



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-378

Nikšić, 29.07.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 a 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“ 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 Tepavčević Petra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.07.2026. godine u 14:31:00 +02'00' za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Gračanica, na katastarskim parcelama broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Tepavčević Petru iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.07.2026. godine u 14:31:00 +02'00' za izgradnju novog objekta - porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Gračanica, koju čine katastarske parcele broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade („Sl. list CG“ , br. 72/24), 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. 07-350-702 od 27.04.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-378 od 21.07.2026. godine, investitor Tepavčević Petar iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Gračanica, koju čine katastarske parcele broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić—Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-702 od 27.04.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove.

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 „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, 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);

Katastarske parcele broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo nalazi se 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 novog porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- kat. parcele broj 3902/1, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 603,00 m²;
- kat. parcele broj 3904/3, koju čini prema načinu korišćenja: po kulturi livada 3. klase, površine 44,00 m²,

upisanih u Listu nepokretnosti broj 3523 KO Kličevo- prepis, potpis Gračanica, kao svojina Tepavčević Petra u obimu prava 1/1, uvidom u katastar Uprave za katastar KO Kličevo, PJ Nikšić od 25.07.2026. godine, bez zabilješki primjedbi

Dostavljeni su saobraćajno-tehnički uslovi broj 09-340-431 od 26.05.2026. godine, izdati od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Nikšić, za priključenje na opštinski put – Ulicu Stubičku, lokacije potpis Gračanica na izgradnji novog porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), gdje se navodi:

- **postojeće stanje - lokacija:** „Lokacija za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 3904/3 i 3902/1 KO Kličevo, nalazi se u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić – Generalna urbanistička razrada, pored opštinskog puta – Ulice stubičke.

Lokacija je saobraćajno povezana sa Ulicom stubičkom preko katastarskih parcela br. 3902/8, 3904/2 i 3900/2 KO Kličevo, koje se mogu koristiti kao prilazni put, koji omogućava vlasniku nepokretnosti prilaz na javni put.

Katastarska parcela broj 3902/8 KO Kličevo upisana je u LN 3476 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Ratka u obimu prava 1/2 i Nikčević Vladimira u obimu prava 1/2, način korišćenja – livada 3. klase, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba, u korist katastarske parcele broj 3902/1 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 3904/2 KO Kličevo upisana je u LN 1148 KO Kličevo, u susvojini Nikčević Radmile u obimu prava 1/3, Nikčević Ratka u obimu prava 1/3 i Nikčević Vladimira u obimu prava 1/3, način korišćenja – livada 3. klase, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba, u korist katastarskih parcela broj 3904/3 i 3902/1 KO Kličevo.

Katastarska parcela broj 3900/2 KO Kličevo upisana je u LN 1142 KO Kličevo, u svojini Nikčević Jadranka u obimu prava 1/1, način korišćenja – nekategorisani putevi, sa upisanim pravom stvarne službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba u korist katastarskih parcela broj 3904/3 i 3902/1 KO Kličevo.

Ulica stubička (katastarske parcele br. 4296 i 4290 KO Kličevo upisane su u LN 1731 KO Kličevo u svojini Crne Gore, raspolaganje Opštine Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja – ulice), upisana je kao ulica u naselju pod rednim brojem 285 u Registru 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).

- **mjesto i način priključenja:** Priključenje lokacije za izgradnju novog stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 3904/3 i 3902/1 KO Kličevo, **planirati preko jednog priključka na prilazni put (katastarska parcela broj 3902/8 KO Kličevo).**

U projektu prikazati mjesto i način priključenja.

Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije su sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova Up/Io br. 07-350-722 od 27.04.2026. godine.“

Dostavljeno je obavještenje Sekretarijata za zaštitu životne sredine broj 26-353-sl. od 13.05.2026.godine o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za projekat izgradnje novog porodičnog stambenog objekta na katastarskim parcelama broj broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), u cilju definisanja uslova i mjera zaštite životne sredine na osnovu priloženih urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj UP/Io 07-350-702 od 27.04.2026. godine, izdatih na ime investitora Tepavečević Petra iz Nikšića u kome se navodi:

„Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl.list RCG“ br. 20/07, "Sl.list CG" br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o projektu izgradnje novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli br. 3904/3 i 3902/1 KO Kličevo, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-a – GUR-a opština Nikšić, odnosno o projektu koji se ne nalazi na Listi 1 (Projekti za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu) i Listi 2 (Projekti za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu) Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Shodno predhodno navedenom nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu kod ovog organa.

