



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-975

Nikšić, 17.09.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Golubović Ivana i Golubović Dejana iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-1962/1 od 13.08.2025. godine, na osnovu člana 87 stav 4 tačka 6, člana 88, a u vezi sa članom 154 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), a shodno važećim Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), propisuje

SMJERNICE

za usklađivanje spoljnog izgleda dijela objekta broj 1- porodična stambena zgrada, i to posebni dio PD2 stambeni prostor u podrumu površine 45,00 m² na katastarskoj parceli br. 2713 upisanog u Listu nepokretnosti br. 1533 prepis KO Nikšić, svojina Golubović Ivana u obimu prava 1/1 u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „nema dozvolu, nema odobrenje za pretvaranje podruma u stambeni prostor“ i dijela objekta br. 1 – porodična stambena zgrada, i to posebni dio PD4 stambeni prostor na spratu površine 104,00 m² svojina Golubović Dejana u obimu prava 1/1, u obimu prava 1/1 u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „nije izdata građevinska i upotrebna dozvola“, a na katastarskoj parceli br. 2713 upisanog u Listu nepokretnosti br. 1533 prepis KO Nikšić sukorišćenje Golubović Dejana i Golubović Ivana, u obimu prava od po ½.

Lokacija na kojoj se nalaze bespravni dijelovi objekta – porodična stambena zgrada sastoji se od:

- kat. parcele 2713 KO Nikšić koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 124,00 m², porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 1, objekat broj 1, gabaritne površine u osnovi 124,00 m², ukupne površine parcele 583,00 m², sukorišćenje na zemljištu-parceli susvojina Golubović Jovan Dejan i Golubović Jovan Ivan, u obimu prava od po ½; garaža kao dio zgrade, PD1, spratnosti 1P, površine 27,00 m² susvojina Golubović Jovan Dejan i Golubović Jovan Ivan, u obimu prava od po ½; stambeni prostor, PD2, spratnosti 1P, površine 45,00 m², svojina Golubović Ivana; stambeni prostor PD3, spratnosti P, površina 95,00 m², svojina Golubović Ivana; stambeni prostor, PD4, spratnosti P1, površine 104,00 m², svojina Golubović Dejana, sa zabilješkom u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava za PD2, „nema dozvolu, nema odobrenje za pretvaranje podruma u stambeni prostor“, za

PD4, „nije izdata građevinska i upotrebna dozvola“, kao i za broj zgrade 1, „nije izdata građevinska i upotrebna dozvola“.

Oblikovanje i materijalizacija – stambeni objekat

Rešavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila.

Kako se radi uglavnom o objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasada objekata, kao i krovni pokrivači moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.

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, a 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.

Novi objekti treba da budu istovremeno i oblikovno arhitektonski doprinos ambijentu.

Oblikovanje i primjena materijala treba da bude u saglasnosti sa već realizovanim objektima ovoga tipa u neposrednom okruženju.

Objekat mora predstavljati oblikovnu cjelinu i cjelinu u smislu materijalizacije.

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način i prirodne materijale.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima (PUP Nikšić).

Uvidom u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Izvještaj o pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „RMA INŽENJERING“ DOO Nikšić iz Nikšića broj 76/07-25 od 23. 07.2025. godine, prilog 3 (četiri fotografije porodične stambene zgrade (fotoelaborat), razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-975 od 26.08.2025. godine.

Potvrđuje se da je dio objekta broj 1- porodična stambena zgrada, i to posebni dio PD2 stambeni prostor u podrumu površine 45,00 m² na katastarskoj parceli br. 2713 upisanog u Listu nepokretnosti br. 1533 prepis KO Nikšić svojina Golubović Ivana u obimu prava 1/1 i dio objekta br. 1 – porodična stambena zgrada, i to posebni dio PD4 stambeni prostor na spratu površine 104,00 m² svojina Golubović Dejana u obimu prava 1/1, a na kartastarskoj parceli br. 2713 upisanog u Listu nepokretnosti br. 1533 prepis KO Nikšić susvojina Golubović Dejana i

Golubović Ivana, u obimu prava od po 1/2 u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SMG stanovanje manjih gustina, a nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, građevinski završen i u upotrebi (prema priloženim fotografijama), kao i da je usklađen sa *smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta* iz planskog dokumenta.



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

DOSTAVLJENO:

1 x Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine OVDJE

1 x u spise predmeta,

1 x a/a