



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-285

Nikšić, 25.06.2026. 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 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, broj 01/14, 022/16 i 045/20), 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 Pedović Milisava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane DOO „IN ARH“ Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.06.2026. godine u 11:17:54 +02'00', za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana–Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14) donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Milisavu Pedoviću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane DOO „IN ARH“ Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.06.2026. godine u 11:17:54 +02'00' za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana–Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), 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 UP/Io br. 07-350–1282 od 14.10.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-285 od 16.06.2026. godine, investitor Pedović Milisav iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana–Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350–1282 od 14.10.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić.

Odredbom člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, 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.

Poslovi glavnog državnog arhitekta iz stava 1 ovog člana koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m² i više, osim za objekte iz člana 5 ovog zakona, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave, u skladu sa zakonom kojim se uređuje državna uprava.

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 DOO „IN ARH“ Podgorica iz Podgorice, i 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-tehničkih uslova, 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);

Predmetna parcela 1015/4 KO Kočani, potes Kočani, se nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG”, br. 72/24).

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, sastoji se od:

- katastarske parcele 1015/4 KO Kočani koju čini prema načinu korišćenja: livada po kulturi 5. klase, površine 419,00 m²

koja je upisana je u listu nepokretnosti broj 806-prepis KO Kočani, potes Kočani, od 20.06.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kočani, kao svojina Pedović Milisava u obimu prava 1/1, bez zabilješki tereta i ograničenja.

Dostavljeni su saobraćajno tehnički uslovi broj 09-340-1237/2025 od 10.06.2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje lokacije za radove na izgradnji novog porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1015/4 KO Kočani, na opštinski put, ulicu u naselju Ul. Nikšićkih pilota, propisano je:

-postojeće stanje i lokacija: „Lokacija za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1015/4 KO Kočani, se nalazi u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), pored opštinskog puta, ulice u naselju Ul. Nikšićkih pilota. Lokacija je saobraćajno povezana sa Ulicom Nikšićkih pilota preko katastarskih parcela broj: 1015/15 i 1042/6 KO Kočani, koje se mogu koristiti kao prilazni put, pa shodno članu 8 stav 6 i 7 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br. 019/25), Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj - organ za tehničke uslove, prilikom izdavanja tehničkih uslova prema posebnim propisima, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, može izvršiti usklađivanje tih uslova sa stanjem na terenu i zahtijevanim kapacitetima planiranog objekta.

Katastarska parcela broj 1015/15 KO Kočani upisana je u LN 352 KO Kočani, u susvojini AD Tehno baze Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom trajne službenosti korišćenja puta u korist katastarske parcele broj 1015/4 KO Kočani.

Katastarska parcela broj 1042/6 KO Kočani upisana je u LN 1059, u susvojini Baćović Žarka u obimu prava 1/3, u obimu prava 1/1, Glomazić Milorada u obimu prava 1/3, Perović Petra u obimu prava 1/3 način korišćenja–nekategorisani putevi.

Ulica Nikšićkih pilota (katastarska parcela broj 1431/1 KO KO Kočani upisana u LN 86 KO Kočani u svojini Crne Gore, raspolaganje Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – javni putevi) upisana je pod nazivom Ul. Nikšićkih pilota, pod rednim brojem 205. u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).

Investitor je ovom sekretarijatu dostavio saglasnosti:

- **Broj: OV 1290/2026 od dana 28.04.2026. godine ovjerenu od notara Marije Perišić, u kojoj Žarko Baćović i Milorad Glomazić izjavljuju da Milisav Pedović može koristiti katastarsku parcelu broj 1042/6 KO Kočani.**
- **Broj: OV 1164/2026 od dana 22.04.2026. godine ovjerenu od notara Marije Perišić, u kojoj Petar Perović izjavljuje da Milisav Pedović može koristiti katastarsku parcelu broj 1042/6 KO Kočani.”**

– mjesto i način priključenja navedeno je:., Priključak lokacije za radove na izgradnji novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 1015/4 KO Kočani, **planirati preko jednog priključka na katastarsku parcelu broj 1015/15 KO Kočani.**

U projektu prikazati mjesto i način priključka.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio Urbanističko – tehničkih uslova Up/I br.07-350-1282 od 14.10.2025.godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.”

-izmjena odnosno dopuna tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka: „Investitor odnosno projektant može Sekretarijatu za urbanizam i stambene poslove podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka. Zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove dostavlja Sekretarijatu za komunalne poslove i saobraćaj na saglasnost. Ako Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj ne dostavi saobraćajno - tehničke uslove, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom odnosno predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.”