U slučaju proširenja kapaciteta ili prenamjene projekta nosilac projekta je dužan da podnese nadležnom organu zahtjev za odlučivanje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu.“

Dostavljeno je obavještenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj: 09-327-201 od 12.05.2026.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na izgradnji novog porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Gračanica, na katastarskim parcelama broj broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24). Navodi se:

„U vezi sa Vašim dopisom broj: 07-350-702 od 05.05.2026. godine, kojim ste se obratili ovom Sekretarijatu za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog – stambenog objekta, potes Gračanica, investitora Tepavčević Petra iz Nikšića, na katastarskim parcelama broj 3904/3 i 3902/1 KO Kličevo u zahvatu izmjena i dopuna prostornog urbanističkog plana – Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić, obavještavamo vas da je članom 115 Zakona o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 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.

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, obavještavamo Vas, 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 kvaliteta 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).“

Uvidom u Prostorno-urbanistički plan Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 72/24) u **IV (četvrtoj) građevinskoj zoni**, sa planom namjene površine za predmetnu parcelu je **PO - poljoprivredno zemljište – obradive površine** sa definisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Stambeni objekti se mogu graditi izuzetno, ako vlasnik ne posjeduje drugu parcelu namijenjenu za izgradnju stambenih objekata, osim na zemljištu prve i druge klase;
- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti ili dvojni objekti;
- **Izgradnja i rekonstrukcija objekata na području između 613 i 614 mnv je moguća uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite od štetnog uticaja voda, uz isključivu odgovornost vlasnika za štetu nastalu uticajem visokih voda;**
- Dozvoljeno je graditi nestambene objekte koji su u službi obavljanja date poljoprivredne proizvodnje (poljoprivredni objekti, objekti za preradu i skladištenje poljoprivrednih proizvoda, staje i drugi objekti u funkciji poljoprivrede);

- Stambene objekte locirati u prednjem dijelu parcele, na potezu uz ulicu, a nestambene objekte u dubini parcele, u zadnjem dijelu u kojem se odvija poljoprivredna proizvodnja;
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 16m;
- **Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže (P+1 ili P+Pk);**
- **Građevinska linija novih objekata treba da je na minimum 5,0 m od regulacije ulice;**
- **Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3 m;**
- **Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3;**
- **Maksimalni indeks izgrađenosti 0,6;**
- **Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele**

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja novog porodičnog stambenog objekta je 647m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja novog porodičnog stambenog objekta u okviru zadatih građevinskih linija. Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- *indeks zauzetosti iznosi 0,14, (ostvarena zauzetost - projektovana zauzetost planiranog stambenog objekta je 93,88 m²)*
- *indeks izgrađenosti 0,14, (ostvarena - projektovana BRGP planiranog stambenog objekta je 93,88m²)*
- *spratnost planiranog stambenog objekta je P*

Projektant navodi u Tehničkom opisu:

„Objekat će biti postavljen na parcelu u skladu sa propisanim udaljenostima od zadnje i bočnih parcela od minimalnih 3m i 5m od katastarske parcele koja je lokalni put.

Novoprojektovani objekat je prizemni, montažni, u potpunosti izgrađen od drvenih konstruktivnih elemenata, osim temelja koji su od armiranog betona.

Objekat je gabaritnih dimenzija 10,24m x 9,24m računajući fasadnu oblogu.

Bruto površina novoprojektovanog stambenog objekta je 93,88m². Katastarskim parcelama 3904/3 i 3902/1 se pristupa sa ulice Stubičke a preko katastarskih parcela 3902/8, 3904/2 i 3900/2, za šta je upisano pravo stvarne službenosti prolaza u korist parcela na kojima će se graditi objekat, kako je to napisano u Saobraćajno-tehničkim uslovima broj 09-340-431 izdatim 26.05.2026. godine od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, a koji su sastavni dio ove tehničke dokumentacije.

Vanjski zidovi ovog montažnog objekta su drveni paneli d=12cm a unutrašnji 10cm. Konstrukcija panela zidova je drveni ram d=10cm sa obje strane obložen OSB pločama d=1cm. Između OSB ploča se postavlja presovana mineralna vuna d=10cm i PVC folija prema unutrašnjoj strani zida, kao parna brana koja sprečava prodor vlage iz objekta u termoizolaciju. Sa unutrašnje strane vanjskih zidova i sa obje strane unutrašnjih zidova, preko OSB ploča postavljaju se gips-kartonske ploče d=12,5mm koje su u dijelu kupatila vlagootporne, na koje se lijepi zidna keramika (kupaćica i kuhinja) ili se nanosi sloj gleta i finalna boja, u zavisnosti od namjene prostorije. Sa vanjske strane vanjskih zidova se postavlja termoizolaciona Demit fasada (stiropor d=10cm). Preko podne ploče se radi bitumenska hidroizolacija. Jedini betonski konstruktivni elementi na objektu su temelji, a sastoje se od temeljne trake 35/35cm od nabijenog betona i od ab temeljnog zida debljine 25cm koji se gradi preko temeljnih traka sve do kote podne ploče iznad terena. Krov je četverovodni sa horizontalnim olucima po cijelom svom obimu.

