



CRNA GORA
OPŠTINA NIKŠIĆ

Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361-23

Nikšić, 20.03.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 54 u vezi sa stavom 2 tačka 1, člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1, člana 88 stav 1 i 3 i 236 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ b. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu „GRAHOVO MEDICAL CENTAR“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje – rekonstrukcije objekta hotela, objekat broj 1, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sa nadgradnjom dijela sprata, u okviru dozvoljenih indeksa, na lokacija u Grahovu, koju čini kat. parcela br. 1463 K.O. Grahovo, potes Varošica Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), donosi se:

R J E Š E N J E

Investitoru „GRAHOVO MEDICAL CENTAR“ D.O.O. Podgorica na idejno rješenje rekonstrukcije objekta hotela, objekat broj 1, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sa nadgradnjom dijela sprata, u okviru dozvoljenih indeksa, na lokaciji u Grahovu, koju čini kat. parcela br. 1463 K.O. Grahovo, potes Varošica Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-1052 od 14.12.2022. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-148 od 15.12.2022. godine, „GRAHOVO MEDICAL CENTAR“ D.O.O. Podgorica, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta hotela, objekat broj 1, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sa nadgradnjom dijela sprata, u okviru dozvoljenih indeksa, na lokacija u Grahovu, koju čini kat. parcela br. 1463 K.O. Grahovo, potes Varošica Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-350-1052 od 14.12.2022. godine.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa:

- smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona propisano je da se gorenavedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2, 3, 5 i 6 prenose se na jedinicu lokalne samouprave.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta, projektovano od strane „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, i odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama čalnova 87 i 215 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture, odnosno uslova iz planskog dokumenta koji se odnosi na oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Kat. parcela broj 1463 K.O. Grahovo, nalaze se u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić („Sl. list CG“-opštinski propisi 16/15 i 17/15).

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcije objekta hotela, objekat broj 1, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sastoji se od:

- kat. parcele 1463, koju čini njiva po kulturi 3. klase, površine 2359,00 m², sa upisanim hotelom – broj zgrade 1, gabaritne površine 1603,00 m², spratnosti P+1, gdje je u V listu upisano poslovni prostor ugostiteljstva PD1 – površine 1220,00 m², u prizemlju i poslovni prostor ugostiteljstva PD2 – površine 360,00 m², na spratu objekta i zgradom u energetici – broj zgrade 2, gabaritne površine 12,00 m², koja je svojina „GRAHOVO MEDICAL CENTAR“ D.O.O. Podgorica, u obimu prava 1/1, upisana u list nepokretnosti broj 748 KO Grahovo, od 25.11.2022. godine, izdat od strane Uprave za katastar i imovinu PJ Nikšić, broj 103-919-1061/2022, sa opisom prava u podacima o teretima i ograničenjima - građenje na tuđem zemljištu za zgradu elektroprivrede.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela nalazi u V (petoj) građevinskoj zoni, a predviđena namjena površina u ovoj zoni je: ugostiteljsko turističke namjene i PO – poljoprivredne površine – obradivo zemljište, a sve u sklopu centra naselja, sa definsanim

osnovnim urbanističkim parametrima (USLOVI ZA REREGULACIJU OBJEKATA), koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost stambenih objekata u centralnim djelovima naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u centralnim djelovima naselja je 0,4, -
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli u centralnim djelovima naselja je 0,8.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.
- svaka parcela mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice min.3,0 m.
- Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- površina parcele – lokacije za rekonstrukciju - 3974,00 m².

U Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), u smjernicama za lokalne centre, smjernice se odnose na lokalne centre: Vidrovan, Vir, Ozrinići, Bogetići, Vilusi, Velimlje, **Grahovo**, Miolje Polje, Petrovići, Krstac.

4.1. UREĐENJE CENTRALNIH DJELOVA NASELJA

- Centralni dio naselja je područje sa koncentracijom postojećih objekata i predstavlja dio građevinskog zemljišta.
- Predviđena je izgradnja potrebnih društvenih i komercijalnih sadržaja (prosvjeta, zdravstvo, kultura, privreda, trgovina i sl.), uz zadržavanje postojećih lokacija pojedinih objekata sa ovakvim sadržajima.
- Pretežna namjena je stanovanje male gustine SMG. Potrebna stimulacija povećanja kvaliteta stanovanja rekonstrukcijom postojećih objekata, naročito u zoni užeg i šireg naseljskog centra,
- Važno je očuvanje kvalitetnih nasljeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza, vrijednih ambijenata.
- Primjenjivati uslove koji hendikepiranim osobama omogućavaju kretanje, snalaženje, boravak u prostoru.
- Dozvoljava se rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata radi obavljanja tercijarnih djelatnosti, ako mogu da zadovolje normative za ovakvu vrstu objekata i ne ugrožavaju susjedne objekte.
- Mogu se graditi objekti turističke ponude u vidu seoskog smještaja. Objekti i kompleksi za smeštaj turista treba da budu arhitektonski – oblikovno maksimalno u skladu sa okruženjem i pejzažom. *Obezbijediti rekonstrukciju u određenom roku objekta motela ili uklanjanje.*
- Poželjno je povećanje gustine naseljenosti i koncentrisana izgradnja u cilju sprječavanja daljeg širenja građevinskog područja, zaštite poljoprivrednog zemljišta i smanjenja troškova infrastrukturnog opremanja.
- Javne površine štititi kao u urbanim sredinama. Obavezna je zaštita graditeljskog nasljeđa.
- Postojeću saobraćajnu mrežu, kao osnov razvoja, osposobljavati za nesmetan motorni saobraćaj (od automobila do traktora i kamiona).
- U svakom objektu omogućiti komunalni standard (sigurno snabdijevanje električnom energijom,

