



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361-40

Nikšić, 06.03.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 04/23), 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 Pejović Vasilija iz Herceg Novog za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata - bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5 i 1283/2 upisanim u LN 205 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1280/4 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 N J E**

Investitoru **Pejović Vasiliju iz Herceg Novog daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju objekata - bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5 i 1283/2 upisanim u LN 205 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1280/4 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: 019-332/23-05-UPI-644/1 od 06.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-40 od 22.02.2024. godine, investitor Pejović Vasilije iz Herceg Novog podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju objekata-bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5 i 1283/2 upisanim u LN 205 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: 019-332/23-05-UPI-644/1 od 06.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i djelatnost Opština Plužine – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

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 „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja novih objekata - bungalova (tri objekta) u funkciji poljoprivredne proizvodnje, sastoji se od kat. parcele broj 1280/4 KO Miljkovac, a nalaze 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.

Uvidom u LN broj 205 KO Miljkovac utvrđeno je sledeće:

- katastarsku parcelu broj 1275 čini, prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase površine 4798,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1276 čini, prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase površine 730,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1277 čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase površine 1010,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1278/1 čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase, površine 26,00 m<sup>2</sup> i šume po kulturi 6. klase u površine 5782,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1278/2 čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase u površini 252,00 m<sup>2</sup> i šume po kulturi 6. klase u površini 406,00 m<sup>2</sup>; kat. parcelu broj 1279/2 čini prema načinu korišćenja šume po kulturi po kulturi 6. Klase, površine 154,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1280/2 čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase, površine 2093,00 m<sup>2</sup>;



- kat. parcelu broj 1280/3 čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase, površine 1001,00 m<sup>2</sup>,
- kat. parcelu broj 1280/4 čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase, površine 1149,00 m<sup>2</sup>, šume po kulturi 6. klase, površine 3,00 m<sup>2</sup> i livada 6. klase površine 497,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1280/5 čini prema načinu korišćenja pašnjak po kulturi 6. klase površine 667,00 m<sup>2</sup>;
- kat. parcelu broj 1283/2 čini prema načinu korišćenja livada po kulturi 6. klase, površine 5271,00 m<sup>2</sup>;

sve u svojini Vasilija Pejovića u obimu prava, , upisane u LN 205-prepis KO Miljkovac, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 05.12.2024. godine, pod brojem 117-919-1513/2023., bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je izjava „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, od 22.02.2024. godine, kojom izjavljuju da su izvršili georeferenciranje (preklapanje) zvaničnih katastarskih podataka premjera katastra nepokretnosti za KO Miljkovac i za predmetnu lokaciju važećeg planskog dokumenta PUP-a Opštine Plužine i izjavljuju:

Prilaz lokaciji:

Kolski prilaz lokaciji obezbjeđen sa jugo-istočne strane katastarskim parcelama u KO Miljkovac, neposredno sa lokalnog puta katastarski označenog kao kat. parcela broj 2187 u vlasništvu Države Crne Gore 1/1, sa pravom raspolaganja Opštine Plužine 1/1, i katastarskih parcela broj 1283/2 i 1280/4 u vlasništvu investitora – Pejović Vasilija i katastarskih parcela broj 1283/1, 1283/3 i 1280/6 u vlasništvu Pejović Nikole sve u KO Miljkovac shodno oblikom i dimenzijama prikazanim u situacionom planu idejnog rješenja.

Dostavljena je izjava Pejović Novice broj OV-695/2024 od 23.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog , kojom u ime i za račun Pejović Nikole izjavljuje da je saglasan i dozvoljava: prolaz na teret: kat. parc. 1280/6, 1283/1, 1283/3 KO Miljkovac, upisanih u listu nepokretnosti 206 KO Miljkovac, vlasništvo Pejović Nikole, u korist kat. parc. 1280/3, 1280/4, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u listu nepokretnosti 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija; prolaz na teret kat. parc. 1280/6 KO Miljkovac, upisane u listu nepokretnosti 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole, u korist kat. parc. 1283/1 KO Miljkovac, upisanih u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole; prolaz na teret: kat. parc. 1283/1 KO Miljkovac, upisane u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole, u korist kat. parc. 1280/6, 1283/3 KO Miljkovac, upisanih u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole; prolaz na teret: kat. parc. 1283/3 KO Miljkovac, upisane u LN 206 KO Miljkovac, vlasništvo Pejović Nikole u korist kat. parc. 1280/6, 1283/1 KO Miljkovac, upisanih u LN 206 KO Miljkovac, u vlasništvu Pejović Nikole.

