



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: 05-332/24-8257/4

Podgorica, 16.10.2024. godine

## LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT

**TIVAT**

Novo naselje bb, Radovići

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka  
S pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj: 05-332/24-8257/1 od 13.06.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se preduzeće "LUŠTICA DEVELOPMENT" AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 13.06.2024. godine u 09:45:45 + 02'00', za izgradnju poslovno-stambenog objekta „A1“ na dijelu UP3, koja je formirana od dijela katastarskih parcela br.1117/1 i 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 36" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore" br. 35/19), 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 ovlaštenja 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.

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

- Potrebno je dostaviti Ugovor zaključen između investitora i projektanta za izgradnju objekta "A1" na dijelu UP3, u zahvatu izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 36“, isti je potrebno priložiti na crnogorskom jeziku.

- Uvidom u priloženi Elaborat parcelacije utvrđeno je da je parcelacija izvršena po DUP-u na kat. parcelama br. 1043/1 i 1043/5 KO Radovići, Opština Tivat, koje nijesu predmet ovog upravnog postupka. Imajući u vidu da se planirani objekat nalazi na dijelovima kat. parcela br. 1117/1 i 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 36“ – izmjene i dopune, potrebno je dostaviti novi Elaborat parcelacije za predmetne katastarske parcele ovjeren od strane Uprave za nekretnine.
- Takođe, neophodno je uskladiti Izjavu projektanta i Izjavu geodete sa Elaboratom parcelacije izrađenim za kat. parcele br. 1117/1 i 1117/3 KO Radovići, da bi se tačno odredilo kolika je površina dijelova predmetnih kat. parcela na kojima je predviđena izgradnja objekta. Shodno navedenom, dostaviti usklađenu izjavu licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta sa podacima od kojih katastarskih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija, kao i preko kojih katastarskih parcela je predviđen pristup lokaciji i u čijem su vlasništvu iste.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prilog na strani 158. – *Šira situacija*, nije predstavljena na zadovoljavajućem nivou. Potrebno je dati prikaz lokacije sa gabaritom svih objekata (planiranih/izgrađenih) na UP3 i nivelacijom, i na svakom objektu označiti pripadajuću spratnost. Istu je potrebno preklopiti sa geodetskom podlogom kako bi se sagledao odnos planiranih/izgrađenih objekata i zadate građevinske linije. Budući da dostavljena geodetska podloga ne daje prikaz kompletne UP3, istu je potrebno inovirati. Na prilogu šire situacije potrebno je ucrtati i koordinate i granice urbanističke parcele UP3 (DSL "Sektor 36" – izmjene i dopune, Opština Tivat).
- Korigovati *Projektni zadatak* u dijelu naziva lokacije, budući da se na pojedinim mjestima navodi kat. parcela 1117/8, koja nije predmet dostavljenog Idejnog rješenja.
- Pored dostavljenih 3D prikaza, potrebno je dati i bliži frontalni prikaz pogleda iz unutrašnjosti marine sa uklapanjem u okruženje i sa susjednim objektima, kao i bočno sa strane lukobrana sa otvorenog mora.
- U tehničkom opisu u dijelu – *Uređenje terena*, navodi se da je ostvaren procenat zelenila od 31% tj. površina od 1247,85m<sup>2</sup>, koji je računat, kako se navodi, u odnosu na dio parcele površine 4075,47m<sup>2</sup>. Pojasniti detaljnije koji je to dio u odnosu na kompletnu UP3, i shodno tome dati obračun zelenih površina na cijeloj UP3. Prethodno navedeno je potrebno kako bi se lakše sagledalo ostvareno (planirano/postojeće) zelenilo na cijeloj lokaciji, koja zahvata predmetni/planirani objekat "A1", i izgrađene objekte "B" i *Hotel CHEDI*. Uz obračun priložiti i grafički prilog parternog uređenja. Podsjećamo da su planom propisane sljedeće smjernice:

*"Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuje slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično. Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg, zatečenog zelenog fonda, kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet."*

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku potrebno je da se izjashite 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 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja. U suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

Po ovlaštenju br. 01-100/24-10382/3 od 15.10.2024.godine



državna sekretarka  
**Marina Izgarević Pavičević**

Obradile:

Lejla Toković, mast.inž.urb.

Ivona Vlahović, dipl. pravnik