



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne  
imovine  
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: 09-332/23-7457/6  
Podgorica, 07.11.2023. godine

**"NEKSAN" DOO**

**NIKŠIĆ**  
Žrtava bombardovanja 1941  
Zgrada Neksan Ulaz IV

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**



Dostavljeno:

-naslovu;  
-a/a.



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
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: 09-332/23-7457/6  
Podgorica, 07.11.2023. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni 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 izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 02.11.2023. godine u 12:50:43 + 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, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 02.11.2023. godine u 12:50:43 + 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 objekta i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3657,00m<sup>2</sup> (planom zadato nadzemno 3850,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.95 (planom zadato 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 09-332/23-2317/1 od 17.02.2023. godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture ovog Ministarstva - Glavnom državnom arhitekti, obratio se „Neksan“ d.o.o. Nikšić, zahtjevom za davanje saglasnosti na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 16.03.2023. godine u 08:27:17 + 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 smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3657,00m<sup>2</sup> (planom zadato nadzemno 3850,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.95 (planom zadatko 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.

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 smjericama 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 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, 86/22 i 4/23), utvrđeno je da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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-05-897/2021-9 od 14.03.2023.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.

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

Smjericama iz planskog dokumenta Prostorni urbanistički plan Opštine Kotor („Sl.list CG“ - opštinski propisi br. 95/20), Opština Kotor, na kat. parc. 1219, 1224, 1225 i 1227 KO Morinj, planirana je namjena naselje (N). Urbanistički parametri predviđeni za lokaciju su: BRGP=3.850,00m<sup>2</sup>, indeks zauzetosti 0.35, indeks izgrađenosti 1.00, spratnost P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža.

U okviru naselja (definisana u grafičkom prilogu 7. „Namjena površina“ - PUP Opštine Kotor) 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 Opštine Kotor 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 itd.). Izgradnja podruma i suterena je dozvoljena. Etaže ispod kote prizemlja namijenjene isključivo smještanju 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 (podzemna 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 1000m<sup>2</sup>) - 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm).

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

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

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 / vernakularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja/glavna fasada“) planiranih objekata.

Opštim uslovima za izgradnju objekata propisano je:

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenja terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom;
- izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode;
- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade;
- uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeane materijale;
- nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom;

- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele.
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedenim uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenja vrsta za ozelenjavanje.

Dostavljenim 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 Po+P+1+Pk. Projektovana je podzemna garaža radi zadovoljavanja potrebnih kapaciteta što je omogućilo kreiranje dodatnih zelenih krovova. Pristup garaži je sa istočne strane parcele, sa postojeće saobraćajnice - nekategorisanog puta. U podrumskoj etaži je organizovano garažiranje, tehnički i pomoćni prostori. Ukupan broj parking mjesta iznosi 37 od čega su dva parking mjesta rezervisana za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Ukupna neto površina podrumске etaže iznosi 1.871,18. Glavni kolski i pješački prilaz objektima je sa sjevernog dijela parcele, sa postojeće saobraćajnice - nekategorisani put (kat. par. br. 1228 KO Morinj).

Na prizemlju su formirana četiri stambena objekta koja su pasažima povezana u jednu cjelinu. Na prizemlju, prvom spratu i u potkrovlju su stanovi različitih struktura i kvadratura: garsonjere, jednosobni i dvosobni stanovi. Garsonjere su prosječne kvadrature od cca 31m<sup>2</sup> i sastoje se od: ulaznog hodnika sa kupatilom i dnevne zone. Jednosobni stanovi su prosječne kvadrature cca 50 m<sup>2</sup> i sastoje se od: ulaznog hodnika i toaleta, master sobe sa kupatilom i dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom. Dvosobni stanovi su prosječne kvadrature cca 65 m<sup>2</sup> i sastoje se od: ulaznog hodnika i toaleta, 2 spavaće sobe od kojih je jedna dječija, dnevne zone sa kuhinjom i trpezarijom.

Objekti su projektovani po uzoru na tradicionalnu kuću koja njeguje proporcijske odnose i odnose između volumena po etažama. Prizemlje je oblikovano kao kameni postament iz kojeg su formirani stambeni kubusi sa zelenim "džepovima", kao prekidi linearne gradnje. Prva etaža i potkrovlje su povučeni u odnosu na liniju prizemlja, čime je ostavljena mogućnost za formiranje zelenih prodora. Terasa ispred stanova su uređene u vidu uređenih dvorišta i vrtova, sa mediteranskim voćkama i ukrasnim biljkama, sa tradicionalnim »odrinama« (pergolama) sa lozom ili glicinijama. Parterno uređenje oko objekata čine slobodne zelene površine i uređene staze.

Materijalizacija objekata 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. Fasade su tradicionalno jednostavne i neupadljive, neutralne boje zagasitih i tamnih tonova.