Dostavljena je izjava Pejović Novice broj OV-696/2024 od 23.02.2024. godine, ovjerena od strane notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog , kojom u ime i za račun Pejović Vasilija, kojom izjavljuje da je saglasan i dozvoljava: prolaz na teret: kat. parc. 1280/3, 1280/4, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija, u korist 1280/6, 1283/1, 1283/3 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Nikole; prolaz na teret: kat. parc. 1280/3 KO Miljkovac, upisane u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija, u korist kat. parc. 1280/4, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija; prolaz na teret kat. parc. 1280/4 KO Miljkovac, upisane u LN 205 KO Miljkovac, u vlasništvu u cijelosti Pejović



Vasilija, u korist kat. parc. 1280/3, 1283/2 KO Miljkovac, upisanih u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasolija; prolaz na teret: kat. parc. 1283/2 KO Miljkovac, upisane u LN 205 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija, u korist kat. parc. 1280/3, 1280/4 KO Miljkovac, vlasništvo u cijelosti Pejović Vasilija.

Prema "Prostorno urbanističkom planu Plužina", namjena prostora na predmetnoj katastarskoj parceli broj 1277, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/5 i dijelu parcela 1275, 1276, 1278/1, 1280/3, 1280/4 je "šumsko zemljište", a na katastarskoj parceli 1283/2 i dijelu parcela 1275, 1276, 1278/1, 1280/3, 1280/4 je "poljoprivredno zemljište".

Na kat. parcelama broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5, 1283/2, upisanim u LN 205 KO Miljkovac predvidjeti izgradnju objekata – bungalova za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva.

Pravila urbanističke regulacije i parcelacije za objekte na poljoprivrednom zemljištu  
Poljoprivredno zemljište obuhvata površine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji i to: oranice, bašte, voćnjake, plantaže, rasadnike, staklenike i plastenike, poljozaštitne pojaseve, višegodišnje zasade, livade, pašnjake, ribnjake, itd..

Na području plana predviđena je izgradnja objekata kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj intenzivne ekološke poljoprivredne proizvodnje i to u okviru poljoprivrednog zemljišta.

Namjena objekata

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju područje vodoizvorišta i to:

- magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl..

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.). Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Tipologija objekata

Objekti namijenjeni poljoprivrednoj proizvodnji su slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Poljoprivredni objekti:

- Za intenzivnu stočarsku proizvodnju, minimalna veličina kompleksa 2 ha;
  - Za intenzivan uzgij peradi i krznaša, minimalna veličina kompleksa 1 ha;
  - Za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu, minimalna veličina kompleksa 1 ha;
  - Za uzgoj voća i povrća, minimalna veličina kompleksa 0,5 ha;

Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk. Objekti koji mogu da se grade su: objekti u svrhu šumske privrede,; objekti za turističko-rekreativne svrhe; prateći objekti (šank-barovi, nastrešnice, odmorišta, prostorije za opremu i sl.) i parterno uređenje (odmorišta, staze isl.).

Objekti ne smiju da se grade od betona, već je obavezna upotreba prirodnih materijala (drvo, kamen, šindra) i tradicionalnih formi. Prateći objekti mogu biti površine do 40,00 m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti P+Pk. Objekti za turističko-rekreativne svrhe, komercijalni i ugostiteljski mogu biti maksimalne površine 400,00 m<sup>2</sup>, maksimalne spratnosti P+Pk.



Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja objekata – bungalova (tri bungalova) je 1649,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja objekata - bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5 i 1283/2 upisanim u LN 205 KO Miljkovac, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1280/4 KO Miljkovac u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

indeks zauzetosti iznosi 0,07, (ostvarena - projektovana zauzetost tri bungalova iznosi 119,70 m<sup>2</sup>)

indeks izgrađenosti 0,12, (ostvarena - projektovana BRGP tri bungalova iznosi 197,70 m<sup>2</sup>)  
spratnost je P+Pk.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Pejović Vasilija iz Herceg Novog za izgradnju objekata -bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5 i 1283/2 upisanim u LN 205, odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1280/4 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: 019-332/23-05-UPI-644/1 od 06.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i djelatnost Opština Plužine – Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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.

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 investitoru Pejović Vasiliju iz Herceg Novog za izgradnju objekata-bungalova, za diverzifikaciju registrovanog poljoprivrednog seoskog domaćinstva, na katastarskim parcelama broj 1275, 1276, 1277, 1278/1, 1278/2, 1279/2, 1280/2, 1280/3, 1280/4, 1280/5 i 1283/2 upisanim u LN 205,

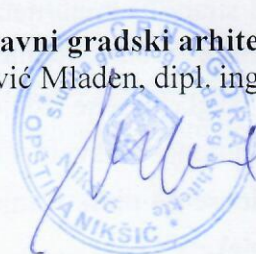


odnosno izgradnju tri (3) bungalova na katastarskoj parceli broj 1280/4 KO Miljkovac, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, projektovanog od strane preduzeća „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi iz Herceg Novog, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), 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 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20).

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



**DOSTAVLJENO:**

- 1 x Pejović Vasilije, [redacted]
- 1 x „ZONING“ D.O.O. Herceg Novi, Njegoševa 92, Herceg Novi
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a