



**CRNA GORA**  
**OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Služba glavnog gradskog arhitekta**

UP/Io broj: 20-361- 150

Nikšić, 31.10.2023. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i 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 i 04/23), 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 izvođenje radova na rekonstrukciji objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, predviđene poslovne namjene, na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo, potes Varošica Grahovo, koji nije upisan u LN 408 KO Grahovo (upisan je kao ruševina), a na kom se nalazi spomen ploča, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15) donosi:

**R J E Š E N J E**

Investitoru **„GRAHOVO MEDICAL CENTAR“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice daje se saglasnost** za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima - poslovne namjene, na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo, potes Varošica Grahovo, koji nije upisan u LN 408 KO Grahovo (upisan je kao ruševina), a na kom se nalazi spomen ploča, u zahvatu Prostornog 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 – 1051 od 20.12.2022. godine.

**O b r a z l o ž e n j e**

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-150 od 19.10.2023. godine, investitor „Grahovo medical centar“ d.o.o. iz Podgorice, podnio je zahtjev Službi glavnog gradskog arhitekta za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, predviđene poslovne namjene, na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo koji nije upisan u LN



408 KO Grahovo, a na kom se nalazi spomen ploča, u zahvatu Prostornog 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 - 1051 od 20.12.2022. 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 gore navedeni poslovi glavnog državnog arhitekta, kjoji se odnose na zgrade do 3000 m<sup>2</sup> 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 preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ d.o.o. Nikšić iz Nikšića pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 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).

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

- Katastarske parcele broj 1461 koju čini livada po kulturi 6. klase površine 156,00 m<sup>2</sup>, sa upisanom ruševinom gabarata površine u osnovi 43,00 m<sup>2</sup> - broj zgrade, koja je upisana je u LN 408 KO Grahovo - prepis, - potes Varošica Grahovo, kao svojina "GRAHOVO MEDICAL CENTAR" d.o.o. u obimu prava 1/1, bez zabilješke tereta i ograničenja. U V listu, podaci o objektu i posebnim dijelovima objekta upisano je kao ruševina raznog objekta površine u osnovi 43,00 m<sup>2</sup>.

Na parceli se nalazi objekat 5,5 x 4,5 m spratnosti P+1, kao ruševina, bez krovne konstrukcije i pokrivača, tj. ostali su zidovi od kamena. Bočnim zidom je vezan za susjedni objekat na katastarskoj parceli broj 1459 KO Grahovo. **Objekat se nalazi na digitalnom planu, nalazio se u posjedovnom listu, međutim nije upisan u listu nepokretnosti prevođenjem iz katastra zemljišta u katastar nepokretnosti.** Na objektu se nalazi Spomen ploča koja je postavljena na prednjoj uličnoj fasadi desno od ulaza urađenog od crnog granita. Na ploči je tekst koji je uklesan, bez bojenja, pa su slova sivog prirodnog tona. Spomen ploča je postavljena 1961. godine na zgradi bivše Zemljoradničke zadruge, koja



se nalazi u centru Grahova i koja je oštećena u zemljotresu 1979. godine. Postavljena je u znak počasti i zahvalnosti partizanskim borcima desete i šeste crnogorske brigade, koji su 21. oktobra 1944. godine oslobodili Grahovo. Spomen ploča Grahovo je sa Rješenjem o uvođenju u Registar br. 08-1732/1 od 9.12.1963. godine.

Dostavljena je saglasnost broj YOП-V:11834-2023, dana 06.10.2023. god. ovjerena od strane Javnog beležnika Srbislava Cvejića iz Beograda, kojom Jakšić Magdalena, sa prebivalištem u Beogradu, daje saglasnost vlasniku susjedne katastarske parcele br. 1461 KO Grahovo, koja je u vlasništvu "Grahovo medical centar" d.o.o, a sa kojom njen postojeći objekat ima zajednički zid-među, da može da izvodi radove na rekonstrukciji objekta zbog zajedničkih elemenata na rekonstrukciji. Takođe daje saglasnost da mogu pristupiti njenoj parceli i objektu sa mehanizacijom i radnicima, da mogu očistiti njenu parcelu od obrušavanja kamenja, deponije i rastinja.

U saobraćajno tehničkim uslovima broj 09-340-730 od 30.12.2022. godine, navedeno je:

– postojeće stanje i lokacija „Lokacija za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo, nalazi se u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić, pored opštinskog puta na katastarskoj parceli broj 1462/2 KO Grahovo.

– mjesto i način priključenja: „Lokacija za izvođenje radove na rekonstrukciji objekta na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo, priključiti preko putnog zemljišta na opštinski put na katastarskoj parceli broj 1462/2 KO Grahovo.

Dostavljena je izjava geodetske licencirane organizacije "NovaMax" d.o.o. Nikšić iz Nikšića od 29.09.2023. godine, da je predmetni objekat upisan kao "ruševina" površine 43,00 m<sup>2</sup> i nalazi se na katastarskoj parceli br. 1461 KO Grahovo, površine 199,00 m<sup>2</sup>, list nepokretnosti br. 408, kao svojina "Grahovo medical centar" d.o.o. Podgorica. Katastarska parcela 1461 se saobraćajno priključuje na kat. parc. 1462/2 (LN 544), po načinu korišćenja "nekategorisani putevi" svojina Republike Crne Gore sa kojim se graniči sa jugoistočne strane.

