



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-333/22-94  
Podgorica, 25.01.2022. godine

**„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT**

**TIVAT**  
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



Dostavljeno:

- a/a  
- naslovu



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-333/22-94  
Podgorica, 25.01.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, 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), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – „Marina Village, klaster I, Zona 2 koju čine objekti I4, I5, I6, I7 i I8“, na UP28, koja je formirana od većeg dijela k.p. br 1100/61 KO Radovići i manjih djelova k.p. br. 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – „Marina Village, klaster I, Zona 2 koju čine objekti I4, I5, I6, I7 i I8“, na UP28, koja je formirana od većeg dijela k.p. br 1100/61 KO Radovići i manjih djelova k.p. br. 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 5.198,64m<sup>2</sup> (planom zadato 57.043,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,08 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,02 (planom zadato 0,30); spratnost objekata - P+3 (planom zadato 4 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-333/22-94 od 12.11.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – „Marina Village, klaster I, Zona 2 koju čine objekti I4, I5, I6, I7 i I8“, na UP28, koja je formirana od većeg dijela k.p. br 1100/61 KO Radovići i manjih djelova k.p. br. 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža - 5.198,64m<sup>2</sup> (planom zadato 57.043,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,08 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,02 (planom zadato 0,30); spratnost

objekata - P+3 (planom zadato 4 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 07-332/20-410/4 izdate 01.12.2020. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat br. 121-917/21-816-DJ od 30.09.2021.godine; List nepokretnosti br. 732 KO Radovići – prepis br. 121-919-6097/2021 od 01.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcele broj 1100/1 i 1100/61 KO Radovići i List nepokretnosti br. 263 KO Nikovići – prepis br. 121-919-6096/2021 od 01.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu broj 445/1 KO Nikovići, Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije; i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 11/19, 82/20), 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.

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.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, na UP28 koja je formirana od većeg dijela k.p. br 1100/61 KO Radovići i manjih djelova k.p. br. 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, utvrđena je namjena parcele – mješovita namjena. Za urbanističku parcelu broj 28 predviđeni su sljedeći parametri:

- Maksimalni indeks izgrađenosti: 0.92 (max BRGP 57.043 m<sup>2</sup>)
- Maksimalni indeks zauzetosti: 0.3 (max P pod objektom 18.632 m<sup>2</sup>)
- Predviđena maksimalna spratnost objekata - 4 nadzemne etaže

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata

treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje izgradnje objekta mješovite namjene – „Marina Village, klaster I, Zona 2 koju čine objekti I4, I5, I6, I7 i I8“, projektovano od strane „NRA Atelier“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 5.198,64m<sup>2</sup> (planom zadato 57.043,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); indeks izgrađenosti – 0,08 (planom zadato 0,92); indeks zauzetosti - 0,02 (planom zadato 0,30); spratnost objekata - P+3 (planom zadato 4 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da su arhitektonske karakteristike predloženog idejnog rješenja u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, kao i urbanističkim parametrima predviđenim za urbanističku parcelu broj 28, koja je formirana od dijela k.p. br. 1100/1 i dijela k.p. br. 1100/61 KO Radovići i dijela k.p. br. 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 KO Radovići – prepis br. 104-919-11369/2021 od 20.08.2021.godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva i List nepokretnosti br. 263 KO Nikovići – prepis br. 121-919-6096/2021 od 01.12.2021. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1100/1 i 1100/61 KO Radovići 445/1 KO Nikovići, u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Odlukom Vlade Crne Gore od 05.06.2008. godine, projektnoj kompaniji „Luštica Development“ AD Podgorica je odobreno pravo da zaključi dugoročni zakup Lokacije u svrhu izgradnje i naknadnog upravljanja kompleksom mješovite namjene u skladu sa najvišim međunarodnim standardima. Uvidom u Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine utvrđeno je da je isti zaključen između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development AD Podgorica na period od 90 godina.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju objekta mješovite namjene – „Marina Village, klaster I, Zona 2 koju čine objekti I4, I5, I6, I7 i I8“, na UP28, koja je formirana od većeg dijela k.p. br 1100/61 KO Radovići i manjih djelova k.p. br. 1100/1 KO Radovići i 445/1 KO Nikovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**



**MIRKO ŽIŽIĆ**