



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: 09-332/23-6094/6
Podgorica, 02.10.2023. godine

PETAR MATIJEVIC I "SOLUM" D.O.O.

TIVAT

Palih boraca 19b

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

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: 2023.10.02 20:29:13 +02'00'

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: 09-332/23-6094/6
Podgorica, 02.10.2023.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, 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, člana 112 i člana 116 Zakona o Upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Petra Matijevića i „Solum“ d.o.o. iz Tivta, 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, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev Petra Matijevića i „Solum“ d.o.o. iz Tivta, 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.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-6094/1 od 02.08.2023.godine, Glavnom državnom arhitekti ovog Ministarstva, 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.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta, Glavni Državni arhitekta je razmotrio predmetni zahtjev sa spisima predmeta, pa odlučio kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih 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 i 86/22), 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 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 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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

U članu 110 *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), 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 mora računati površina garaže koja obuhvata dio između objekta "B" i objekta "C" a koja je nadvisila kotu terena.

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.**

Fasadna površina erкера **ne smije prelaziti 35% površine fasade na kojoj su planirani**. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima 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.

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 kanalicica 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.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva broj 09-332/23-6094/4 od 13.09.2023.godine - dokaz povratnica broj 09-332/23-6094/4 od 15.09.2023.godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 15.09.2023.godine.

Članom 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), utvrđeno je da kada je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ može zahtjev usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

S' tim u vezi, investitor je dostavio dopunu aktom broj: 09-332/23-6094/5 od 18.09.2023.godine. Nakon izvršenog uvida u priloženu dopunu od strane Petra Matijevića i „Solum“ d.o.o. iz Tivta od 18.09.2023. godine, ovo Ministarstvo, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta je, shodno članu 60 Zakona o upravnom postupku, a s pozivom na čl. 87.st.4.tač.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, donio odluku, datu u dispozitivu ovog rješenja, budući da nijesu otklonjeni nedostaci u tehničkoj dokumentaciji, navedeni u obavještenju ovog Direktorata od 13.09.2023. godine, a na što je ukazano u obrazloženju ovog rješenja.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

**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: 2023.10.02 20:28:09 +02'00'