



CRNA GORA  
OPŠTINA NIKŠIĆ

## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-14

Nikšić, 01.02.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Goranović Dragice iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-1308/1 od 27.12.2023. 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. 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22 i 0,4/23), a shodno važećem Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), propisuje

### SMJERNICE

za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta – dijela objekta broj 1-PD5 površine 26 m<sup>2</sup> stambeni prostor upotkrovlju i PD6 površine 27 m<sup>2</sup> stambeni prostor u potkrovlju objekta br. 1 na katastarskoj parceli br. 2365 upisanog u listu nepokretnosti br. 62-prepis KO Nikšić sa zabilješkom u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „nema građevinsku i upotrebnu dozvolu“.

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

- kat. parcele 2365, broj zgrade 1: poslovni prostor, prizemlje, površine 70 m<sup>2</sup>, susvojina Goranović Dragice u osnovu prava 1/1, podaci o teretima i ograničenjima: „upis prava hipoteke u korist hipotekarnog povjerioca Crnogorske komercijalne banke, zabrana otuđenja i opterećenja i izdavanja u zakup bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca CKB banke“; stambeni prostor, prizemlje, površine 16 m<sup>2</sup>, susvojina Goranović Dragice u osnovu prava 1/1; poslovni prostor, prvi sprat, površine 26 m<sup>2</sup>, svojina Goranović Aleksandar u osnovu prava 1/1, podaci o teretima i ograničenjima: „prekoračenje rešenja o pretvaranju stambenog prostora u poslovni prostor“; poslovni prostor, drugi sprat, površine 32 m<sup>2</sup>, susvojina Adžić Slobodana u osnovu prava 1/2 i Adžić Jelene u osnovu prava 1/2, podaci o teretima i ograničenjima: „prekoračenje rešenja o pretvaranju stambenog prostora u poslovni prostor“; stambeni prostor –garsonjera, potkrovlje-mansarda, površine 26 m<sup>2</sup>, svojina Adžić Jelene u osnovu prava 1/1, podaci o teretima i ograničenjima: „nema građevinsku i upotrebnu dozvolu; stambeni prostor –garsonjera, potkrovlje-mansarda, površine 27 m<sup>2</sup>, svojina Adžić Jelene u osnovu prava 1/1, podaci o teretima i ograničenjima: „nema građevinsku i upotrebnu dozvolu; prostor za komunikaciju, prvi sprat, površine 9 m<sup>2</sup>, susvojina Goranović Aleksandra u osnovu prava 1/2 i Đurović Aleksandra u osnovu prava 1/2, podaci o teretima i ograničenjima: „prekoračenje rešenja o pretvaranju stambenog prostora u poslovni prostor“; prostor za komunikaciju, drugi sprat, površine 11 m<sup>2</sup>, svojina Goranović Dragice u osnovu prava 1/1, podaci o teretima i ograničenjima: „prekoračenje rešenja o pretvaranju stambenog prostora u poslovni prostor“; prostor za komunikaciju, potkrovlje-mansarda, površine 6 m<sup>2</sup>, svojina

Goranović Dragice; Poslovni prostor, drugi sprat, površine 36 m<sup>3</sup>, susvojina Adžić Slobodana u osnovu prava 1/2 i Adžić Jelene u osnovu prava 1/2; poslovni prostor, prvi sprat, površine 38 m<sup>2</sup>, svojina Đurpvić Aleksandra u osnovu prava 1/1.

### Oblikovanje i materijalizacija

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.

Urbanističke parcele za objekte na površinama centralnih djelatnosti su formirane na zemljištu u privatnoj i državnoj svojini. Parcelama je uglavnom potvrđen postojeći način korišćenja zemljišta, uz djelimična prilagođavanja planiranom rešenju.

Na urbanističkim parcelama se uglavnom nalaze postojeći objekti u funkciji pružanja usluga, koji su prema planskim rešenjima mogu zadržati, rekonstruisati ili zamjeniti novim objektima. Na parcelama na kojima se nalaze objekti koji gabaritom i ostalim karakteristikama odgovaraju planiranskom konceptu, odnosno na kojima se u slučaju zamjene postojećih objekata ne bi moglo ostvariti značajnije povećanje površine, predviđeno je zadržavanje postojećeg stanja, koje podrazumjeva i rekonstrukciju u postojećem gabaritu.

Za parcele sa namjenom »centralne djelatnosti« na kojima se nalaze objekti manje površine i spratnosti od planirane, kao i na malobrojnim parcelama bez objekata, predviđena je rekonstrukcija i izgradnja uz mogućnost dogradnje i/ili nadgradnje do parametara koje je moguće ostvariti imajući u vidu, pored veličine i oblik parcele, stanje i mogućnosti za promjenu stanja na objektima u kontaktnom području, kao i obavezu da se gabaritima novih objekata, kao i širinom i nagibom krovnih ravni, ne smije narušiti karakteristična ambijentalnost područja starog gradskog centra. 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.

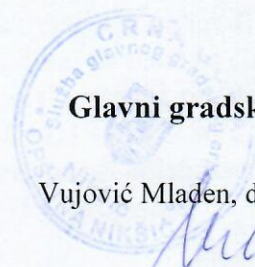
Objekat mora predstavljati oblikovnu cjelinu i cjelinu u smislu materijalizacije.

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, Izvještaja i izjava revidenta u postupku legalizacije objekta - pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV ATELJE” DOO Nikšić iz Nikšića od 29.04.2022. godine, prilog 1- objekat na ortofoto snimku, prilog 2-objekat na snimku geoportala Uprave za nekretnine crne Gore, prilog 3-(jedan list – tri fotografije) stambenog objekta (fotoelaborat), prilog 4-udaljenost objekta na UP 22 od g.l., prilog 5-izvod iz planskog dokumenta, razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-14 od 11.01.2024. godine.

Potvrđuje se da je dio objekta broj 1-PD5 površine 26 m<sup>2</sup> stambeni prostor upotkrovlju i PD6 površine 27,00 m<sup>2</sup> stambeni prostor u potkrovlju objekta br. 1 na katastarskoj parceli br. 2365 upisanog u listu nepokretnosti br. 62-prepis KO Nikšić, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao CD –centralne djelatnosti, a nalazi se na području urbanističke jedinice Centar 1, u vlasništvu Goranović Dragice, u obimu prava 1/1, građevinski završeni i u upotrebi (po priloženim fotografijama) i 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, i

1 x a/a