



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-10028//5  
Podgorica, 27.01.2023. godine

**“NEKSAN” DOO**

**NIKŠIĆ**

Ul. Žrtava bombardovanja  
1941, zgrada Neksana, ulaz IV

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**V.D.GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.01.27 15:08:43 +01'00'

Dostavljeno:  
-a/a  
-naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

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

Broj: 09-10028/5  
Podgorica, 27.01.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 i člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 10:54:20 + 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 (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, donosi

## R J E Š E N J E

Usvaja se zahtjev „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 10:54:20 + 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 (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=5.507,70 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> (planom dato nadzemno 3.850,00 m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.35 (planom dato 0.35), indeks izgrađenosti 0.95 (planom dato 1.00), spratnost objekata Po+P+1+Pk (planom dato P+1+Pk uz mogućnost izgradnje podrumске etaže), odnos prema građevinskoj liniji i kolski pristup objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-10028/1 od 15.12.2022.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratio se „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 10:54:20 + 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 (“Službeni list CG“-opštinski propisi br.95/20), Opština Kotor, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa

U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 7. "Namjena površina"- PUP Kotora) moguće je realizovati sljedeće detaljne namjene u skladu sa investicionom aktivnošću korisnika prostora (stanovanje, centralne djelatnosti, mješovita namjena, turizam, školstvo i socijalna zaštita, objekti zdravstva i zdravstvene zaštite, objekte kulture, sport i rekreacija, vjerske objekte, groblja, pejzažno uređenje naselja, površine saobraćajne infrastrukture, površine ostale i komunalne infrastrukture i objekata, površine za potrebe odbrane, odnosno moguće je planirati koncesiona područja na državnom zemljištu). U skladu sa navedenim PUP-om Kotora definisana su pravila i urbanističko – tehnički uslovi za gradnju objekata u skladu sa predviđenom namjenom u naseljskim površinama - građevinskim područjima. Pod pojmom stambenih objekata ovim se Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici (parceli, bloku, kvartu, zoni...). Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještaju neophodne infrastrukture, servisnih i pomoćnih prostorija ili garažiranju, tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori, i ne ulaze u proračun indeksa izgrađenosti. U suterenu se ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije. Parkiranje vozila za potrebe stambenih objekata, riješiti podzemno (odzemna etaža – garažiranje), ili u ravni terena (otvoreno i/ili natkriveno), a moguće je i kombinovati u zavisnosti od potrebnog broja parking mjesta i veličine parcele. Dozvoljava se iskorišćenost parcele, za potrebe rješavanja parkiranja na parceli. Obavezno ozeleniti parcelu prema propisanim parametrima.

Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su sljedeći: Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) - 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
- za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;
- za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;
- za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;
- za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Oblikovanje 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 / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

Opštim uslovima za izgradnju novih objekata propisano je:

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.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike dopunjenog idejnog rješenja, potpisanog od strane projektanta 18.01.2023. 09:57:24 +1'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 1219, 1224, 1225 i 1227 K.O. Morinj, u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i urbanističkim parametrima u zahvatu planskog dokumenta Prostorno urbanistički plan opštine Kotor („Službeni list Crne Gore br. 95/20), Opština Kotor.

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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Neksan“ d.o.o. iz Kotora , na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 15.12.2022 godine u 10:54:20 + 01'00', za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama br.1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (“Službeni 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**Vladan Stevović, M.Arch.**

**Vladan  
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović  
DN: c=ME, ou=Pravno lice,  
2.5.4.97=VATME-02760517,  
o=Ministarstvo ekologije prostornog  
planiranja i urbanizma,  
serialNumber=58355,  
givenName=Vladan, sn=Stevović,  
cn=Vladan Stevović  
Date: 2023.01.27 15:06:08 +01'00'