



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-13039/7  
Podgorica, 20.02.2025. godine

„NEKSAN“ DOO

NIKŠIĆ

Žrtava bombardovanja 1941, zgrada Neksan, ulaz IV

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-13039/7  
Podgorica, 20.02.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6, člana 88 stav 2 i člana 98 stav 5 *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 4/23), člana 18 *Zakona o upravnom postupku* („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta projektovano od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.01.2025. godine u 09:28:35 +01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.01.2025. godine u 09:28:35 +01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor, ukupne bruto razvijena građevinske površine 3.599,02m<sup>2</sup> (planom zadato 3.850,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.94 (planom zadato 1.00), spratnost objekata P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk/Ps), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-13039/6 od 04.02.2025. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Neksan“ d.o.o. Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.01.2025. godine u 09:28:35 +01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupne bruto razvijena građevinske površine 3.599,02m<sup>2</sup> (planom zadato 3.850,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.94 (planom zadato 1.00), spratnost objekata P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk/Ps), u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 *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 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjericama 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); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 03-333/21-7399-1 izdate 22.11.2021. godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo I prostorno planiranje; List nepokretnosti br.503 KO Novi Bar-Izvod broj 106-919-11706/2022 od 27.12.2022.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor za kat.parcele br. 1219, 1224, 1225 I 1227 sve KO Morinj; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; Rješenje o konzervatorskim uslovima br.UP-05-897/2021-3 od 19. novembra 2021. godine, za izgradnju objekta – stambene namjene, na lokaciji koju čine kat.parcele 1219, kat.parcela 1224, 1225 I 1227 KO Morinj, Mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor br.UP/I-05-897/2021-17 od 31.01.2025.godine da su dostavljene korekcije prihvatljive i da se može pristupiti daljoj razradi tehničke dokumentacije, Elaborat parcelacije ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Kotor dana 08.11.2022. godine, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije "Geo plus" d.o.o. iz Podgorice.

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Oblikovanjem objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora. Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja. Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernakularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje planiranih objekata.

Dostavljenim izmijenjenim idejnim rješenjem planirani su objekti u zoni naselja (N), na katastarskim parcelama broj 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, Opština Kotor. Objekti su projektovani u skladu sa zadatom namjenom - stanovanje, spratnosti P+1+Ps. Na prizemlju se formiraju četiri stambena objekta (lamele), sa stanovima različitih struktura i kvadratura: garsonjere, jednosobni, dvosobni i trosobni stanovi. Projektom je obezbijeđeno 38 parking mjesta, od čega su četiri mjesta predviđena za osobe sa posebnim potrebama. Projektom predviđena materijalizacija je u skladu sa ambijentalnim svojstvima područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete područja. Fasade su tradicionalno jednostavne i neupadljive, neutralne boje zagasitih i tamnih tonova.

Takođe, uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja utvrđeno je da su izmjene u odnosu na tehničku dokumentaciju idejnog rješenja na koje je data saglasnost br.05-332/24-13039/5 od 12.11.2024.godine, izvedene u dijelu krova te da su projektom planirani djelimično ravni krovovi, nagiba 2%, takođe ozelenjeni, dok su pojedini djelovi krovova planirani kao kosi - dvovodni, nagiba 8%, odnosno 13%.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Konstatovano je da je uz Idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom List nepokretnosti br.503 KO Morinj-Izvod broj 106-919-11706/2022 od 27.12.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- PJ Kotor, utvrđeno je da su kat.parcele br. 1219, 1224, 1225, 1227 sve KO Morinj u svojini "Neksan" d.o.o. u obimu prava 1/1.

Članom 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da u slučaju da se izmjena iz stava 1 ovog člana odnosi na izmjenu elemenata idejnog rješenja na osnovu kojih je data saglasnost iz člana 87 ovog zakona, investitor je dužan da pribavi novu saglasnost glavnog državnog odnosno glavnog gradskog arhitekta na novo idejno rješenje. S tim u vezi, izmjena rješenja je neophodna budući da je došlo do izmjene tehničke dokumentacije, shodno mišljenju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, a koja se ogleda u pojednostavljenja krovnih ravni i obrade fasade, što je nužno uslovilo i izmjenu idejnog rješenja arhitektonskog projekta na osnovu kojeg je data saglasnost citiranim rješenjem uz poštovanje svih urbanističkih parametara.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, a sa pozivom na član 98 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 22.01.2025. godine u 13:33:41 +01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor), u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA  
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Mirjana Đurišić**

