



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 05-332/26-11181/5
Подгорица, 07.09.2026. године

"LUŠTICA DEVELOPMENT" АД

ТИВАТ
Радовићи 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-11181/5
Подгорица, 07.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22, 25 и 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ ДОО Подгорица, за изградњу *GOLF RESIDENTIAL PHASE 2, GOLF KUĆE U NIZU -Ph2-TH1, G-Ph2-TH2, G-Ph2-TH3, G-Ph2-TH4, G-Ph2-TH5, G-Ph2-TH6, G-Ph2-TH7, G-Ph2-TH8* на локацији коју чини УП11, подзона 2, коју чини кат. парцела бр.1043/119, КО Радовићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Голф и Доњи Радовићи Запад“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 92/20), Општина Тиват, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.09.2026.године у 12:15:26 +02'00' за изградњу *GOLF RESIDENTIAL PHASE 2, GOLF KUĆE U NIZU -Ph2-TH1, G-Ph2-TH2, G-Ph2-TH3, G-Ph2-TH4, G-Ph2-TH5, G-Ph2-TH6, G-Ph2-TH7, G-Ph2-TH8* на локацији коју чини УП11, подзона 2, коју чини кат. парцела бр.1043/119, КО Радовићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Голф и Доњи Радовићи Запад“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 92/20), Општина Тиват, израђено у складу са основним урбанистичким параметрима: : укупна бруто развијена грађевинска површина надземног дијела објекта 2.554,08м² (планом задато 3.452,00м²); укупна површина под објектима 1.598,40м² (планом задато 2.125,00м²) индекс изграђености 0,159 (планом задато 0,22), индекс заузетости 0,099 (планом задато 0,13), спратност П+1 (планом задато 3 надземне етажe) у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озеленености и намјена објекта)

О б р а з л о ж е њ е

Актом број: 05-332/26-11181/1 од 04.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства обратио се подносилац захтјева „Luštica Development“ АД Тиват, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA Atelier“ ДОО Подгорица за изградњу *GOLF RESIDENTIAL PHASE 2, GOLF KUĆE U NIZU -Ph2-TH1, G-Ph2-TH2, G-Ph2-TH3, G-Ph2-TH4, G-Ph2-TH5, G-Ph2-TH6, G-Ph2-TH7, G-Ph2-TH8* на локацији коју чини УП11, подзона 2, коју чини кат. парцела бр.1043/119, КО Радовићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Голф и Доњи Радовићи Запад“ („Сл. лист Црне Горе“, општински прописи бр. 92/20), Општина Тиват.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Чланом 41 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), утврђено је да се на дијелу урбанистичке парцеле може градити ако недостајући дио урбанистичке парцеле не утиче на функционалност и приступ објекту и уз услов да се индекси заузетости и изграђености утврђени за урбанистичку парцелу, у зависности од намјене, умањују за недостајући дио урбанистичке парцеле и да је испуњен услов минималне површине урбанистичке парцеле сходно планираној намјени.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове број: 06-332/23-8283/7 издате од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине дана 25.03.2024. године; 09-332/23-790/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора Општине Тиват дана 27.12.2023. године; 09-332/23-785/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора Општине Тиват дана 29.11.2023. године; 09-332/23-787/5 издате од стране Секретаријата за уређење простора Општине Тиват дана 27.12.2023. године и идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из сљедећих разлога:

Смјерницама из планског документа Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Голф и Доњи Радовићи Запад“ („Службени лист ЦГ“ општински прописи бр. 92/20), Општина Тиват, на УП11 планирана намјена је Голф виле ТИП 2 - Голф виле и Голф куће у низу. Општим условима за изградњу дефинисано је габарите објекта треба пројектовати у складу са задатим величинама заузетости терена, спратности и бруто грађевинске површине. У оквиру максималне бруто грађевинске површине планираних објеката урачунати укупну површину отвореног и затвореног корисног простора, који је планиран у свим етажама објекта (подрум - сутерен-приземље-спрат). На урбанистичким парцелама је могуће градити један или више објеката. Голф виле су стамбени капацитети у оквиру голф комплекса. Тип 2 – голф виле и голф куће у низу планирају се као саобраћајни објекти или објекти у низу 2-5

