CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekte
UP/Io broj: 20-361- 560
Nikšić, 20.11.2026. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 arhitekte broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Đikanović Đorđe iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2026. godine u 13:47:24+01`00`, za izgradnju novog objekata, stambeni objekat - kuća za odmor, na katastarskoj parceli broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, donosi:

R J E Š E NJ E

Investitoru **Đikanović Đorđu iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2026. godine u 13:47:24+01`00`, za izgradnju novog objekata - stambenog objekta - kuće za odmor, na lokaciji potes Draževine, koju čini katastarska parcela broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema 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-UPI-369/1 od 18.09.2026. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-560 od 05.11.2026. godine, investitor Đikanović Đorđe iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekte zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta - kuće za odmor, na lokaciji potes Draževine, koju čini katastarska parcela broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, u obuhvatu Prostorno

urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/26-05-UPI-369/1 od 18.09.2026. 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, 92/25, 160/25 i 114/26), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvđuje 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 arhitekte 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 „ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić 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, 92/25, 160/25 i 114/26), 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 – kuće za odmor, na katastarskoj parceli broj broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, 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 - kuće za odmor (vikendice) sastoji se od:

- katastarska parcela broj 1108/2, koju čini prema prema načinu korišćenja: po kulturi šume 3. klase, površine 4379,00 m^2

upisana je u list nepokretnosti broj 76 KO Miljkovac – prepis, potes Draženovina, u svojini Đikanović Đorđa u obimu prava 1/1, po evidenciji e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine od 09.11.2026. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je vlasnik i sujednih katasrskih parcela:

- katastarska parcela broj 1106, koju čini prema prema načinu korišćenja: po kulturi pašnjak 5. klase, površine 1443,00 m^2
- katastarska parcela broj 1107, koju čini prema prema načinu korišćenja: po kulturi livada 5. klase, površine 1834,00 m^2

upisana je u list nepokretnosti broj 76 KO Miljkovac – prepis, potes Draženovina, u svojini Đikanović Đorđa u obimu prava 1/1, po evidenciji e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine od 09.11.2026. godine, , bez zabilješke tereta i ograničenja.

Uvidom u geoportal Crne Gore utvrđeno je da je saobraćajni pristup (priključak) lokaciji potes Draževine, koju čini katastarska parcela broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, na kojoj je planirana izgradnja novog objekta - stambenog objekta - kuće za odmor, ostvaren preko katastarske parcele broj 1100/1 upisanoj u u LN 78 KO Miljkovac, svojina Gutović Vuksana, u obimu prava 1/1.

Dostavljena je saglasnost u papirnoj formi:

Saglasnost za uspostavljanje službenosti prolaza od strane Gutović Vuksana, kojom izjavljuje da je saglasan da se preko puta – k.p. 1100/1 upisanoj u u LN 78 KO Miljkovac, čiji je vlasnik u obimu prava 1/1, može bez ikakvih smetnji i nadoknade uspostaviti trajna službenost prolaza u najširem obimu u korist k.p. 1108/2 KO Miljkovac, čiji je vlasnik Đikanović Đorđe.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/26-05-UPI-369/1 od 18.09.2026. 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 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, predvidjeti izgradnju novog objekta".

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1108/2 KO Miljkovac je "ZonaTurizma" i predviđeno je:

Prostorno-urbanističkim planom Opštine Plužine predviđeno je sledeće:

"U zaleđu turističkih pristana (na kopnu), uz puteve, u prirodnim i šumskim kompleksimai sl., dozvoljena je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih komercijalnih, ugostiteljskih, rekreativnih objekata, turističkih kompleksa i sl.", sa defisanim maksimalnim urbanističkim pokazateljima (na nivou parcele) za objekte namjenjene turizmu u skladu sa namjenama:

- Smještajni:

- Objekti uz saobraćajnice max površina parcele 2000,00 m^2, max indeks izgrađ. 1,2, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+1+Pk;

- Objekti u prirodnim kompleksima max površina parcele 2000,00 m^2, max indeks izgrađ. 1,6, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P+1+Pk;

- Objekti u lovištu max površina parcele 1000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Objekti uz zaštitnu zonu spomenika kulture max površina parcele 1000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Komercijalni max površina parcele 500,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 50%, max spratnost P+Pk;

- Ugostiteljski max površina parcele 1000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,7, max stepen zauzetosti 70%, max spratnost P;

- Rekreativni max površina parcele 5000,00 m^2, max indeks izgrađ. 0,8, max stepen zauzetosti 80%, max spratnost P.

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

Namjena objekata

Objekti namijenjeni turizmu mogu biti:

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

Tipologija objekata

Objekti namjenjeni 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.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

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

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog objekta - stambenog objekta - kuće za odmor, (kat. parcela 1108/2 KO Miljkovac) iznosi 4379,00 m^2.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja - stambenog objekta - kuće za odmor u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,01, (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod planiranim stambenim objektom iznosi 58,63 m^2)
- indeks izgrađenosti 0,019, (ostvarena – projektovana BRGP planiranog stambenog objekta iznosi 106,99 m^2)
- spratnost je P+Pk.
- površina pod zelenilom 88,90% / 3892,88m^2

Objekat je koncipiran kao slobodnostojeći u funkcionalnom i organizacionom smislu.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno:

Planirani stambeni objekat – kuća za odmor se gradi na terenu koju je u nagibu ka istočnoj ivici parcele, čini ga mješoviti šljunčano-humusni materijal. Saobraćajni pristup objektu nalazi se na sjeveroistočnom obodu parcele.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Đikanović Đorđa za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog bjekta, na katastarskoj parceli broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/26-05-UPI-369/1 od 18.09.2026. 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 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Đikanović Đorđu iz Nikšića projektovano od strane „ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 05.11.2026. godine u 13:47:24+01`00, za izgradnju novog objekata - stambenog objekta - kuće za odmor, na lokaciji potes Draževine, koju čini katastarska parcela broj 1108/2 upisanoj u LN 76 KO Miljkovac,, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema 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, 92/25, 160/25 i 114/26), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore" broj 84/26, 90/26, 108/26 i 110/26), 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 15 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore", broj 19/25, 92/25, 160/25 i 114/26) a preko ove Službe.

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

DOSTAVLJENO:

1 x Đikanović Đorđije, [redacted]

1 x „ARHITEKTONIKA" D.O.O. Nikšić [redacted]

1x Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti Opštine Plužine, Plužine

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a