



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-15361/4
Podgorica, 26.02.2026. godine

"PRO-CONS" DOO Podgorica

PODGORICA
Bulevar Sv. Petra cetinjskog br.2

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić
Mirjana
Đurišić
Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.26
13:40:19 +01'00'

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/25-15361/4
Podgorica, 26.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) 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 „PRO-CONS” DOO, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” DOO, za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 1145/1, 1146/1, 1147/1, 1148/1, 1149/1, 1150/1, 1155/1 sve KO Mrčevac, odnosno na dijelu UP21, zona D, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore”, broj 76/25), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „PRO-CONS” DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2026.godine u 15:27:19 +01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 1145/1, 1146/1, 1147/1, 1148/1, 1149/1, 1150/1, 1155/1 sve KO Mrčevac, odnosno na dijelu UP21, zona D, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore”, broj 76/25), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 010,95m² (planom zadato 3 011,40m²), indeksa izgrađenosti 0,70 (planom zadato 0,70), površine pod objektom 1 004,21m² (planom zadato 1 720,00m²); indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 – uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-15361/1 od 04.12.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „PRO-CONS” DOO, za davanje saglasnosti idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” DOO, za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 1145/1, 1146/1, 1147/1, 1148/1, 1149/1, 1150/1, 1155/1 sve KO Mrčevac, odnosno na dijelu UP21, zona D, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore”, broj 76/25), Opština Tivat.

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

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni

projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 5 ovog zakona.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), 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 koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

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

Prema grafičkom prilogu – *Detaljna namjena površina* iz planskog dokumenta, predmetna lokacija je prema namjeni stanovanje srednje gustine, koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene za stalno i povremeno stanovanje. U okviru stanovanja pored stalno naseljenih stambenih jedinica moguće je organizovati i stambene jedinice za povremeno stanovanje u funkciji turizma.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je u grafičkom prilogu *Parcelacija, regulacija i nivelacija*, dok je građevinska linija prema susjednim parcelama data opisno, odnosno na minimalnoj udaljenosti od 3,00m. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za parkiranje odnosno garažiranje vozila i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno projektovati i graditi izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, na minimalnoj udaljenosti od 1,00m od susjedne parcele, uz uslov da površina podzemne etaže ne može zauzimati preko 80% površine UP.

Za predmetnu lokaciju dozvoljena spratnost je tri nadzemne etaže, odnosno P+2. Takođe, planskim dokumentom je dozvoljena izgradnja podzemnih etaža, bez ograničenja broja etaža pod zemljom. Maksimalna visina objekta je 15,00m, računajući do kote trotoara odnosno terena oko objekta do donje kote vijenca.

Planom definisani parametri za zonu stanovanja srednje gustine su sljedeći: indeks zauzetosti 0,40 i indeks izgrađenosti 0,70. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže (pomoćne prostorije) i tehnički sistemi objekata (tehničke prostorije).

Potrebe za parkiranjem vozila rješavati na urbanističkoj parceli i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu prema normativu: za stanovanje na 1000m² potrebno je obezbijediti 11 parking mjesta.

Procenat ozelenjenosti na nivou urbanističke parcele u okviru zelenila stambenih objekata i blokova (ZSO) je minimum 40%. Tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti.

Vertikalno ozelenjavanje sprovesti ozelenjavanjem fasada, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola. Zelene i otvorene površine kao i elementi parterne arhitekture ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti i zauzetosti na parceli.

Uvidom u dostavljenu dopunu idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2026.godine u 15:27:19 +01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 1145/1, 1146/1, 1147/1, 1148/1, 1149/1, 1150/1, 1155/1 sve KO Mrčevac, odnosno na dijelu UP21, zona D, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" ("Službeni list Crne Gore", broj 76/25), Opština Tivat, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja stambenog objekta, ukupne bruto razvijene građevinske površine korisnog dijela objekta 3 010,95m² (planom zadato 3 011,40m²), indeksa izgrađenosti 0,70 (planom zadato 0,70), površine pod objektom 1 004,21m² (planom zadato 1 720,00m²); indeksa zauzetosti 0,23 (planom zadato 0,40); spratnosti Po+P+2 (planom zadato P+2 – uz mogućnost izgradnje podzemne etaže). Visina objekta iznosi 13,07m.

U svim nadzemnim etažama su projektovane stambene jedinice, koje su po strukturi planirane kao garsonjere, jednosobni i jednoiposobni stanovi. Objekat ima jednu podzemnu etažu, u kojoj je planirana garaža i tehničke prostorije. Shodno namjeni podzemne etaže, njena površina nije uzeta u obračun ukupne bruto građevinske površine objekta. Objekat je propisno udaljen od granica susjednih urbanističkih parcela shodno smjernicama iz planskog dokumenta, koje se odnose na građevinsku liniju.

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru podzemne garaže (37PM) i na nadzemnom parking prostoru (13PM) u okviru predmetne urbanističke parcele. Obezbiđeno je ukupno 50 parking mjesta.

Projektom je planirano 1 835,43m² zelenih površina, što čini 41% od ukupne površine lokacije.

Shodno navedenom, a uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Smjernicama za oblikovanje prostora i materijalizaciju iz Planskog dokumenta definisano je sljedeće:

Imajući u vidu karakter ambijenta, dizajn objekata podrazumijeva obezbjeđivanje kvalitetnih vizura na okolni prostor. Novi objekti treba da budu građeni sa elementima primorske arhitekture. Za završnu obradu fasada, posebno na strani prema moru, predvidjeti kamen, dok ostale fasade mogu biti obrađene malterom i bojene. Preporučuje se kolort zasnovan na pastelnim i zagasitim tonovima u skladu sa opštim tonalitetom predmetnog prostora i okoline. Dozvoljeni su ravni krovovi, a naročito ukoliko se krovna površina koristi.

Projektom je planiran slobodnostojeći objekat, jasnih proporcija i svedene forme. Završna obrada fasadnog omotača je predviđena u kombinaciji fasadnog maltera u bojama RAL 9003, RAL 7016, bež – 0188, Marcopolo Sable tehnici, kamenu "kiklopskog sloga" i kamenu "travertin". Krov objekta je ravan, u jednom dijelu ozelenjen. Predviđen je izlaz na krovnu površinu radi održavanja iste. Sa aspekta arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije utvrđeno je da predmetni objekat svojom formom i upotrijebljenim materijalima ne narušava zatečene ambijentalne i graditeljske vrijednosti uže i šire lokacije.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti "PRO-CONS" DOO, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta,

projektovanog od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 24.02.2026.godine u 15:27:19 +01'00', za izgradnju objekta u okviru namjene stanovanje veće gustine, na katastarskim parcelama br. 1145/1, 1146/1, 1147/1, 1148/1, 1149/1, 1150/1, 1155/1 sve KO Mrčevac, odnosno na dijelu UP21, zona D, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" ("Službeni list Crne Gore", broj 76/25), Opština Tivat.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2026.02.26
13:55:55 +01'00'