објеката, са више стамбених јединица у оквиру појединих објеката. Овај тип подразумијева и виле са мах. 5 смјештајних јединица чија подјела није вертикална као код класичних кућа у низу. Број стамбених јединица на УП се креће 11-56. Просјечан број становника у објекту износи 4. Површина голф вила и голф кућа у низу тип 2 износи $100\text{m}^2 - 1600\text{m}^2$. Предвидјена максимална спратност објеката је 3 надземне етаже. Кота приземља не може бити нижа од коте коначно уређеног и нивелисног терена око објекта, а највише 1.0 м изнад нулте коте. За све урбанистичке парцеле потребе за паркирањем треба рјешавати у оквиру парцеле, сагласно нормативу за становање: минимум 12 ПМ на 1000m^2 и минимум 1 ПМ / стану. На урбанистичкој парцели слободне површине око објеката пејзажно уредити у духу медитеранске вртне архитектуре. Минимум 40% површине урбанистичке парцеле треба да је под зеленилом.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 09.07.2026. године у 12:15:26 +02'00', утврђено је да је пројектовани објекат у складу са задатом намјеном. Објекти су пројектовани као двојни / голф куће у низу, спратности П+1 и смјештени су у оквирима прописаних грађевинских линија. На предметној локацији пројектовано је 8 објеката. На уређењу терена је предвиђено укупно 31 паркинг мјесто за 8 објеката. Паркинг мјестима на уређењу терена се приступа са интерне саобраћајнице у склопу парцеле која се повезује на саобраћајницу по ДУП-у ГР_Маин. Објекти су конципирани са двије независне трособне стамбене јединице у функционалном и организационом смислу. У концептуалном и функционалном смислу, уређење терена је пројектовано на начин да функционишу као независне цјелине, како би се омогућила интима између објеката. Идејним рјешењем предвиђен је проценат озелењености од 79% што је у складу са мин. прописаним коефицијентом зеленила на парцели од 40%.

Сходно наведеном, а увидом у допуњено идејно рјешење констатује се да је пројектовани објекат усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

У погледу обликовања и материјализације, планом је прописано да архитектонско обликовање објеката мора да се прилагоди постојећем амбијенту. Објекти се морају обликовати у складу са локалним облицима, бојама и материјалима. Обликовање објеката треба ускладити са пејзажом и са сликом насеља. Архитектонске волумене објеката потребно је пажљиво пројектовати са циљем добијања хомогене слике насеља и града. Висине објеката су дате на графичким прилозима као спратност објеката уз предпостављен дисциплинован однос корисника, нарочито код новопланиране градње, водећи рачуна о сусједним објектима и општој слици насеља и града. Кровови могу бити коси, препоручени нагиб кровних равни је 22° , а могуће је радити и раван кров, по могућности са озелењеним кровним равнима и кровним баштама.

Према Идејном рјешењу фасадни зидови планираних објеката су пројектовани са завршном облогом од силикатног малтера у боји Марморино Пластер РАЛ 0857010 као и фасадни зидови са завршном обрадом од камена – Грбаљски цијепани. На уређењу терена су предвиђени зидову – сувомеђе од Луштитчког камена. Фасадна браварија је предвиђена од алуминијумских профила типа АЛУМИЛ. Спољашња и унутрашња боја браварије је у бронзаној тамној нијанси РАЛ 7009 мат. Кровови објеката су пројектовани као равни кровови са завршном обрадом од плочица и шљунка. Пројектована су три типа ограда: ограда унутрашњег степеништа, ограда на француским балконима и ограда на уређењу терена. Боја браварских радова је РАЛ7016 Anthracite Grey, РАЛ 7009 матт и црни топловаљани меки челик.

Сходно свему наведеном, идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари, овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „Luštica Development“ АД Тиват, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA Atelier“ ДОО Подгорица овјерено електронским потписом пројектанта дана 07.09.2026.године у 12:15:26 +02'00' за изградњу GOLF RESIDENTIAL PHASE 2, GOLF KUĆE U NIZU -Ph2-TH1, G-Ph2-TH2, G-Ph2-TH3, G-Ph2-TH4, G-Ph2-TH5, G-Ph2-TH6, G-Ph2-TH7, G-Ph2-TH8 на локацији коју чини УП11, подзона 2, коју чини кат. парцела бр.1043/119, КО Радовићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Голф и Доњи Радовићи Запад“ (“Сл. лист Црне Горе”, општински прописи бр. 92/20), Општина Тиват, у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у дијелу обликовања и материјализације, као и са основним урбанистичких параметарима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији), другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта), смјерницама за архитектонско обликовање и материјализацију објекта и грађевинском линијом у складу са смјерницама из планског документа.

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

