



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-1121

Nikšić, 24.06.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Pejović Radoja iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove broj 07-350-1967 od 18.06.2026. 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 bespravnog objekta br. 1 – porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 82,00 m², spratnosti P+1, na katastarskoj parceli broj 1222/11 upisanog u listu nepokretnosti br. 930 KO Kočani -prepis Nikšić, sa zabilješkom u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „objekat sagrađen bez građevinske dozvole“.

Lokacija na kojoj se nalazi bespravni objekat, sastoji se od od:

- kat. parcele broj 1222/11 koju čine: porodična stambena zgrada, označena kao broj zgrade 1, gabaritne površine u osnovi površine 82,00 m² (PD1, stambeni prostor, prizemlje, površine 63,00 m² i PD2, stambeni prostor, prvi sprat površine 66 m²) i dvorišta površine 141,00 m², svojina Pejović Radoja u obimu prava 1/1, upisana u listu nepokretnosti 930 KO Kočani – prepis, Opština Nikšić, potes Kočani, sa primjedbom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava za objekta broj 1, „objekat sagrađen bez građevinske dozvole“.

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).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Izvještaj i izjava revidenta u postupku legalizacije objekta - pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV - ATELJE” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, broj L-11/26 od 10.06.2026. godine, prilog 3 i prilog 4 (dva lista, 4 - fotografije stambenog objekta)- fotoelaborat, razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-1121 od 19.06.2026. godine.

Potvrđuje se da je bespravni objekat označen kao zgrada br. 1- porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 82,00 m², spratnosti P+1, na katastarskoj parceli broj 1222/11 upisanog u listu nepokretnosti br. 930 KO Kočani -prepis, a shodno važećim Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SMG- stanovanje manje gustine, a nalazi se u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, u vlasništvu Pejović Radoja iz Nikšića, u obimu prava 1/1, upisanog u listu nepokretnosti br. 930 – prepis KO Kočani Nikšić, građevinski završen i u upotrebi, (prema priloženim fotografijama), kao i da je usklađen sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta iz planskog dokumenta. (isključivo samo za ovaj segment koji se odnosi za legalizaciju objekta).

Glavni gradski arhitekta
Vujić Mladen, dipl. ing. arh.



DOSTAVLJENO:

1 x Sekretarijat za urbanizam i stambene poslove OVDJE

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a