



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

### **Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-350-1357

Nikšić, 21.11.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Abramović Veselina iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-798/1 od 18.11.2024. 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 i 04/23), a shodno važećim Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), propisuje

## **SMJERNICE**

za usklađivanje spoljnog izgleda objekta broj 1 – porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 104,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 na katastarskoj parceli broj 1650/2 upisanog u Listu nepokretnosti broj 2577 KO Nikšić - prepis, sa primjedbom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava za objekat broj 1 - „objekat nema građevinsku dozvolu“.

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

- kat. parcele 1650/2 koju čine: porodična stambena zgrada broj 1, gabaritne površine 104,00 m<sup>2</sup> (prizemlje: stambeni prostor PD1 neto površine 65,00 m<sup>2</sup>; PD2 nestambeni prostor, neto površine 21,00 m<sup>2</sup> i prvi sprat, stambeni prostor, PD3 neto površine 101,00 m<sup>2</sup>) i dvorište površine 431,00 m<sup>2</sup>, vlasnika Abramović Veselina u obimu prava 1/1.

Dostavljena je saglasnost Radulović Boška i Radulović Bramka iz Kotora, broj: OV 12074/2024 od 01.11.2024. godine ovjerenena od strane notara Ljubiše Markovića iz Nikšića, kojom su saglasni kao suvlasnici katastarske parcele 1650/1 KO Nikšić da se objekat na susjednoj parceli 1650/2 u vlasništvu Abramović Veselina može naći na usaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom.

**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 projekovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru DUP-a „Bistrica izmjene i dopune“ Opštine Nikšić („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/14), 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.

Ovi 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 o pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, broj L-74/24 od 04.11.2024. godine, prilog 3 (3 fotografije) stambenog objekta, razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-1357 od 19.11.2024. godine.

Potvrđuje se da je objekat broj 1 – porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 104,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1 na katastarskoj parceli broj 1650/2 upisanog u Listu nepokretnosti broj 2577 KO Nikšić, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u dijelu DUP-u „Bistrica izmjene i dopune“ Opštine Nikšić („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/14), sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SSG – stanovanje srednje gustine, a nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, u vlasništvu Abramović Veselina, građevinski završen i u upotrebi (prema priloženim fotografijama), kao i da je usklađen **sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta iz planskog dokumenta.**

*Napomena: u dostavljenom izvještaju revidenta u tački 4. je navedeno: u namjeni površina po PUP-GUR-u Opštine Nikšić je SS stanovanje srednje gustine – Usklađeno, a predmetna katastrska parcela načazi se u okviuru DUP-a „Bistrica izmjene i dopune“ Opštine Nikšić.*

**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, i

1 x a/a