- vodom i savremene telekomunikacione veze).
- Komunalne objekte urediti poštujući higijenske standarde i navike stanovništva.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirano rješenje – rekonstrukcije objekta hotela, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,39 (ostvarena - projektovana zauzetost objekta u osnovi je 1577,03 m²),
- indeks izgrađenosti 0,74 (ostvarena - projektovana BRGP 2979,75 m²),
- spratnost je S+P+1.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-727 od 30.12.2022. godine, – mjesto i način priključenja: navedeno je „Lokacija za radove na rekonstrukciji objekta hotela, objekat broj 1, na kat. parceli broj 1463 K.O. Grahovo, priključiti preko postojećeg priključka na opštinski put na kat. parceli broj 4674 KO Grahovo.

U dostavljenom idejnom rješenju broj grafičkog priloga 1.- Situacija - Prilaz lokaciji, tj. saobraćajni priključak je obezbijeđen u prema Saobraćajno – tehničkim uslovima br. 09-340-727 od 30.12.2022. god., izdatim od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraća

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije “NovaMax” doo Nikšić iz Nikšića od 03.10.2023. godine, o tačnoj lokaciji objekta, da se nalazi na k.p.1463 KO Grahovo, kao i da se navedena parcela sa tri strane graniči sa nekategorisanim putevima 4674 KO Grahovo, svojina Republike Crne Gore (subjekt raspolaganja Vlada Crne Gore), k.p. 1462/2 KO Grahovo, svojina Republike Crne Gore (subjekt raspolaganja Opština Nikšić) i sa k.p. 1481 KO Grahovo, svojina Republike Crne Gore (subjekt raspolaganja Opština Nikšić).

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, ustanovljeno da je planirana nadgradnja dijela sprata, nad postojećim objektom, a pošto je rekonstrukcija izvođenje radova na postojećem objektu, kojima se vrši: *nadogradnja*; dogradnja; sanacija oštećenog objekta; ojačanje konstrukcije; zamjena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme, izmjena tehnološkog procesa i drugi radovi kojima se utiče na stabilnost i sigurnost objekta; mijenjaju konstruktivni elementi; mijenja spoljni izgled zgrade u odnosu na glavni projekat; utiče na životnu sredinu i na bezbjednost susjednih objekata i saobraćaja; mijenja režim voda; mijenjaju uslovi zaštite prirodne i nepokretne kulturne baštine, dobara koja uživaju prethodnu zaštitu i zaštitu njihove zaštićene okoline; a nijesu narušeni dozvoljeni osnovni urbanističkim parametri, odlučeno je da se idejno rješenje prihvati.

U skladu sa navedenim Rješenjem razmotren je zahtjev „GRAHOVO MEDICAL CENTAR” D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije objekta hotela, objekat broj 1, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sa nadgradnjom dijela sprata, u okviru dozvoljenih indeksa, na lokaciji u Grahovu, koju čini kat. parcela br. 1463, upisanoj u LN 748 KO Grahovo svojina „GRAHOVO MEDICAL CENTAR” D.O.O. Podgorica, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-350-1052 od 14.12.2022. godine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Saglasnost se izdaje na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture – član 87 stav 1. Zakona. Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta - član 215. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), definisano je da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „GRAHOVO MEDICAL CENTAR” D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje rekonstrukcije objekta hotela, objekat broj 1, u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, sa nadgradnjom dijela sprata, u okviru dozvoljenih indeksa, na lokaciji u Grahovu, koju čini kat. parcela br. 1463 K.O. Grahovo, potes Varošica Grahovo, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, u roku od 15 dana od prijema (član 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata - „Sl. list Crne Gore“ broj 64/17,44/18,63/18,11/19,82/20).

Glavni gradski arhitekta

Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x „GRAHOVO MEDICAL CENTAR” D.O.O. Podgorica, [REDACTED]
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić, [REDACTED]
- 1 x Sekretarijatu za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a