



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-6714/3
Podgorica, 26.08.2025. godine

OPŠTINA TIVAT

TIVAT

Trg Magnolija br.1

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



Saglasna:

V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

Mirjana Đurišić

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: 05-332/25-6714/3
Podgorica, 26.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 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 Opštine Tivat, za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 14:32:47 + 02'00', za rekonstrukciju Sportske dvorane Župa, na lokaciji koju čini UP 8, koju čine kat.parcele br.4704/4, 4717/1, 4719/1, 4720/1, 4721/2, 4761/2, 4762/2 i 4763/11 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 68/10), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva Opštini Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 14:32:47 + 02'00', za rekonstrukciju Sportske dvorane "Župa" u postojećim gabaritima, na lokaciji koju čini UP 8, koju čine kat.parcele br.4704/4, 4717/1, 4719/1, 4720/1, 4721/2, 4761/2, 4762/2 i 4763/11 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 68/10), Opština Tivat, ukupne bruto građevinske površine BRGP= 3.692,52 m² (planom dozvoljena rekonstrukcija sportske dvorane- postojeća BRGP objekta 3.692,52 m²); indeks zauzetosti 0,42 (planom propisano 0,50); spratnost objekta S+P (planom propisano-zadržava se postojeća spratnost S+P); - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije 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 05-332/25-6714/1 od 27.05.2025.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratila se Opština Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 14.05.2025.godine u 11:18:59 + 02'00', za rekonstrukciju Sportske dvorane Župa, na lokaciji koju čini UP 8, koju čine kat.parcele br.4704/4, 4717/1, 4719/1, 4720/1, 4721/2, 4761/2, 4762/2 i 4763/11 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 68/10), Opština Tivat.

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlašćenja 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 građevinskoj 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 obavezno 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 broj: 1055-436/10 izdati dana 09.03.2017. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i dopunjeno 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 planskom dokumentu Državna studija lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ („Službeni list Crne Gore- br.68/10) Opština Tivat, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 4704/4, 4717/1, 4719/1, 4720/1, 4721/2, 4761/2, 4762/2 i 4763/11 sve KO Tivat, koje obrazuju UP 8, zona 2, nalazi se sportska dvorana „Župa“. Objekat postojeće sportske dvorane je rađen na ravnom terenu. To je savremena građevina sa fasadama na kojima dominira beton. U objektu su velika dvorana sa tribinama za gledaoce, mala dvorana, teretana, kuglana i prateći sadržaji. Ovim planom se planira zadržavanje postojećeg objekta sportske dvorane sa mogućom rekonstrukcijom objekta.

Planskim dokumentom za tretman postojećih objekata, neke od propisanih smjernica su: izgrađeni BGP je u skladu sa planom propisanim maksimalnim BGP-om; svaki objekat/ parcela mora imati koloski/kolosko-pješački pristup; obezbijediti potreban broj parking/garažnih mjesta; oblikovanje postojećih objekata (materijalizacija i arhitektonika) uskladiti sa Opštim uslovima (poglavlje u tekstu plana: *Opšti uslovi izgradnje i uređenja prostora*). Primjera radi, usaglašavanje sa opštim uslovima se može odnositi na oblaganje objekata kamenom; zamjenu bravarije stolarijom; uklanjanje ambijentu neprimjerenih detalja sa ograda, krovova, stepeništa, ulaza isl.; eventualno uklanjanje dozidanih i nadzidanih dijelova objekata, itd.

Građevinske linije na parcelama sa zatečenim objektima aktiviraju se samo u slučajevima zamjene postojećih objekata novim ili prilikom dogradnje postojećeg objekta. Odstupanja od opštih uslova studije, propisana za postojeće objekte su:

- prihvatljivo odstupanje, tj. prekoračenje, od zadatih vrijednosti urbanističkih parametara u poglavlju Analitički podaci je 5% (primjera radi nije dozvoljeno prekoračenje zadanog BGP-a ili planiranog max broja kreveta veće od 5%). Takođe, planom se navodi da je prije zahtjeva za izdavanje rješenja za intervenciju na postojećem objektu potrebno provjeriti statičku stabilnost objekta, geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji kao i eventualni status zaštite objekta.

Planskim dokumentom propisani su urbanistički parametri za predmetnu UP 8: $iz=0,5$; $ii=0,5$; maksimalna dozvoljena BRGP je $3.173,44 \text{ m}^2$, a uz dozvoljeno uvećanje od 5% BRGP iznosi $3.322,10 \text{ m}^2$; dok se postojeća spratnost sportske dvorane zadržava. Planom je poropisano da se pri izračunavanju urbanističkih parametara, na urbanističkim parcelama suterani u cjelini uračunavaju u BGP, a potkrovlje se obračunava u skladu sa važećim propisima. Postojeća sportska dvorana je spratnosti S+P (suteran i prizemlje). BRGP postojećeg objekta bez tehničkih prostorija iznosi $3.301,30 \text{ m}^2$, dok BRGP objekta sa tehničkim prostorijama iznosi $3.692,52 \text{ m}^2$. *Idejnim rješenjem planirana je rekonstrukcija objekta sportske dvorane u postojećim gabaritim*. Imajući u vidu da je primarni cilj ovog projekta rekonstrukcija krova-krovnog pokrivača, usljed njegove dotrajalosti i pojave prokišnjavanja, kao i sanacija krovne konstrukcije na djelovima gdje je to neophodno, u skladu sa preporukama iz izvršenih statičkih analiza i ekspertiza, koje predstavljaju sastavni dio idejnog rješenja, *površina novoprojektovanog objekta sportske sale je ista kao i kod postojećeg objekta* ($3.301,30 \text{ m}^2$ bez tehničkih površina i $3.692,52 \text{ m}^2$ sa tehničkim prostorijama). Osim zamjene krova idejnim rješenjem planirana je i:

- zamjena fasadne bravarije na glavnom ulazu u objekat (ulaz za gledaoce);
- zamjena fasadne bravarije na ulazu za sportiste;
- zamjena/izrada spuštenog plafona u administraciji;
- izrada spuštenog plafona u svlačionicama male sale;
- zamjena postojećih staklenih površina po obodu velike sale;
- renoviranje svih svlačionica i toaleta;
- uklanjanje drvene obloge i staklene vune sa "harmonika zidova" velike sale uz adekvatnu obradu;
- uklanjanje pregrada u ulaznom holu (crossfit sala i judo sala) – omogućavajući drugi evakuacioni izlaz iz dvorane.