Fasadni otvori su simetrično integrisani u fasadu i obezbjeđuju dovoljno dnevnog svjetla, sa aluminijskom bravarijom. Ograde na terasama su metalne. Prozorski okviri su rađeni od kamenih okvira - pragova po ugledu na kuće građene između XII i XX vijeka. Škure si bijele, po uzoru na susjedne tradicionalne objekte. Krovovi su kosi, nagiba 23 stepena, prekriveni kanalicom. Objekti su povučeni i na prvom spratu su formirani ravni zeleni krovovi.

Idejno rješenje korigovano je u skladu sa stručnim instrukcijama Uprave za zaštitu kulturnih dobara i to u smislu pojednostavljenja krovnih ravni i obrade fasade, odnosno uklanjanja kamena sa istih, pri čemu su osnovni urbanistički parametri i odnos prema građevinskoj liniji ostali nepromijenjeni.

U odnosu na idejno rješenje na koje je data saglasnost br. 09-332/23-2317/2 od 21.03.2023. godine, Idejnim rješenjem planirane izmjene su zasnovane na nalazu Elaborata o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje kompleksa stambenih objekata na predmetnoj lokaciji, koji je urađen u mjesecu aprilu 2023. godine.

Na osnovu Elaborata koji je formirao izvještaj o stanju na terenu, sastavljen je i Geotehnički i hidrogeološki izvještaj o temeljnom tlu i stanju podzemnih voda u predmetnom zahvatu. Navedeni izvještaj je, poštujući smjernice zadate Urbanističko - tehničkim uslovima, dao preporuke za izvođenje sanacionih mjera na predmetnoj lokaciji. Poштуjući date preporuke, koje su, kako je navedeno u skladu sa UTU br. 03-333/21-7399/1, od 22.11.2021. godine. Projektant je napravio izmjene u Idejnom rješenju koje slijede u nastavku.

## **01 Izdizanje kote terena u odnosu na kotu prirodnog terena**

U dijelu UTU – "Opšti uslovi za izgradnju novih objekata" se navodi sljedeće:

*- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima; prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.*

Takođe, u dijelu UTU – "Horizontalni gabariti" se navodi sljedeće:

*- Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti rješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.*

Preporuka Geotehničkog i hidrogeološkog izvještaja o temeljnom tlu i stanju podzemnih voda u predmetnom zahvatu glasi:

*- Jedna od mogućih sanacionih mjera i privođenja terena potpunoj namjeni je nasipanje postojeće kote tla sa tamponskim slojevima ukupne visine oko 1,0 m i izrada obodnih drenaža koje bi usmjerile površinsku vodu u postojeći vodotok Morinjske rijeke.*

Shodno prethodno navedenim stavkama, Projektant je predvidio nasipanje postojeće kote tla sa tamponskim slojevima ukupne visine do maksimum 1.0 m – postignuvši zaravnavanje terena u prirodnom padu, do izravnavanja na apsolutnoj koti +2.00m.n.v. Od novoformirane kote terena se vrši mjerenje ukupne visine objekta - do vijenca i sljemena.

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat u Idejnom rješenju koje je dobilo Saglasnost GDA se nalazi na apsolutnoj koti +1.50m.n.v., dok se ova kota u novom Idejnom rješenju nalazi na apsolutnoj koti +2.00m. Naime, izvršeno je zaravnavanje kote prirodnog terena (koji je u padu od +0.59m.n.v. do 2.20 m.n.v.) do apsolutne kote +2.00m.n.v. – kota od koje se vrši odmjeravanje ukupnih visina objekta - do vijenca i sljemena.

## **02 Izmjena vertikalnih gabarita**

U dijelu UTU – "Vertikalni gabariti" se navodi sljedeće:

- Dozvoljena spratnost je P+1+Pk, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suterena + 1 etaža ili prizemlje + 1 etaža.*
- Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.*
- Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.*
- Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.*
- Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju. Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod. Povučena etaža (Ps) se može koristiti gdje je naznačena spratnost sa Pk.*

Shodno smjernici iz UTU – da je prizemlje prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena – a težeći za formiranjem što višoj kote fundiranja, kako bi se

izbjegao uliv podzemnih i poplavnih voda u podzemnu etažu, Projektant je u novom Idejnom rješenju kotu prizemlja postavio na +3.00 m.n.v., što je za 1.50 m višije od kote predviđene Idejnim rješenjem koje je dobilo Saglasnost GDA. Projektom je predviđeno formiranje potpornih zidova, koji će objekat zaštititi od vode iz obližnjeg potoka i samim tim obezbijediti stabilnost nasipa.

