



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 110

Nikšić, 27.03.2026. 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), 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 Gajić Biljane iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2026. godine u 19:53:44 +01'00', za izgradnju novih objekata u funkciji turizma, – tri objekta, na katastarskoj parceli broj 452/2 upisanoj u LN 128 KO Seljani, 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

Investitorci **Gajić Biljani iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2026. godine u 19:53:44 +01'00', za izgradnju novih objekata – tipski objekti u funkciji turizma, tri objekta, projektovanih na lokaciji potes Krs, koju čini katastarska parcela broj 452/2 upisanoj u LN 128 KO Seljani, 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-438/1 od 28.07.2025. 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: 20-361-110 od 17.03.2026. godine, investitorka Gajić Biljana iz Nikšića podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – tipskih objekata u funkciji turizma, tri objekta, projektovanog na lokaciji potes Krs, koju čini katastarska parcela broj 452/2 KO Seljanovo, 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-438/1 od 28.07.2025. 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, 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 „ARHILINE“ 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 novih objekta u funkciji turizma, na lokaciji potes Krš, sastoji se od kat. parcele broj 452/2 KO Seljani, 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 novih objekata u funkciji turizma, – tri objekta sastoji se od:

- katastarska parcela broj 452/2, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi šume 6. klase, površine 16217,00 m², porodična stambena zgrada označena kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi 82,00 m², pomoćna zgrada, označena kao broj zgrade 2, gabaritne površine u osnovi 22,00 m², pomoćna zgrada označena kao broj zgrade 3, gabaritne površine u osnovi 18,00 m² i dvorište, površine 500,00 m²

upisana u listu nepokretnosti broj 128 KO Seljani - prepis, od 16.03.2026. godine izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine broj 200-919-10029/2026, kao i uvidom u evidenciju e-katastra Uprave za nekretnine PJ Plužine od 23.03.2026. godine, u svojini Blečić Gavriilo Vasilija, u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen je Ugovor o korišćenju imovine bez naknade broj: OV-3450/2025 ovjeren dana 06.10.2025. godine u 14:18 časova u Nikšiću od strane notara Marije Perišić u kojem se navodi: - da Vasilije Blečić- davalac korišćenja daje svojoj kćerki Biljani Gajić – primalac korišćenja na korišćenjem imovinu upisanu u listu nepokretnosti 128 KO Seljani PJ Plužine.

Primalac korišćenja je ovlašćen da može graditi na navedenim parcelama bez davanja dodatnih i posebnih saglasnosti, te da može upisati izgrađene objekte na svoje ime. Davalac korišćenja je saglasan da se predmetne nepokretnosti mogu koristiti za poljoprivredno gazdinstvo, odnosno za obavljanje poljoprivredne djelatnosti.

Dostavljena je saglasnost broj: OV-47/2026 ovjerena dana 14.01.2026. godine u 14.08 časova u Nikšiću od strane notara Marije Perišić u kojoj je Zoran Blečić saglasan da se na kat. parceli 451, upisana u "A" listu lista nepokretnosti 130 KO Seljani PJ Plužine, čiji je on vlasnik u obimu prava 1/1, u korist katastarske parcele 452/2, upisane u "A" listu lista nepokretnosti 129 KO Seljani PJ Plužine, u obimu prava 1/1 prava svojine na ime Vasilija Blečića, a koju je dao na korišćenjem svojoj kćerki Biljani Gajić.

Ugovorom o korišćenju bez naknade, poslovne oznake OV 3450/2025, od dana 06.10.2025. godine, ovjeren je od strane notara Marije Perišić, sa sjedištem u Nikšiću, ustanovi trajna službenost prolaza u najširem obimu, bez naknade i bez ikakvih smetnji.

Dostavljen je Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti UZZ 96/2026 od dana 16.03.2026. godine u 10:30 časova u Nikšiću ovjeren od strane notara Marije Perišić u kojem su učestvovali , vlasnik poslužnog dobra – Zoran Blečić i vlasnik povlasnog dobra - Vasilije Blečić. Zaključen je ugovor o ustanovljenju prava stvarne službenosti odnosno trajno pravo službenosti nužnog prolaza u najmanjom mogućem obimu, bez naknade radi nužnog prolaza i povezivanja sa javnim putem. Službenost se zasniva na cijeloj katastarskoj parceli broj 451 KO Seljani označenoj kao poslužni dobro, a da će se stvarna službenost vršiti na način, kojim se najmanje opterećuje poslužno dobro, te da preuzimaju rizike i posledice u vezi sa tim. Vlasnik poslužnog dobra Zoran Blečić, obavezuje se da će bez naknade zasnovati trajno pravo službenosti prolaza u najširem mogućem obimu preko kat. parcele broj 451, potes Krš, LN 130 KO Seljani PJ Plužine, a radi NUŽNOG PROLAZA, u korist nepokretnosti upisanih u "A" listu, označenih kaokat. Parcela broj 452/2, broj zgrade 1, potes Krš, LN 128 KO seljani PJ Plužine, na ime vlasnika povlasnog dobra Vasilija Blečića i to u obimu i na način kako se vršila predmetna službenost prije zaključenja ovog pravnog posla, a sve radi povezivanja sa

javnim putem. Pravo službenosti prolaza ustanovljava se u korist vlasnika povlasnog dobra i članova njegovog porodičnog domaćinstva. Pravo službenosti prolaza se ne isključuje za sva treća lica, kao i lica koja bi eventualno stekla pravo svojine ili pravo zakupa na povlasnom dobru.