Projektom rekonstrukcije predviđena je rekonstrukcija postojećih pješačkih staza i trotoara, i izgradnja trim staze oko objekta.

Smjernicama iz plana propisano je da se na urbanističkoj parceli neophodan broj parking mjesta utvrđuje primjenom normativa određenih posebnim uslovima datim u odjeljku o saobraćaju, što za predmetnu lokaciju iznosi 1PM na 5 gledalaca. Pristupni put do urbanističke parcele mora biti najmanje širine 4,5 m ako se koristi za kolski i pješački saobraćaj i najmanje širine 2 m ako se koristi za pješački saobraćaj.

Predmetnom objektu kolski pristup je ostvaren sa južne strane, preko saobraćajnice koja je planskim dokumentom predviđena kao dvosmjerna, dok je u okviru parcele projektovana dvosmjerna saobraćajnica sa nadzemnim parking mjestima. Parking prostori na parceli su projektovani upravno dimenzija 2.5x5m, uz saobraćajni priključak širine 5.5m. Ostvareni nadzemni kapacitet parking mjesta u okviru parcele je 24PM. Izrada parking prostora je predviđena od raster betonskih elemenata. U cilju obezbjeđivanja adekvatnog broja parking mjesta za gledaoce na osnovu normativa 1PM/5 gledalaca poslužiće javni parking prostori u neposrednom okruženju čiji je ukupni kapacitet 136PM, što skupa sa 24PM na parceli obezbjeđuje 160PM.

U dijelu materijalizacije objekta betonska fasada ostaje u prvobitnom stanju. Bravarija na postojećem objektu je drvena i u potpunosti oštećena usljed atmosferskih uticaja (kiše, vjetra, soli, vlage) te se idejnim rješenjem predviđa njena zamjena aluminijskom bravarijom u istom tonu-braon boja (RAL 8014). Postojeći krov je viševodni, a krovni pokrivač je trapezasti lim u braon boji, a u određenim djelovima se iznad njega nalazi hidroizolaciona membrana bijele boje, kao završna obloga i zaštita od prokišnjavanja. U Ekspertizi stanja konstruktivnih elemenata i veza objekta Sportska dvorana "Župa" u Tivtu (2013.god) naglašeno je da se rekonstrukcijom predviđa zamjena i/ili zaštita ogoljenih drvenih krovnih greda, i njihovo pokrivanje završnim krovnim pokrivačem od lima u braon boji - RAL 8014 (isto je već urađeno na sjeverozapadnoj fasadi objekta).

Urbanističko-tehničkim uslovima za postojeće objekta navodi se i da vlasnik parcele obavezno treba, prema saobraćajnici, ozeleniti prostor visokom vegetacijom kako bi se stvorio ulični drvored. Uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je predviđeno ozelenjavanje visokom vegetacijom-drvoredom, dok se postojeće sadnice i zelene površine na parceli zadržavaju.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je dopunjeno idejno rješenje za rekonstrukciju objekta sportske dvorane u postojećim gabritima, na lokaciji koju čine kat. parcele br. 4704/4, 4717/1, 4719/1, 4720/1, 4721/2, 4761/2, 4762/2 i 4763/11 sve KO Tivat, koje obrazuju UP 8, zona 2, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 22 i sektor 23“ (Službeni list Crne Gore- br.68/10) Opština Tivat, projektovano od strane „BIRO 81000“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 01.08.2025. godine u 14:32:47 + 02'00', izrađeno u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto građevinska površina BRGP= 3.692,52 m² (planom dozvoljena rekonstrukcija sportske dvorane-postojeća BRGP objekta 3.692,52 m²); indeks zauzetosti 0,42 (planom propisano 0,50); spratnost objekta S+P (planom propisano-zadržava se postojeća spratnost S+P); drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta); smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i građevinskom linijom u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz dopunjeno Idejno rješenje priložena Izjava odgovornog inženjera sa tabelarnim prikazom osnovnih i zadatih urbanističkih parametara i da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima, Izjava ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu, Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kao i Ekspartiza stanja konstruktivnih elemenata i veza sportske dorane "Župa". Pristup predmetnoj lokaciji omogućen je sa kp 4704/5 KO Tivat, upisane u LN 3665 KO Tivat, sa pravom svojine Opština Tivat raspolaganje 1/1, koji izlazi na Jadransku magistralu.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva Opštini Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Biro 81000“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 01.08.2025.godine u 14:32:47 + 02'00', za rekonstrukciju Sportske dvorane Župa, na lokaciji koju čini UP 8, koju čine kat.parcele br.4704/4, 4717/1, 4719/1, 4720/1, 4721/2, 4761/2, 4762/2 i 4763/11 KO Tivat, u zahvatu Državne studije lokacije "Dio sektora 22 i sektor 23" („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi" br. 68/10), Opština Tivat, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

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