Dostavljeno je Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj UP/Io broj: 09-327-562 od 22.10.2025. godine, za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije na izgradnji novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, investitora Pedović Milisava iz Nikšića, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 Kočani, u u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), gdje se navodi da je članom 115 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, broj 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18) definisano da u slučaju ako se u postupku izdavanja vodnih uslova utvrdi da objekti i radovi ne mogu prouzrokovati promjene u vodnom režimu ili da na njih ne može uticati vodni režim, vodni uslovi nijesu potrebni. Navodi se:

„Prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda riješiti kroz izgradnju vodonepropusne septičke jame. Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.

Shodno navedenom, uzimajući u obzir vrstu objekta, obavještavaju da uz poštovanje navedenih preporuka, **vodni uslovi nijesu potrebni.**

Za svaku promjenu namjene objekta koja bi za posledicu imala promjenu specifičnosti otpadnih voda u odnosu na sanitarne otpadne vode, investitor je dužan pribaviti vodne uslove, kako bi se definisao potreban predtretman, koji garantuje ispunjavanje uslova kavaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno- tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Sl.list Crne Gore” br. 056/19).”

Dostavljen je dopis ka Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić broj 03/1-348/25-3225/2 od 31.10.2025. godine od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore o potrebi posebnih urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju novog porodičnog stambenog

objekta, potes Kočani, investitora Pedović Milisava, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), u kome se navodi:

„U vezi sa Vašim dopisom broj 07-350-1282 od 16.10.2025. godine (zavedenim u Agenciji za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 03/1-348/25-3225/1 od 22.10.2025. godine), **po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na kat. parceli broj 1015/4 KO Kočani, Opština Nikšić**, obavještavamo Vas da se navedena lokacija nalazi u okviru zaštitnih površina potrebnih za sigurno odvijanje vazdušnog saobraćaja uspostavljenih za aerodrom „Kapino polje“.”

S tim u vezi, sugerišemo da se postupak izdavanja UT uslova i same izgradnje objekata u okolini aerodroma „Kapino polje“ uskladi sa važećom verzijom Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu definisanja moguće spratnosti objekata u zoni zaštitnih površina za sam aerodrom.

U odnosu na mogućnost postojanja vazduhoplovne prepreke koja bi mogla imati negativnog uticaja na operacije vazduhoplova i ograničiti razvoj samog aerodroma u budućnosti, smatramo da konačna verzija UT uslova treba sadržati uslov za vazdušni saobraćaj (tačka 14), sljedeće sadržine:

– **Objekat svojom najvišom tačkom ne smije nadvišavati okolne objekte koji se nalaze u zahvatu kruga poluprečnika 50 m, sa centrom kruga postavljenim u središtu planiranog objekta.**“

Do podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu potrebno je dostaviti mišljenje izdato od Sekretarijata za zaštitu životne sredine Opštine Nikšić. Nosilac projekta je u obavezi izjasniti se o površini, smještajnom kapacitetu objekta i sl. jer ne može pristupiti izvođenju projekta, odnosno pribaviti odobrenje za obavljanje djelatnosti, dok se nadležni organ za poslove zaštite životne sredine ne izjasni da li je potrebna procjena uticaja na životnu sredinu za isti.

Uvidom u Izmjene i dopune Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), utvrđeno je da se kat. parcela broj 1015/4 KO Kočani nalazi u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površine za predmetnu parcelu je **SMG-stanovanje manjih gustina** sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

Opšti uslovi i parametri izgradnje su sljedeći:

- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele je 300,00 m²,
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- **Maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže;**
- Izgradnja podruma je moguća kao tehničke, ekonomske ili garažne etaže.
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 2.0m;**
- Postavljanje objekata na manjem odstojanju od granice parcele, kao dvojnih ili u nizu moguće je ukoliko je takav objekat već izgrađen na susjednoj parceli, ili uz saglasnost susjeda;
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.3;**
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- **Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8;**

- Na površinama stanovanja malih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti društvenih djelatnosti, objekti sporta i rekreacije, vjerski objekti, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja.
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 0.8, a bez stambenog objekta 0.4.
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2 m udaljena od regulacione linije;
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture;
- Svi parametri kod parcelacije i rekonstrukcije objekata u nizovima i grupacijama se prilagođavaju stanju i mogućnostima unapređenja.
- ***Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).***

