



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-350-193

Nikšić, 24.02.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, u postupku legalizacije bespravnog objekta investitora Tepavčević Ivana iz Nikšića, a postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine broj 07-350-1382/1 od 20.02.2025. 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:

- objekta broj 1- pomoćna zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 7,00 m², spratnosti P, na lokaciji koju čina katastarska parcela broj 977 upisan u listu nepokretnosti br. 662 KO Straševina - prepis, potes Straševina, sa upisanom primjedbom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „nema dozvolu - ne posjeduje građevinsku dozvolu“
- objekta broj 2- poslovni objekat, gabaritne površine u osnovi prizemlja 15,00 m², spratnosti P, na lokaciji koju čina katastarska parcela broj 978 upisan u listu nepokretnosti br. 662 KO Straševina - prepis, potes Straševina sa upisanom primjedbom u podacima o teretima i ograničenjima u opisu prava „nema dozvolu - ne posjeduje građevinsku dozvolu“

Lokacija na kojoj se nalaze bespravni objekat – pomoćna zgrada sastoji se od:

- kat. parcele broj 977 KO Straševina koju čini: zemljište pod zgradom površine 7,00 m² (PD1, prizemlje, nestambeni prostor, građenje, jedna soba, površine 4,00 m²), šume po kulturi 6. klase, površine 3084,00 m² i nepolodna zemljišta, površine 1325,00 m²

upisane u LN br. 662 KO Straševina - prepis, potes Straševina, kao svojina Tepavčević Ivana, u obimu prava 1/1.

Lokacija na kojoj se nalaze bespravni objekat – poslovna zgrada sastoji se od:

- kat. parcele broj 978 KO Straševina koju čini: zemljište pod zgradom površine 15,00 m² (PD1, prizemlje, poslovni prostor, građenje, jedna soba, površine 13,00 m²), šume po kulturi 6. klase, površine 966,00 m² i nepolodna zemljišta, površine 418,00 m²

upisane u LN br. 662 KO Straševina - prepis, potes Straševina, kao svojina Tepavčević Ivana, u obimu prava 1/1.

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 Nikšić).

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, Izvještaj o pregledu dokumentacije bespravnih objekata – pomoćnog i poslovnog objekta, urađenom od strane revidenta - privrednog društva „ARHILINE” D.O.O. Nikšić iz Nikšića, broj 63/24 od 21.11.2024. godine, prilog 3 i 4, (četiri lista – osam fotografije) pomoćnog i poslovnog objekta (fotoelaborat), razmotren je zahtjev UP/Io broj: 20-350-193 od 21.02.2025. godine.

Potvrđuje se da objekat broj 1- pomoćna zgrada, gabaritne površine u osnovi prizemlja 7,00 m², spratnosti P, na lokaciji koju čina katastarska parcela broj 977 upisan u listu nepokretnosti br. 662 KO Straševina, upisanog u listu nepokretnosti br. 662 KO Straševina - prepis, potes Straševina, svojina Tepavčević Ivana, u obimu prava 1/1, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24) sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SMG stanovanje manjih gustina, a nalazi se u IV (četvrtj) 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.

Potvrđuje se da objekat broj 1- poslovni objekat, gabaritne površine u osnovi prizemlja 15,00 m², spratnosti P, na lokaciji koju čina katastarska parcela broj 978 upisan u listu nepokretnosti br. 662 KO Straševina - prepis, potes Straševina, svojina Tepavčević Ivana, u obimu prava 1/1, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić

("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24) sa predviđenom namjenom prostora, definisanom kao SMG stanovanje manjih gustina, 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.

Napomena: u izvještaju revidenta nije priložena saglasnost hipootekarnog povjerioca HIPOTEKARNE BANKE.



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