### **03 Izmjena visina etaža i maksimalnih visinskih kota objekta**

U dijelu UTU – "Visina etaže" se navodi sljedeće:

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

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

*Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i Urbanističko tehničkim uslovima.*

U dijelu UTU – "Maksimalna visinska kota objekta" se navodi sljedeće:

*Za spratnost P+1+Pk maksimalna visina do vijenca iznosi 10.0 metara, a do sljemena objekta sa kosim krovom 12.00 metara, dok je kod objekata sa ravnim krovom maksimalna visina 11.50 metara do krajnje gornje kote atike ravnog krova. Mjerenje se vrši od najniže kote okolnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do maksimalne kote objekta prema gore navedenom.*

Idejno rješenje, na koje je izdata saglasnost, predviđa spratne visine kako slijedi:

- Podrumska etaža (Po) – 3.00 m
- Prizemlje (Pr) – 3.00 m
- Sprat (1) – 3.00 m
- Potkrovlje (Pk) – nadzidak 1.40 m (najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju)

Visina do vijenca: 7.96 m (mjereno od trotoara uz objekat)

Visina do sljemena: 11.26 m (mjereno od trotoara uz objekat)

U novom Idejnom rješenju je, shodno gore navedenim smjernicama iz UTU, izvršena izmjena spratnih visina na:

- Podrumska etaža (Po) – 3.50 m
- Prizemlje (Pr) – 3.40 m
- Sprat (1) – 3.40 m
- Potkrovlje (Pk) – nadzidak 1.40 m (najniža svijetla visina na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju)

Visina do vijenca: 10 m (mjereno od najnižeg zaravnatog terena uz objekat)

Visina do sljemena: 12.00 m (mjereno od najnižeg zaravnatog terena uz objekat)

**03.1. Visina Podrumske etaže (Po)**, shodno smjernici iz UTU, koja glasi: spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, izmijenjena je spratna visina etaže sa 3.00 m na 3.50 m, u odnosu na idejno rješenje.

Uvidom u katastar instalacija utvrđeno je da u neposrednoj blizini predmetne lokacije ne postoji mreža atmosferske i fekalne kanalizacije. Stoga je projektom predviđeno formiranje šahti na parceli i postavljanje bioseptika za prečišćavanje fekalne kanalizacije, a zatim ispuštanje prečišćene vode u obližnji potok.

Što se tiče rješenja odvođenja atmosferske kanalizacije, uzeto je u obzir stanje terena iz Elaborata o geotehničkim svojstvima terena koje konstatuje lošije fizičko – mehaničke karakteristike tla, visoke nivoe podzemnih voda, kao i podizanje nivoa vode tokom kišnih padavina. Ovakvo tlo nije prikladno za ispuštanje atmosferske vode na parceli, pa je projektom predviđeno formiranje šahti na parceli i kanalsanje vode u obližnji potok, sprečavajući na taj način dodatno zasićenje tla oko podrumske etaže.

Predviđeno rješenje fekalne i atmosferske kanalizacije, sa velikim brojem revizionih tijela i bioseptika u dijelu parcele ka potoku, kao i sama geometrija predmetne parcele, koja je zatim usloвила geometrijski zahtjevno rješenje garaže, formirali su nepovoljno rješenje instalacija u unutar podzemne etaže. Ovakvo rješenje usloвило je pozivanje na smjernicu iz UTU, u dijelu povećanja spratne visine podzemne etaže sa 3.00 m na 3.50 m.

**03.2. Visina nadzemnih etaža (Pr i 1)**, shodno smjernici iz UTU, izmijenjene su sa 3.00m na 3.40m. Ovom izmjenom nije zanemaren parametar za ograničavanjem maksimalnih kota objekta od kote najnižeg zaravnatog terena – 10m do kote vijenca objekta i 12m do kote sljemena objekta.

**03.3. Visina nadzidka (Po)**, shodno smjernici iz UTU, mjereno kao najniža svijetla visinakonstruktivnih elemenata (od gornje kote međuspratne konstrukcije do donje zone krovne konstrukcije), je 1.40m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

U odnosu na idejno rješenje, na koje je izdata saglasnost br. 09-332/23-2317/2 od 21.03.2023. godine, novim Idejnim rješenjem planirane izmjene ne utiču na vizuelni aspekt, materijalizaciju i oblikovanje fasadnih i krovnih površina objekta.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje kompleksa stambenih objekata, projektovano od strane „Arhitektonski studio AIM“ d.o.o. Podgorica, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina BRGP=3657,00m<sup>2</sup> (planom zadato nadzemno 3850,00m<sup>2</sup>), indeks zauzetosti 0.35 (planom zadato 0.35), indeks izgrađenosti 0.95 (planom zadatko 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.

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 usloвило 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 Kotora, na izmijenjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane Arhitektonskog studija AIM Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 02.11.2023. godine u 12:50:43 + 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 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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch**

