



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-814/5

Nikšić, 25.02.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Šahman Zane iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-814/4 od 19.02.2025. 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 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 bespravnog objekta br. 2- kuća i zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 32,00 m², spratnosti Su+P+1, na katastarskoj parceli broj 454 upisanog u posjedovnom listu br. 1020 KO Rubeža - prepis, potes Dragova Luka, Nikšić, sa zabilješkom u Podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „objekat nema građevinsku i upotrebnu dozvolu“.

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

- kat. parcele broj 454 koju čine: kuća i zgrada, površine 52,00 m² (porodična stambena zgrada spratnosti Su+P+P1 P=32m² sa posebnim djelovima: PD1- nestambeni prostor spratnosti su p=7,00 m², PD2- stambeni prostor spratnosti Pr p = 27,00 m², PD3- stambeni prostor, spratnosti P1, P = 26,00 m², na ime Šahman (Bekter) Zana), sa upisanom primjedbom - objekat nema građevinsku i upotrebnu dozvolu); i dvorište površine 204,00 m²,

posjedništvo Šahman Mensura, u obimu prava 1/1, upisana u posjedovnim listu broj 1020 KO Rubeža - prepis, potes Dragova Luka, Opština Nikšić.

Dostavljena je saglasnost Babović Milosava iz Nikšića broj: OV 1527/2024 od 26.02.2024. godine ovjerena od strane notara Marković Ljubiše iz Nikšića, kojom Babović Milosav kao vlasnik katastarske parcele 455 KO Rubeža, Nikšić, daje saglasnost da se objekat na susjednoj katastarskoj parceli 454 KO Rubeža, Nikšić u vlasništvu Šahman Mensura i Šahman Zane, može naći na udaljenosti manjoj od zadate važećim planskim dokumentom.

Ova saglasnost koristiće se isključivo samo za potrebe legalizacije navedenog objekta.

U dostavljenom Izvještaju i izjavi revidenta u postupku legalizacije objekta - pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV - ATELJE” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u tački 4. je navedeno je da se predmetni objekta nalazi unutar zadanih G.L. po ozmjenama i dopunama PUP-a Opštine Nikšić ka susjednim parcelama osim ka k.p. 455- data saglasnost.(G.L. na 2,0m od susjeda) zadovoljava. Objekat se nalazi van građevinske linije ka regulacionoj - dobijena saglasnost od Sekretarijata -zadovoljava. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dao je saglasnost uz konstataciju da predmetni objekat ne ugrožava realizaciju saobraćajne infrastrukture.

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 (Izmjena i dopuna PUP Nikšić).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Izvještaj i izjava revidenta u postupku legalizacije objekta - pregledu dokumentacije bespravnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „KOV - ATELJE” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, od 06.02.2025.godine, prilog 3 (4 - fotografije stambenog objekta) – fotoelaborat, razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-814/4 od 19.02.2025. godine.

Potvrđuje se da je bespravni objekat označen kao zgrada br.2 - kuća i zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 32,00 m², spratnosti P+1, na katastarskoj parceli broj 454 KO Rubeža, a shodno važećim Izmjenama i dopunama Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić, u dijelu Generalne urbanističke razrade, GUR-u, (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SMG- stanovanje manje gustine, a nalazi se u IV (četvrtoj) građevinskoj zoni, u vlasništvu Šahman Zane (objekat) iz Nikšića, u obimu prava 1/1, upisanog u listu nepokretnosti br. 1020 KO Rubeža- prepis, potes Dragova Luka,

Nikšić, 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