



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-1294

Nikšić, 06.11.2024. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Dragana Krsmanović iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-1835/1 od 01.11.2024. 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 važećem DUP-u „Bistrica izmjene i dopune“ Opštine Nikšić („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/14), propisuje

SMJERNICE

za usklađivanje spoljnog izgleda stambenog i pomoćnog objekta, objekta broj 14 - porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 50,00 m², spratnosti P+P1 na katastarskoj parceli broj 4994 upisanog u listu nepokretnosti broj 2797-prepis KO Nikšić, u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „objekat sagrađen na tuđem zemljištu, objekat nema građevinsku dozvolu“ i objekta broj 15-pomoćna zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 16 m², spratnosti P na katastarskoj parceli broj 4994 upisanog u posjedovnom listu broj 2797 prepis KO Nikšić, sa upisanom primjedbom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „objekat sagrađen na tuđem zemljištu, objekat nema građevinsku dozvolu“, svojina Krsmanović Dragana u obimu prava 1/1.

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

- kat. parcele 4994, koju čini: društvena stambena zgrada površine 46,00 m² - zgrada broj 1, društveno stambena zgrada površine 99,00 m² - zgrada broj 2, društvena stambena zgrada 99,00 m²-zgrada broj 3, društvena stambena zgrada površine 99,00 m²-zgrada broj 4, društvena stambena zgrada površine 99,00 m²-zgrada broj 5, društvena stambena zgrada površine 99 m²-zgrada broj 6, , društvena stambena zgrada površine 99,00 m²-zgrada broj 7, , društvena stambena zgrada površine 98,00 m²-zgrada broj 8, , društvena stambena zgrada površine 108,00 m²-zgrada broj 9, , društvena stambena zgrada površine 108 ,00 m²-zgrada broj 10, , društvena stambena zgrada površine 108,00 m² - zgrada broj 11, društvena stambena zgrada površine 108,00 m² - zgrada broj 12, porodična stambena zgrada površine 12,00 m²-zgrada broj 13 i dvorište površine 3989,00 m², svojina Crne Gore u obimu prava 1/1, raspolaganje Opštine Nikšić u obimu prava 1/1, upisana u LN broj 2797 – prepis KO Nikšić.

Bespravni objekti – stambeni i pomoćni objekat nalaze se u okviru UP 415, u zahvatu DUP-u „Bistrica izmjene i dopune“ Opštine Nikšić („Sl. List Crne Gore“ opštinski propisi br. 01/14).

Objekat broj 1: prizemlje bruto površine 50,00 m² i sprat bruto površine 50,00 m²; objekat broj 14: prizemlje bruto površine 48,00 m²; objekat broj 15 bruto površine 16,00 m², svojina Dragana Krsmanovića u obimu prava 1/1.

DUP om „Bistrica“ izmjene i dopune poroisano je da postojeći objekti koji se dijelom ili u cjelini nalaze izvan garđevinske linije se zadržavaju u postojećem stanju, a u slučaju zamjene – totalne rekonstrukcije, novi objekat mora biti postavljen prema definisanim garđevinskim linijama.

U koliko je izgrađenost i zauzetost parcela veća od propisanih, objekti na parceli se zadržavaju u postojećem gabaritu.

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 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.

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 o pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića, broj L-9/23 od 20.02.2024. godine, prilog 3 . (tri lista – četiri fotografije stambenog objekta i dvije fotografije pomoćnog objekta) - fotoelaborat, razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-1294 od 01.11.2024. godine.

Potvrđuje se da je objekat broj 14-porodična stambena zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 50,00 m², spratnosti P+P1 i objekat broj 15 - pomoćna zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 16,00 m², na katastarskoj parceli broj 4994 upisanih u listu nepokretnosti broj 2797-prepis 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), a nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SS stanovanje srednje gustine, a nalazi se u III (trećoj) građevinskoj zoni, u vlasništvu objekata Dragana Krsmanovića, u obimu prava 1/1, 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, i

1 x a/a