Krovnna konstrukcija je sastavljena od drvenih krovnih rešetki izrađenih prema statičkom proračunu tehnologiji proizvođača montažnih kuća, preko kojih se padašćava daskama debljine 2,5cm. Preko OSB ploča se razastire hidroizolaciona zaštita krova u vidu paropropusne-vodonepropusne folije. Montažom kontraletava (5/3,5cm) preko folije i letava za crijep (5/3,5cm) omogućava se fiksiranje krovnog pokrivača Kontinental crijepa i ventilisanje krova. Atmosferska voda sa krovnih ravni se visećim horizontalnim olucima i olučnim vertikalama odvodi na okolni teren.“

Objektu se pristupa prikljućenjem sa Ulice Stubičke (opštinskog puta) preko:

- ***kat. parcele broj 3900/2, upisane u posjedovnom listu broj 1142 -prepis KO Kličevo, potes Gračanica, kao nekategorisani put površine 215m², od 25.07.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kličevo, u svojini Nikčević Jadranka, u obimu prava 1/1, gdje u „G“ listu stoji: Pravo službenosti pravo stvarne službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba preko kat.parcele 3900/2 KO Kličevo (poslužno dobro) u korist kat.parcela 3904/1, 3904/2, 3904/3, 3902/1, 3902/2, 3902/3, 3902/4, 3902/5, 3902/6, 3902/7, 3902/8 i 3902/9 KO Kličevo (povlasno dobro) uzz 17/2026 od 21.01.2026. godine;***
- ***kat. parcele broj 3904/2, upisane u posjedovnom listu broj 1148 -prepis KO Kličevo, potes Gračanica, kao livada 3. klase površine 166m², od 25.07.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kličevo, u svojini Nikčević Radmile, Nikčević Ratka i Nikčević Vladimira u obimu prava po 1/3, gdje u „G“ listu stoji: Pravo stvarne službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba preko kat.parcele 3904/2 KO Kličevo (poslužno dobro) u korist kat. parcela 3899, 3900/1, 3904/1, 3904/2, 3904/3, 3902/1, 3902/2, 3902/3, 3902/4, 3902/5, 3902/6, 3902/7, 3902/8 i 3902/9 KO Kličevo (povlasno dobro) uzz 17/2026 od 21.01.2026. godine;***
- ***kat. parcele broj 3902/8, upisane u posjedovnom listu broj 3476 -prepis KO Kličevo, potes Gračanica, kao livada 3. klase površine 412m², od 25.07.2026. godine uvidom u e-katastar, Uprave za nekretnine PJ Nikšić KO Kličevo, u svojini Nikčević Ratka i Nikčević Vladimira u obimu prava po 1/2, gdje u „G“ listu stoji: Pravo stvarne službenosti prolaza pješice i vozilima bilo koje vrste i veličine u bilo koje doba preko kat.parcele 3902/8 i 3902/9 KO Kličevo (poslužno dobro) u korist kat.parcela 3902/1, 3902/2, 3902/3, 3902/4, 3902/5, 3902/6, 3902/7 KO Kličevo (povlasno dobro) uzz 17/2026 od 21.01.2026. godine.***

Dostavljen je Topografsko katastarski plan od strane geodetske organizacije “KOTA993” d.o.o. Zeta, od 10.06.2026. godine, mjerenje je vršeno radi utvrđivanja visina na navedenim parcelama - 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo, a na osnovu koje se utvrđuju sljedeći podaci (utvrđivanja visina na navedenoj parceli iznad kote 614 mnv, i iznosi od 615,300 do 615,500 mnv.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Tepavčević Petra iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gračanica, na katastarskim parcelama broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić–Generalna urbanistička razrada Opštine Nikšić („Sl. list CG“, br. 72/24), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io br. 07-350-702 od 27.04.2026. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Izmjena i dopuna 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 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.

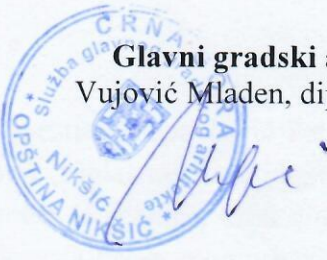
Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti na idejno rješenje investitoru Tepavčević Petru iz Nikšića projektovano od strane „ARHILINE“ DOO Nikšić iz Nikšića, ovjereno elektronskim potpisom dana 11.07.2026. godine u 14:31:00 +02'00' za izgradnju novog porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Gračanica, koju čine katastarske parcele broj 3902/1 i 3904/3, KO Kličevo u zahvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade („Sl. list CG“ , br. 72/24), 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“ broj 84/26), 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 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 Tepavčević Petar [REDACTED]
- 1 x „ARHILINE“ DOO [REDACTED]
- 1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a