Dostavljen je List nepokretnosti 130- IZVOD PJ Plužine broj: 200-919-100031/2026 od 16.03.2026. godine iz e Katastra u kojem piše da je Zoran Blečić vlasnik katastarske parcele broj 451 KO Seljani u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljen je List nepokretnosti 128 - IZVOD PJ Plužine broj: 200-919-100029/2026 od 16.03.2026. godine iz e Katastra u kojem piše da je Vasilije Blečić vlasnik katastarske parcele broj 452/2 KO Seljani u obimu prava 1/1 bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "GEO-KOMPAS" DOO Nikšić iz Nikšića od dana 03.09.2025. godine u kojoj je navedeno da potvrđuju da su na priloženom crtežuprikazane tačne koordinate planiranog objekta kao i obezbijeđenog kolskog prilaza na parceli 452/2 KO Seljani, Opština Plužine. Kolski prelaz predmetnoj parceli obezbijeđen je preko katastarske parcele 451 KO Seljani, a vlasnik parcele odnosno nosilac prava je Blečić Gavriilo Zoran 1/1 i izlazi na katastarsku parcelu 1226/1, a vlasnik parcela odnosno nosilac prava je Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore 1/1. Način korišćenja katastarske parcele 1226/1 je magistralni put.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UPI-438/1 od 28.07.2025. 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 452/2 upisanoj u LN 128 KO Seljani, predvidjeti izgradnju objekata u funkciji turizma.

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 452/2 KO Seljani je "Građevinsko zemljište" koje se nalazi u "Zoni Turizma" i predviđeno je:

"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 definisanim maksimalnim urbanističkim pokazateljima (na nivou parcele) za objekte namjenjene turizmu u skladu sa namjenama:

- 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.

Tipologija objekata

Objekti namjenjeni 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.

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 tri tipska objekta u funkciji turizma (kat. parcele 452/2 KO Seljanovo) iznosi 16839,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja tri tipska objekta u funkciji turizma u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18, planirana površina pod novoplaniranim objektima - tri tipska objekta u funkciji turizma uključujući i postojeće objekte na k.p. 452/2 KO Seljanovo iznosi 302,57 m², (ostvarena zauzetost - projektovana max. Površina - zauzetost pod tri novoplanirana objekta iznosi 180,57 m² + postojeći objekti na k.p. 452/2 KO Seljanovo koji su površine koja iznosi ukupno 122,00 m², što je ukupno površine pod objektima planiranim i postojećim objektima iznosi 302,57 m²)
- indeks izgrađenosti 0.033, planirana BRGP novoplaniranih objekta - tri tipska objekta u funkciji turizma + BRGP postojećih objekata iznosi 557,88 m² (ostvarena - projektovana BRGP planiranog objekta iznosi 353.88 m² + BRGP postojećih objekata na k.p. 452/2 KO Seljanovo koja iznosi 204,00 m²)
- spratnost tri tipska objekta u funkciji turizma je P + Pk.

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedno u dijelu koji se odnosi na URBANISTIČKI POKAZATELJI, je navedeno:

Bruto površina predmetnog objekta- iznosi 117.96 m²; na parceli postoje tri takav objekta pa je ukupna planirana bruto površina 353.88 m². osim planiranih objekata na predmetnoj parceli nalaze si i postojeći objekti cija je ukupna bruto površina 202.00 m² tako da je ukupan bruto površina planiranih i postojećih objekata 555.88 m².

Spratnosti P +Pk , prizemlje i podkrovlje , pri cčemu se u objekat pristupa sa među sprata.

2. LOKACIJA

Pristup se vriši preko pristupnog puta na saobraćajnicu tj. magistralni put Plužine-Nikšić

3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Sa arhitektonsko-urbanističkog aspekta, prilikom izrade idejnog rješenja objekta ispoštovani su svi uslovi dati od strane nadležnih organa. Objekat je sačinjen od dvije etaže i to od prizemlja i potkrovlja pristup objektu je omogućen preko međusprata koji je direktno preko stepeništa povezan sa dvije etaže.

Objekat je pravilnih geometrijske forme u osnovi ima kvadratnu formu ravnih svedenih ivica te se lako uklapa u ambijentalno okruženje. Vodilo se račun o funkcionalnosti i ispunjavanju svih uslova i parametrima za projektovanje te usklađeno sa propisima predviđenim za objekte turističkog karaktera.

Predviđena izgradnja tri nezavisna objekta.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Gajić Biljani iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novih objekata – tipski objekti u funkciji turizma, tri objekta, na katastarskoj parceli broj 452/2 koja je upisana u LN 128 KO Seljanovo, 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-438/1 od 28.07.2025.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 Opštine Plužine 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, kao I da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, a ujedno 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 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 Gajić Biljani iz Nikšića, projektovano od strane „ARHILINE“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.03.2026. godine u 19:53:44 +01'00, za izgradnju novih objekata – tipski objekti u funkciji turizma, tri objekta, projektovanih na lokaciji potes Krs, koju čini katastarska parcela broj 452/2 upisanoj u list nepokretnosti broj 128 KO Seljanovo, 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“ bro 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 Gajić Biljana, [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ D.O.O. [REDACTED]
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a