



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

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-3898/3

Datum: 19.06.2024. godine

**RADOJICA KRSTOVIĆ I SANDRA KRSTOVIĆ**

**TIVAT**  
Seljanovo bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavličević, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh



Dostavljeno:

-a/a

-naslovu



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: 05-332/24-3898/3

Datum: 19.06.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti 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, 86/22, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Radojica Krstović i Sandra Krstović iz Tivta, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 09:33:36, za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 534, koju čini katastarska parcela br. 620/1, KO Donja Lastva, u zahvatu DUP „Donja Lastva“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 03/13), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocima zahtjeva Radojica Krstović i Sandra Krstović iz Tivta na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 07.03.2024. godine u 09:33:36 za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 534, koju čini katastarska parcela br. 620/1, KO Donja Lastva, u zahvatu DUP „Donja Lastva“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 03/13), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata, i osnovnim urbanističkim parametrima iz planskog dokumnteta: ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih i podzemnih etaža 3748,34 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,32 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,19 (planom propisano 1,2), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisano Su+P+2+Pk, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-3898/1 od 11.03.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, obratili su se Radojica Krstović i Sandra Krstović iz Tivta, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat, za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 534, koju čini katastarska parcela br. 620/1, KO Donja Lastva, u zahvatu DUP „Donja Lastva“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 03/13), Opština Tivat.

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, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlašćenja 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 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu sljedeću dokumentaciju: Urbanističko tehničke uslove broj 0902-351-33/4 izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine dana 10.02.2014.godine; List nepokretnosti broj 123 - izvod broj 121-919-1138/2024 od 27.02.2024.godine za kat.parcelu br. 620/1 KO Donja Lastva; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa obezbijeđenim kolskim prilazom objektu, i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Detaljni urbanistički plan „Donja Lastva“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 3/13), Opština Tivat, na lokaciji koju čini UP 534 (katastarska parcela br. 620/1 KO Donja Lastva, Opština Tivat), planirana je mješovita namjena. U okviru ove namjene pored stanovanja moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera: trgovina, ugostiteljstvo, uprava administracija, sport i rekreacija i drugih djelatnosti kompatibilnih stanovanju, a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma (smještaj i drugi sadržaji koji ga podržavaju). Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

U objektima uz Jadransku magistralu pored stanovanja u objektima, u prizemljima se moraju organizovati i djelatnosti sa ciljem formiranja linijskog centra. Objekte postavljati kao slobodnostojeće na parceli ili ukoliko se radi o većim parcelama moguće je postaviti dva ili više objekata zavisno od funkcionalne organizacije.

Prilikom organizacije lokacije, slobodne površine je potrebno organizovati u skladu sa smjernicama za ozelenjavanje i pejzažno uređenje, a koje prati zadatu namjenu. Kao prateći sadržaji, mogu se organizovati sadržaji u funkciji odmora, rekreacije i zabave (bazeni, barovi, tereni za tenis, parkovi, fontane i sl.).

Građevinske linije su definisane na nivou blokova. Nove objekte postavljati na ili iza građevinske linije a u skladu sa uslovima parcele. Rastojanje dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno-infrastrukturnog koridora. Minimalna udaljenost novog objekta (glavnog ili pomoćnog) od susjedne parcele i javnog prilaza za koji nije precizirana građevinska linija a s obzirom na izgrađenost prostora i oblike parcela iznosi 2,0 m. Novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem objektu, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta (broj nadzemnih etaža), a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta (od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara do kote slemena ili vijenca ravnog krova). Najveća visina etaže za obračun visine građevina, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi: za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m; za stambene etaže do 3,5 m i za poslovne etaže do 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta. U okviru objekta moguće je i organizovati i podrumsku etažu koja ne smije nadvisiti kotu terena/trotoara više od 1m. U bruto građevinsku površinu ne računavaju se dijelovi podzemnih etaža koji služe za garažiranje (mirujući saobraćaj) kao ni servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehničke prostorije.

