



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica  
u oblasti arhitekture

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

Broj: 09-332/23-10883/3  
Datum: 10.04.2024.godine

## PETAR MATIJEVIĆ i „SOLUM“ D.O.O.

**TIVAT**  
Palih boraca 19b

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1,2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 09-332/23-10883/1 od 27.12.2023.godine, ovom Direktoratu, 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 studija AIM, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 27.12.2023. godine u 11:42:41 +01'00', 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 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 ovlaštenja 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 dopunu dokumentacije i predmetni planski dokument, ovaj Direktorat je utvrdio sledeće nedostatke:**

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 uređenog okolnog terena više od 1m**. Maksimalna zauzetost podzemnih etaža je 50%. **Podrumske etaže** ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje. Takođe, Članom 101 Pravilnika o brtližem 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 obezbeđenje 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 dopunjeno predmetno idejno rješenje utvrđeno je da etaže garaže nivo 2 i garaže nivo 3 **ne ispunjavaju gore navedene uslove budući da su iste nadvisile kotu terena više od 1.00m.** Ukopavanje ovih etaža ne može se vršiti nasipanjem armirane zemlje čiji maksimalni nagib može biti i do 70°, kako je predviđeno idejnim rješenjem. **Iz svega gore navedenog ovako projektovane etaže garaže moraju se računati u obračun BRGP-a i indeksa zauzetosti, što dovodi do zaključka da su isti prekoračeni.**

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, a ovo u roku od 3 (tri) 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.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh