



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-591

Nikšić, 02.06.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Radović Slaviše iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-3132/4 od 29.05.2025. 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 objekta broj 1-označen kao kuća i zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 147,00 m², na katastarskoj parceli br. 1144 KO Rubeža Nikšić, sa primjedbom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „prekoračenje građevinske dozvole“ upisana u posjedovnom listu broj 1649 KO Rubeža - prepis.

Lokacija na kojoj se nalaze bespravni objekti – porodična stambena zgrada i pomoćna zgrada sastoji se od:

- kat. parcele br. 1144 KO Rubeža koju čini: kuća i zgrada površine 147,00 m², i dvorište površine 360,00 m²;

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 (Izmjene i dopune PUP-a Nikšić).

Dostavljeno je izjašnjenje Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj: 09-340-269 od 15.05.2025. godine, u kojem se izjašnjavaju da li legalizacija bespravnog objekta br. 1, označenog kao porodična stambena zgrada, spratnosti P+Pk, gabaritne površine u osnovi prizemlja 147 m², na katastarskoj parceli broj 1144 KO Rubeža, ugrožava realizaciju saobraćajne infrastrukture i da li se može izdati saglasnost za legalizaciju, navodi sledeće:

„Katastarska parcela broj 1144 KO Rubeža, na kojoj je izgrađen bespravni objekat nalazi se pored opštinskog puta, ulice u naselju – Ul. Bistrička X (katastarska parcela broj 1155 KO Rubeža).

Katastarska parcela broj 1155 KO Rubeža upisana je u PL 261 KO Rubeža, u posjedu Crne Gore, pravo raspolaganja Opština Nikšić, u obimu prava 1/1, način korišćenja-put četvrtog reda.

Katastarska parcela broj 1155 KO Rubeža upisana je kao ulica u naselju, redni broj 47, pod nazivom Bistrička X u Registar opštinskih i nekategorisanih puteva u opštoj upotrebi, koji je sastavni dio Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, broj 36/15).

Zakonom o putevima („Službeni list Crne Gore“, br. 082/20 i 140/22) nije propisana udaljenost od granice katastarske parcele na kojoj se gradi objekat do granice katastarske na kojoj se gradi do granice katastarske parcele ulice u naselju...

Odlukom o donošenju izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić („Službeni list Crne Gore“, br. 72/24), u okviru tekstualnog dijela, u poglavlju 3.1.3.-Stanovanje malih gustina, je navedeno:

„Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati sa zatečenim stanjem ukoliko svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture“.

Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj može izdati saglasnost za legalizaciju predmetnog objekta na katastarskoj parceli broj 1144 KO Rubeža, jer predmetni objekat ne ugrožava realizaciju saobraćajne infrastrukture“.

Uvidom u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Izveštaj o pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV ATELJE“ DOO Nikšić iz Nikšića broj L-14/25 od 27. 05.2025. godine, prilog 3 (četiri fotografije stambenog objekta), razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-591 od 30.05.2025. godine.

Potvrđuje se da je objekat broj 1 – označen kao kuća i zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 147,00 m², na katastarskoj parceli br. 1144 KO Rubeža, Nikšić, kao svojina Radović Slaviše u obimu prava 11/1, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SS - stanovanje srednje gustine , a nalazi se u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, **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,

1 x a/a