Urbanistički parametri za UP 534:

- Površina urbanističke parcele: 2285,43m<sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0,4
- Maksimalni indeks izgrađenosti: 1,2
- Maksimalna BGP objekta (nadzemnih etaža): 2742,52 m<sup>2</sup>
- Površina pod objektom: 914,17 m<sup>2</sup>
- Maksimalna spratnost: Po/Su+P+2+Pk  
(sa visinom objekta 14m od najniže kote oko objekta do slemena krova).

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Kako se uglavnom radi o stambenim objektima koji se implementiraju u već djelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent prije svega, u naslijeđenom, tradicionalnom maniru. Takođe, oblikovanje i materijalizacija treba da podrže stambenu namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi mogu biti projektovani kao kosi ili ravni krovovi. Urbana oprema i mobilijar mora biti projektovana i birana sa pažnjom, a u ograđivanju koristiti tradicionalne elemente, forme i materijale.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koju čini UP 534 (katastarska parcela br. 620/1), KO Donja Lastva u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Lastva", površine 2.258,43 m<sup>2</sup>, planirana je izgradnja objekta mješovite namjene, spratnosti Po+Pr+2+Pk. Objekat je slobodnostojeći, pravougaone osnove ukupnih spoljnih dimenzija 36x20m, sa 27 stambenih jedinica i dva poslovna prostora. Visina objekta mjerna od najniže kote konačno uređenog terena oko objekta do gornje kote vijenca krova iznosi 14 m. Osim ovog objekta na parceli je planiran pomoćni objekat spratnosti P. Predmetna parcela UP 534 se nalazi u okviru bloka na kome su planirani objekti mješovite namjene. Na nekima se već nalaze objekti u izgradnji i težilo se da se planirani objekat oblikovno i materijalizacijom uklopi u okruženje. Korišćeni su tradicionalni materijali uz primjenu savremenih materijala i oblikovnih elemenata. Arhitektonsko-urbanističko rješenje objekta je u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome je dobijeno unikatno i kvalitetno rješenje. Projektovana arhitektura objekta proizašla je iz funkcionalnog rješenja stanovanja, kao i karaktera okolnog ambijenta naselja. U smislu oblikovanja objekat je projektovan kao kompleksna forma čijom se supstrakcijom formira jednostavna, ali ipak specifična kompozicija. Poseban naglasak je dat na obradi fasade sa dijelovima od ambijentalnog kamena, a dio je obrađen u demit fasadi svijetlih tonova. Na njoj dominiraju i veliki frontalni otvori koji u tipično primorskim klimatskim uslovima čine važan način organizacije stambenog prostora. Od materijala koriste se uglavnom prirodni materijali tipični za Mediteran i uslove stanovanja na ovom području. Fasade su i u oblikovanju i u materijalizaciji riješene tako da se prozorima i balkonskim vratima što više spajaju sa prirodnim okruženjem.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene na lokaciji koju čini UP 534 (kat. parcela br. 620/1, KO Donja Lastva, Opština Tivat), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Lastva" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 3/13), Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto razvijena građevinska površina nadzemnih i podzemnih etaža 3748,34 m<sup>2</sup>, indeksa zauzetosti 0,32 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,19 (planom propisano 1,2), spratnosti objekta Po+P+2+Pk (planom propisano Su+P+2+Pk, sa mogućnošću izgradnje podrumске etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. objektu se obezbijeduje kolski prilaz sa sjeverne strane parcele, sa planirane saobraćanice "Saobraćajnica 21" u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Donja Lastva", Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnost broj 123 - izvod broj 121-919-1138/2024 od 27.02.2024.godine utvrđeno je da na kat.parceli br. 620/1 KO Donja Lastva, pravo susvojine imaju Radojica Krstović i Sandra Krstović u obimu prava  $\frac{1}{2}$ .

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Radojica Krstović i Sandra Krstović na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „Geogrid“ d.o.o. Tivat, za izgradnju objekta mješovite namjene na UP 534, koju čini katastarska parcela br. 620/1, KO Donja Lastva, u

zahvatu DUP „Donja Lastva“ („Službeni list Crne Gore“ – opštinski propisi broj 03/13), Opština Tivat, 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).

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

Obradila:

Načelnica Direkcije

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh

