



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-4012/2
Podgorica, 05.06.2025. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD

TIVAT

Radovići bb

Predmet: Izjašnjenje na rezultate ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/25-4012/1 od 20.03.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Ethos Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.03.2025. godine u 08:54:50 +01'00', za izgradnju stambenih objekata – stanovanja male gustine Faza 6- objekat H5, Faza 7-uređenje terena sa bazenom kod objekta H5, Faza 8-objekat H6, Faza 9- uređenje terena kod objekta na dijelu UP 70, podcjelina 5, koju čini dio kat.parcele br.1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), 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 utvđuje 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.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Projektovana rješenja u pogledu pozicioniranja objekata na parceli, uređenja terena i nivelacije u odnosu na pristupnu saobraćajnicu potrebno je uskladiti sa već odobrenim projektima za objekte H1–H4 na istoj urbanističkoj parceli, za koje je saglasnost ovog organa izdata tokom 2024. godine. Navedeni objekti pokazuju kvalitetnije usklađivanje s konfiguracijom terena i predstavljaju referentni primjer za dalji razvoj kompleksa.

Shodno navedenom:

- potrebno je preispitati projektovanu visinsku kotu poda podruma i visinsku kotu poda suterena u odnosu na nivoletu saobraćajnice, pri čemu se mora uzeti u obzir uslov da podrum ne nadvisuje najnižu kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a u cilju postizanja harmonije kompleksa;
- u cilju jasnijeg sagledavanja odnosa objekata prema prirodnoj topografiji i saobraćajnoj mreži, potrebno je dostaviti poprečni presjek kroz UP70 u dijelu planiranih objekata, tako da se prikažu susjedne parcele, postojeće i planirano stanja terena, kao i kote pristupne ulice;
- prikazati sve do sada planirane objekte na UP70 i dati podužni presjek/izgled kompleksa na način da se sagleda odnos svih projektovanih objekata, a u cilju usklađivanja prostornog koncepta i nivelacije projektovanih objekata;
- potrebno je unaprijediti parterno i pejzažno uređenje kako bi se objekat skladno uklopio u ambijent i konfiguraciju terena, uz formiranje kvalitetnih zelenih površina. Navedena rješenja treba jasno prikazati u vizuelizacijama, s fokusom na ambijentalnu cjelovitost i prostornu usklađenost;
- potrebno je usaglasiti arhitektonski izraz i upotrijebljene materijale sa objektima H1-H4 koji evidentno čine sastavni dio kompleksa na UP70, te prikazati odnos prema istim.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 7 (sedam) dana od dana prijema ovog obaveštenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

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