Izdati su konzervatorski uslovi, UP/Io 03-446/2022-2 od 24.05.2023. godine, za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo gdje je između ostalih stavki navedeno i:

- Spomen poloču pažljivo demontirati i nakon izvršene rekonstrukcije objekta vratiti na izvornu poziciju. Predvidjeti njen konzervatorski tretman čišćenja i restauraciju boje na slovima.
- Projektom predvidjeti očuvanje horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, njegov izgled, kao i sve elemente graditeljskog nasljeđa, karakterističan za arhitekturu ovog podneblja
- Fasade objekta predvidjeti od kamena, po uzoru na tradicionalne tehnike gradnje. Koristiti kamen, čija obrada, boja i struktura treba da budu po uzoru an tradicionalne objekte ovog podneblja, što podrazumjeva upotrebu kamena sa lokalnih majdana.
- Zadržati dimenzije, proporcije, broj i raspored postojećih otvora (prozora i vrata).
- Spoljnu drvenariju prozore i vrata izraditi od kvalitetne drvne građe, a po uzoru na tradicionalna rješenja ovog podneblja.
- Za krovni pokrvič predvidjeti crijep.



Uvidom u Prostorno-urbanistički plana opštine Nikšić, utvrđeno je da se kat parcela broj 1461 KO Grahovo nalazi u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 16/15 i 17/15) sa planom namjene površine SMS-satnovanje male gustine, ugostiteljsko turističke namjene i PO – poljoprivredne površine – obradivo zemljište kao i lokalni centar, a sve u sklopu centra naselja, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

- Maksimalna spratnost stambenih objekata u centralnim djelovima naselja je P+1+Pk;
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u centralnim djelovima naselja je 0,4;
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti parcele u centralnim djelovima naselja je 0,8;
- Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekta iznosi 2,5m od granice susjedne parcele;
- Maksimalni indeks izgrađenosti - 0,6;
- Maksimalni indeks zauzetosti – 0,3;
- Maksimalna spratnost objekta je Po+P+Pk (podrum+prizemlje+potkrovlje) ili tri etaže;
- Svaka parcela mora imati kolski i pješački pristup sa javne saobraćajnice minimum 3,0 m;
- Pristup do objekta je sa javnog ili pristupnog puta minimalne širine 3,5 m;
- površina lokacije za rekonstrukciju 199,00 m<sup>2</sup>.

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, Mjolje 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.
  - 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 štiti 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.

Na predmetnoj parceli je planirana rekonstrukcija u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima ruševine sa planiranom namjenom – poslovni objekat.

Površina parcele na kojoj je predviđeno izvođenje radova je 199,00 m<sup>2</sup>.

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima - poslovne namjene, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,21, (ostvarena - projektovana zauzetost 43,00 m<sup>2</sup> – u postojećim horizontalnim gabaritima)
- indeks izgrađenosti 0,43, (ostvarena - projektovana BRGP 86,00 m<sup>2</sup> – u postojećem gabaritu – vertikalnim gabaritima)
- spratnost je P+1.

U dostavljenom idejnom rješenju u tehničkom opisu- planirao stanje je navedeno Zadržavanje postojećeg gabarita objekta, njegove osnove i spratnosti P+1.

- Izrada nove međuspratne ploče
- Krov objekta je dvovodni i krovni pokrivač je kontinental crijep.
- Postavljanje spomen ploče na njeno izvorno mjesto, nakon restauracije.
- Izrađuje se i postavlja nova bravarija na objektu identičnih dimenzija kao što su postojeći otvori. Bravarija je od drveta, škure su drvene RAL 8008.
- Spoljno uređenje hotela se u potpunosti oplemenjuje, u najvećem obimu je planirano zelenilo.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora „GRAHOVO MEDICAL CENTAR” D.O.O. Podgorica iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, predviđene poslovne namjene, na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo, potes Varošica Grahovo, koji nije upisan u LN 408 KO Grahovo (upisan je kao ruševina), a na kom se nalazi spomen ploča, u zahvatu Prostornog 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 - 1051 od 20.12.2022. 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.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru 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, 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.

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 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitektanje je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru „GRAHOVO MEDICAL CENTAR“ D.O.O. Podgorica iz Podgorice za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izvođenje radova na rekonstrukciji objekta u postojećim horizontalnim i vertikalnim gabaritima, predviđene poslovne namjene, na kat. parceli broj 1461 KO Grahovo koji nije upisan u LN 408 KO Grahovo ( uveden kao ruševina raznog objekta površine u osnovi 43,00 m<sup>2</sup>), a na kom se nalazi spomen ploča, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 16/15 i 17/15), projektovanog od strane preduzeća „STUDIO STRUKTURA“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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“ bro 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“ DOO [redacted]
- 1 x „STUDIO STRUKTURA“ DOO Nikšić, Jola Piletića bb, Nikšić
- 1 x Sekretarijat za uređenje prostora OVDJE
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a