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog stambenog objekta je 419,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana—Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14) u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- ***indeks zauzetosti iznosi 0,17, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost objekta, iznosi BRGP 71,80 m²)***
- ***indeks izgrađenosti 0,17, (ostvarena - projektovana BRGP projektovana etaža iznosi 71,80 m²)***
- ***spratnost planiranog porodičnog stambenog objekta je P***

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

Funkciono rješenje, koncept i oblikovanje:

„Objekat je pravilne osnove gabaritnih dimenzija krova 11.61m x 7.66m i prizemlja 10.41m x 6.46m. Trotoar se nalazi na koti -0.37m, kota gotovog poda prizemlja $\pm 0.12m$, a kota $\pm 0.00m$ je kota AB ploče prizemlja. Visina šljemena krova objekta je 4.56m u odnosu na kotu prizemlja, a 5.04m u odnosu na kotu trotoara. Objekat je spratnosti P. Planirani objekat je **montažnog tipa**. Na prizemnoj etaži predviđena je jedna stambena jedinica. Ona je ukupne neto površine **60.76 m²**, i sastoji se od dnevne i noćne zone. U dnevnoj zoni nalazi se dnevna soba sa trpezarijom i kuhinja, kao i kupatilo. Noćnu zonu čine dvije spavaće sobe. Dnevna i noćna zona su povezane hodnikom. Ulaz u kuću je obezbijeđen preko stepeništa koje izlazi na djelimično natkriven trijem.

U sklopu dnevne zone predviđen je i kamin sa prostorom za dimnjak. Krov objekta je kosi, četvorovodni, i nagib mu je 25° . U sklopu fasadne bravarije planirane su roletne. Na pozicijama kupatila predviđeno je postavljanje zamućenog mliječnog stakla radi očuvanja privatnosti. Parterno uređenje ogleda se u ostavljanju prostora za zelenilo sa svih strana objekta. Objekat je oblikovno sveden na koncept naglašavanja tradicionalnosti forme, a glavni ulaz je naglašen uvlačenjem u korpus objekta i tako zaštićen od padavina. Odvod atmosferskih voda sa krova je predviđen tako da je svuda oko vijenca horizontalni oluk 10x10cm koji na dva svoja kraja vodi do olučnih vertikalna 10x10cm. Odvod atmosferskih voda sa parcele je predviđen ka saobraćajnici, kao i odvod sa parking prostora i prilaza objektu. Pod prizemlja je podignut za 49 cm u odnosu na najvišu tačku trotoara zbog potpune sigurnosti od sprječavanja prodiranja atmosferske vode u objekat u momentima velikih padavina. Uz objekat i svuda oko njega je predviđen trotoar koji je za 49 cm niži u odnosu na pod prizemlja, a 5-7 cm viši u odnosu na teren oko njega i nagnut je od objekta ka terenu. Pod terase spušten je u odnosu na pod prizemlja za 4 cm.”

Objektu se pristupa od Ul. Nikšićkih pilota prvobitno katastarskom parcelom broj 1042/6 koja upisana je u listu nepokretnosti broj 1059-prepis KO Kočani kao nekategorisani putevi, potes Kočani, od 20.06.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kočani, kao svojina Baćović Žarka, Glomazić Milorada, Perović Petra, u obimu prava 1/3. Saglasnost prolaska je dostavljena u okviru saobraćajno-tehničkih uslova broj 09-340-1237/2025 od 10.06.2026. godine, izdatih od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić. Druga pristupna kat. parcela, u nastavku, je broj 1015/15 KO Kočani, sa postojeće saobraćanice Ul. Nikšićkih pilota i preko kat. parcele 1042/6 KO Kočani. Katastarska parcela broj 1015/15 je upisana je u listu nepokretnosti broj 352-prepis KO Kočani kao nekategorisani putevi, potes Kočani, od 20.06.2026. godine uvidom u e-katastar Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kočani, kao svojina AD Tehno baze Nikšić u obimu prava 1/1, gdje u rubrici „opis prava” stoji pravo trajne službenosti korišćenja puta u korist parcele 1015/4.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Pedović Milisava iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana-Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi 07-350-1282 od 14.10.2025.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Opštine Nikšić i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna PUP-a Nikšić 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 ž 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 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 Pedović Milisavu iz Nikšića na idejno rješenje projektovano od strane DOO „IN ARH“ Podgorica iz Podgorice, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.06.2026. godine u 11:17:54 +02'00' za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Kočani, koju čini katastarska parcela broj 1015/4 KO Kočani, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana- Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ –br. 72/14), 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).



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

DOSTAVLJENO:

- 1x Pedović Milisav [redacted]
- 1 x DOO „IN ARH“ Podgorica [redacted]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove - OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a