



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/24-13039/5
Podgorica, 12.11.2024. godine

„Neksan“ d.o.o.

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: 05-332/24-13039/5
Podgorica, 12.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), kao i 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 „Crta“ d.o.o. Podgorica, 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, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.11.2024. godine u 11:37:52 +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 3.615,72m² (planom zadato 3.850,00m²), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.94 (planom zadatko 1.00), spratnost objekata P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk/Ps), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama 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 05-332/24-13039/1 od 07.10.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta, obratio se „Neksan“ d.o.o. Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, 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.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Direktorat glavnog državnog 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: 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 građevniskoj 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.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta 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 106-919-4327/2021 od 03.06.2021. 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata – član 215 Zakona.

Direktorat glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dostavljeno dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta 08.11.2024. godine u 11:37:52 +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, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja kompleksa stambenih objekata, ukupne bruto razvijena građevinske površine 3.615,72m² (planom zadato 3.850,00m²), 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), spratnost objekata P+1+Ps (planom zadato P+1+Pk/Ps). Objekat je propisno udaljen od ivice parcele shodno smjernicama iz planskog dokumenta koji se odnose na građevinsku liniju.

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 uzeti u obzir 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 dopunjenim 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. Objekti su povučeni i na prvom spratu su formirani ravni zeleni krovovi, kao i na povučenim etažama. Krovovi su ravni, nagiba 2%.

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

Uvidom List nepokretnosti br.503 KO Morinj-Izvod broj 106-919-4327/2021 od 03.06.2021. 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, Direktorata glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „Neksan“ d.o.o. iz Nikšića, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Crta“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 08.11.2024. godine u 11:37:52 +01'00', za izgradnju kompleksa stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, u zahvatu Pristorno 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.

**VD GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

