Ana iz Nikšića podnijela je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekata, na lokaciji potes Paklice, koju čini katastarska parcela broj 316 KO Brijeg, 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-16/1 od 27.02.2025. 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 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, 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 „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, 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 porodičnog stambenog objekta, na lokaciji Paklice, sastoji se od kat. parcele broj 316 KO Brijeg, a nalazi se u 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 sastoji se od:

- katastarske parcele broj 316 koju čini prema načinu korišćenja: livada po kulturi 1. klase, površine 4280,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 216 KO Brijeg – prepis, potes Paklice,, u susvojini Raičević Ane u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Raičević Sanje u obimu prava $\frac{1}{2}$, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Raičević Ana i Raičević Sanja su suvlasnice i susjednih katastarskih parcela 314/1, po kulturi šuma 3. klase, površine 13422,00 m², 315 po kulturi voćnjak 2. klase, površine 951,00 m² i 317 po kulturi voćnjak 1. klase, površine 851,00 m²

upisane u list nepokretnosti broj 216 KO Brijeg – prepis, potes Paklice,, u susvojini Raičević Ane u obimu prava $\frac{1}{2}$ i Raičević Sanje u obimu prava $\frac{1}{2}$, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Raičević Sanje, broj: OV 2667/2025 od 12.03.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše sa sjedištem u Nikšiću, kao suvlasnik kat. Parcela 316 KO Brijeg i 317 KO Brijeg u obimu prava $\frac{1}{2}$, saglasna je da se dozvoli pristup kat.parceli 316 KO Brijeg preko kat.parcele 317 KO Brijeg.

Dostavljena je Saglasnost Raičević Sanje, broj: OV 2649/2025 od 12.03.2025. godine, ovjerena od strane notara Marković Ljubiše sa sjedištem u Nikšiću, u kojoj se navodi da je saglasna sa zajedničkom izgradnjom objekta na katastarskoj parceli broj 316, koja je upisana u LN 216 KO Brijeg, u obuhvatu Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, koje će graditi Raičević Sanja i Raičević Ana, prema Urbanističko tehničkim uslovima, izdatim od strane Opštine Plužine, Broj 019-332/25-05-UPI-16/1 od 27.02.2025. godine.

Izgradnja novog objekta predviđena je na katastarskoj parceli broj 316 koja je upisana u LN 216 KO Brijeg, u obuhvata Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine na području gdje nema planova sa detaljnom razradom.

Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine obratila se Ana Raičević iz Beograda, zahtjevom za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju novog objekta na katastarskoj parceli broj 316 koja je upisana u LN 216 KO Brijeg.

Uvidom u LN broj 216 KO Brijeg utvrđeno je da je kat. Parc. Br. 316 površine 4280,00 m², prema načinu korišćenja livada 1. klase, susvojini RAIČEVIĆ RATKO ANA u obimu prava $\frac{1}{2}$.

PLANIRANO STANJE

Namjena parcele odnosno lokacije

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine, na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Plužine, utvrđeno je da je da se predmetne kat parcele nalaze u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a namjena prostora za kat.parcelu br. 316 KO Brijeg je "Šumsko zemljište-zaštitne šume"

Prostorno urbanističkim planom opštine Plužine predviđeno je sledeće:

„Na području šumskog zemljišta nije dozvoljena promjena sastava šumskih sastojina.

Za formiranje vjetrozaštitnih pojaseva u koridorima saobraćajnica i poljozaštitnih pojaseva na poljoprivrednom zemljištu. Preporučuje se minimalna širina od 10m na ugroženim lokalitetima.

Za formiranje zaštitnih šumskih pojaseva na kontaktu:

- Izgrađenih stambenih zona i planiranih privrednih zona;
- zona planiranih za stambenu izgradnju i planiranih privrednih zona ; i
- vodnog zemljišta i planiranih privrednih zona;
- određuje se minimalana širina od 10m i to uvijek u okviru privrednih zona.

Objekti koji mogu da se grade su :

- objekti u svrhu šumske privrede;
- objekti za turističko -rekreativne svrhe;
- prateći objekti (šan -barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.);

- parterno uređenje (odmorišta, stazei sl.).

Objekti ne smiju da se grade od betona, već je obavezna upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šidra) i tradicionalnih formi.

Prateći objekti mogu biti površine do 40,00 m², maksimalne spratnosti P+Pk.

Objekti za turističko- rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400 m², maksimalne spratnosti P+Pk.“

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 šumskog ili drugo zemljište na kome se objekat gradi.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UPI-16/1 od 27.02.2025. godine 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 na katastarskoj parceli broj 316 koja je upisana u LN 216 KO Brijeg, predvidjeti izgradnju novog objekta”.

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 4280,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0.009, zauzetost zemljišta 17,2% (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 40,00 m²),
- indeks izgrađenosti 0.009, (ostvarena – projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 40,00 m²),
- spratnost je Pr.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu kojui se odnosi

Oblikovanje i Materijalizacija:

Objekat u oblikovnom smislu je pravilne geometrijske forme svedenih linija i uskladjen je sa propisima i datim uslovima, sa predviđenom distancom od same saobraćajnice i bočnih parcela.

Objekat je projektovani kao drvena konstrukcija sa drvenom krovnom konstrukcijom.

Krovna ravan je kosi krov sa nagibom od 45° (četrdeset pet stepeni), na drvenu krovnu konstrukciju postavljaju se slojevi krova po detalju iz projekta a izmedju rogova postavlja se termoizolacija (kamena vuna 10 cm).

Za spoljne zidove predviđeni su drveni zidovi poluoblice debljine d=10-12 cm sa termo izolacijom mineralnom vunom od 6 m a rigips je završni sloj unutrašnjeg zida .

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Raičević Ane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 316 KO Brijeg, 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-16/1 od 27.02.2025. 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.

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. da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

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 investitoru Raičević Ani iz Nikšića za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 316 KO Brijeg, 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, projektovanog od strane preduzeća „L-GRADNJA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu 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).

DOSTAVLJENO:

1 x Raičević Ana, M

1 x „L-GRADNJA“ DOO Nikšić, M

1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, M

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.

