



## Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-52

Nikšić, 05.02.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Čolović Jovana iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-1995/1 od 15.01.2024. 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 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 objekta broj 1-porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 104,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli broj 2238 upisanog u listu nepokretnosti broj 527 prepis KO Vir Nikšić, u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „ne posjeduje građevinsku dozvolu“ i objekta broj 2-poljoprivredni objekat, gabaritne površine u osnovi prizemlja 50,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+Pk na katastarskoj parceli broj 2238 upisanog u listu nepokretnosti broj 527 prepis KO Vir Nikšić, u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „ne posjeduje građevinsku dozvolu“.

Lokacija na kojoj se nalaze bespravni objekti – porodična stambena zgrada i poljoprivredni objekat, sastoji se od od:

- kat. parcele 2238, koju čine: broj zgrade 1: porodična stambena zgrada, površine pod objektom 104,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+Pk, PD 1, stambeni prostor u prizemlju (P), ukupne neto površine 80,00 m<sup>2</sup>, svojina Čolović Radojka, obim prava 1/1, PD 2, stambeni prostor u potkrovlju (Pk), ukupne neto površine 76,00 m<sup>2</sup>, svojina Čolović Gojko Jovana u obimu prava 1/1; broj zgrade 2, poljoprivredni objekat, površine pod objektom 50,00 m<sup>2</sup>, spratnost P+1 (prizemlje i sprat), PD 1, poljoprivredni objekat u prizemlju (P), ukupne neto površine 44,00 m<sup>2</sup>, PD 2, poljoprivredni objekat na spratu (1), ukupne neto površine 44,00 m<sup>2</sup>, svojina Čolović Gojko Jovana u obimu prava 1/1; dvorište 500,00 m<sup>2</sup>, voćnjak 2. klase, 1.054,00 m<sup>2</sup>, ukupne površine parcele 1.708,00 m<sup>2</sup>, svojina Čolović Gojko Jovana u obimu prava 1/1. U Listu nepokretnosti broj zgrade 1, PD2, u opisu prava upisano je „ne posjeduje građevinsku dozvolu“, broj zgrade 2, PD 1, PD 2, u opisu prava upisano je „ne posjeduje građevinsku dozvolu“, pri čemu je predmet legalizacije PD 2 u objektu broj 1, odnosno potkrovlje istog i kompletan objekat broj 2, kako je to navedeno u geodetskom elaboratu, odnosno u Izvještaju revidenta u postupku legalizacije privrednog društva „RMA INŽENJERING“ DOO Nikšić broj 176/11-23 od 29.11.2023. godine.

## 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 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 176/11-23 od 29.11.2023. godine, prilog 3 (dva lista – četiri fotografije), bespravni objekat – poljoprivredni objekat označen kao zgrada br. 2, gabaritne površine u osnovi prizemlja 50,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli broj 2238 upisanog u listu nepokretnosti broj 527 prepis KO Vir Nikšić, konstatuje potrebno je da se završi fasada (po priloženim fotografijama), sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

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 „RMA INŽENJERING” DOO Nikšić iz Nikšića broj 176/11-23 od 29.11.2023. godine, prilog 3 (dva lista – četiri fotografije) bespravnog stambenog objekta (fotoelaborat), razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-52 od 24.01.2024. godine.

Potvrđuje se da **objekat broj 1- porodična stambena zgrada**, gabaritne površine u osnovi prizemlja 104,00 m<sup>2</sup>, spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli broj 2238 upisanog u listu nepokretnosti broj 527 prepis KO Vir Nikšić, u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „ne posjeduje građevinsku dozvolu“, 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 SMG stanovanje malih gustina, a nalazi se u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, u vlasništvu Čolović Jovana, u obimu prava 1/1, građevinski završen i u upotrebi (po 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