



Broj: 09-332/23-6094/4  
Datum: 13.09.2023.godine

## PETAR MATIJEVIĆ i „SOLUM“ D.O.O.

**TIVAT**  
Palih boraca 19b

Aktom broj 09-332/23-6094/1 od 02.08.2023.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta i razvoja arhitekture ovog Ministarstva – Glavnom Državnom arhitekti, obratili su se Petar Matijević i „Solum“ d.o.o. iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane Arhitektonskog studia AIM, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 28.07.2023. godine u 16:43:07 + 02'00', za izgradnju objekta stanovanja srednje gustine, na UP 290, koju čini katastarska parcela 1887/1 KO Mrčevac, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Mrčevac“ („Službeni list CG“-opštinski propisi br.20/13), Opština Tivat.

Članom 60 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), propisano je da kad podnesak sadrži neki formalni nedostatak zbog kojeg se po njemu nije moglo postupiti ili ako je podnesak nerazumljiv ili nepotpun, ovlašćeno službeno lice će odmah, a najkasnije u roku od 3 dana od dana prijema podneska, zahtijevati od stranke da nedostatke otkloni i odrediti joj rok u kojem je dužna da to učini.

Članom 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 i 82/20), utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da 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, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

**Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:**

U članu 110 *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima* („Službeni list Crne Gore“, broj 24/10), navodi se:” **Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.**”Imajući ovo u vidu zaključuje se da je **zadati index zauzetosti prekoračen** budući da se u zauzetost moraju računaju i terase na tlu, kao i površina garaže koja obuhvata dio između objekta “B” i objekta “C”.

Smjernicama planskog dokumenata Detaljnog urbanističkog plana „Mrčevac“, poglavljem 5.9.2.2 **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA STANOVANJA SREDNJIH GUSTINA** propisano je da je dozvoljena izgradnja **podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu uredjenog okolnog terena više od 1m**. Maksimalna zauzetost podzemnih etaža je 50%. Podrumske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje. Prema položaju u objektu etaže mogu biti **podzemne i to su podrum i suteran**, i nadzemne tj. prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje. *Članom 101 Pravilnika o brližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10)*, definisano je da je **podrum podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1.00 m**. Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Takođe, istim Pravilnikom, članom 111 definisano je da ukoliko **podrumske etaže objekta**, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. Uvidom u predmetno idejno rješenje (osnove, presjeci, fasade) utvrđeno je da etaže garaže **ne ispunjavaju gore navedene uslove budući da su iste nadvisile kotu terena više od 1.0m i kao takve moraju se računati u obračun BRGP objekta, što dovodi do zaključka da je zadati BRGP objekta na nivou urbanističke parcele prekoračen**.

Istim poglavljem planskog dokumenta propisano je da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine **1,20 m**. Fasadna površina erkerera **ne smije prelaziti 35% površine fasade na kojoj su planirani**. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. **Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije**. Uvidom u predmetno idejno rješenje utvrđeno je da nijesu ispoštovane gore navedene smjernice iz razloga jer su planirani konzolni ispusti dubine **1,4m koji prelaze površinu fasade više od 35%** na kojoj su planirani te je potrebno isto uskladiti sa gore navedenim. Takođe, objekat "A" jednim svojim dijelom prelazi bočnu građevinsku liniju te je potrebno objekat pozicionirati unutar zadatih građevinskih linija.

Istim planskim dokumentom definisano je da se **mora obezbedi minimalno 30% ozelenjenih površina na parceli**. Uvidom u idejno rješenje utvrđeno je da je obezbijeđeno 26,11% zelenih površina na parceli te je potrebno ostvariti dodatnih 3.89% **kako bi se ostvario zadati minimum od 30%**.

Uslovima za oblikovanje i materijalizaciju objekata planskog dokumeta propisano je da oblikovanje i arhitekturu objekta treba **prilagoditi tradicionalnim primorskim formama uz upotrebu lokalnih materijala**. Fasada se izvodi od kamena ili kao malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta. **Krov je kos, nagiba 20° do 30°**. **Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni**. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep. **Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno ili bijelo**. Takođe, rješenjem o konzervatorskim uslovima propisano je da **arhitektonski izraz planiranih objekata treba zasnovati na uklapanju u pejzažnu sliku, sa minimalističkim arhitektonskim izrazom, bez nametljivih ekspresivnih oblika, uz vještu primjenu (transponovanjem) arhitektonskih karakteristika tradicionalne arhitekture**. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, ne težiti kamufliranju i imitaciji, već autentičnim izrazom ostvariti kvalitetnu interpolaciju. U završnoj obradi fasade koristiti neutralne boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane tonove, boja kamena, siva), bez upotrebe

jakih, vizuelno nametljivih boja. **Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da nije moguće projektovati ravan krov već isključivo kosi krov u skladu sa gore navedenim smjernicama. Takođe, objekat je potrebno iskladiti sa principima tradicionalne arhitekture, sve u skladu sa navedenim smjernicama.**

Shodno navedenom, a u smislu člana 60 stav 2 Zakona o upravnom postupku u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, neophodno je da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

Ukoliko u ostavljenom roku ne postupite po predmetnom obavještenju, ovo Ministarstvo će postupiti u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku i donijeti rješenje bez izjašnjenja stranke.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**Vladan Stevović, M.Arch.**