



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: 09-332/22-4811/2  
Podgorica, 01.08.2022. godine

## LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat

**TIVAT**  
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA**

**MIRKO ŽIŽIĆ**



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: 09-332/22-4811/2  
Podgorica, 01.08.2022. 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 rekonstrukciju – dogradnju stambenog objekta – vile MV1 – objektom teretane, koji se nalazi na k.p. br. 1100/244 i 1100/245 KO Radovići, na UP76, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 92/20), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju – dogradnju stambenog objekta – vile MV1 – objektom teretane, koji se nalazi na k.p. br. 1100/244 i 1100/245 KO Radovići, na UP76, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 92/20), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta MV1 - 482,24m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine pod objektom MV1 – 214.48m<sup>2</sup>; ukupne ostvarene razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP76 – 2.411,22m<sup>2</sup>, (planom zadato 2.841,00 m<sup>2</sup> za UP76); indeks izgrađenosti za UP76 – 0,34 (planom zadato 0,40); indeks zauzetosti za UP76 - 0,1538 (planom zadato 0,15, pri čemu se planom dozvoljava povećanje površine za 25% ukoliko to uslovi nagiba terena zahtijevaju, uz obaveznu kaskadnu izgradnju); spratnost objekta MV1 – Su+P+2 (planom zadato 3 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 09-332/22-4811/1 od 24.06.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju – dogradnju stambenog objekta – vile MV1 – objektom teretane, koji se nalazi na k.p. br. 1100/244 i 1100/245 KO Radovići, na UP76, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 92/20), bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta MV1 - 482,24m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine pod objektom MV1 –

2.411,22m<sup>2</sup>, (planom zadato 2.841,00 m<sup>2</sup> za UP76); indeks izgrađenosti za UP76 – 0,34 (planom zadato 0,40); indeks zauzetosti za UP76 - 0,1538 (planom zadato 0,15, pri čemu se planom dozvoljava povećanje površine za 25% ukoliko to uslovi nagiba terena zahtijevaju, uz obaveznu kaskadnu izgradnju); spratnost objekta MV1 – Su+P+2 (planom zadato 3 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 09-332/21-52/4 izdate 30.03.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu – izvedene bruto površine objekata MVO, MV1 i MV2, na k.p. br. 1100/243, 1100/245, 1100/247 KO Radovići, Opština Tivat urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o. Podgorica, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Tivat 03.06.2020. godine, broj 121-958-529/2020; List nepokretnosti br. 732 KO Radovići – prepis br. 121-919-4556/2022 od 19.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu broj 1100/244 KO Radovići; List nepokretnosti br. 923 KO Radovići – prepis br. 121-919-4557/2022 od 19.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu broj 1100/245 KO Radovići; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju 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 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 objektata 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.

Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 92/20), Opština Tivat, na UP76, utvrđena je namjena parcele – stanovanje male gustine, na kojima je predviđena izgradnja stanova i sezonskih stanova, tipologije vila, kuće u nizu i apartmani. Na ovim površinama se mogu graditi i trgovine, ugostiteljski objekti, poslovni prostori komercijalne namjene, bazeni i manja sportska igrališta. Predviđena maksimalna spratnost objekata je 3 nadzemne etaže.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora se 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. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib krovnih ravni 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 plana je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju transparentne ili 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.

Planom je data mogućnost sanacije i rekonstrukcije postojećih objekata ili dijela objekata, i njihova revalorizacija u smislu namjene i estetskog usaglašavanja sa ambijentom. Planirane intervencije na postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja. Planirane intervencije radiće se saglasno parametrima definisanim u Planu. Prilikom planiranja intervencija na postojećim objektima, dogradnje se mogu planirati do linije urbanističke parcele ili na manjoj distanci nego sto je predstavljeno na grafičkim priložima, ukoliko za to postoji saglasnost susjeda.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da je predviđena rekonstrukcija objekta MV1 – vile, koja je druga u nizu od pet objekata planiranih u okviru UP76 i predstavlja četvrtu fazu projektne dokumentacije na UP76. Obzirom na veliki nagib terena, objekat je isplaniran po vertikalni, kaskadno, a teren je uređen kaskadno oko objekta. Sa pristupne saobraćnice koja je u podužnom nagibu, pristupa se kolski u garažu i pješački na spoljašnje stepenište, preko kapije. Glavni potporni zid svih vila u nizu, formira uličnu fasadu a obrađen je lokalnim luštčkim kamenom. Arhitektura vile MV1 pripada mediteranskom stilu, po oblikovnosti i materijalizaciji. Na fasadi je korišćen Rujan kamen i Nikšička bunja, škure i drvene pergole. Platoi i terase oko objekta su popločani Rujan kamenom. Lazurne boje fasade izabrane su iz RAL palete koju investitor primjenjuje u cijelom naselju.

Predmet dogradnje vile MV1 je teretana, koja se dograđuje na nivou najviše etaže vile, na dijelu pripadajućeg uređenja terena, tik uz objekat. Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, i pristupa mu se sa spoljašnje strane sa kote 66.79 m.n.v. Objekat teretane je prizemni, jednostavan, pravougaonog gabarita, bez internih podjela unutrašnjeg prostora, površine 17.48m<sup>2</sup>. Oblikovnost objekta je uslovljena smjernicama iz planskog dokumenta, željama investitora, ambijentalnom sredinom i postojećim objektom na koga se naslanja, uklapa se u prostor postojećeg i novog naselja. Prepoznatljivi elementi (škure, krovovi, pergole, kapije i sl) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl) sa luštčkog naselja primijenjeni su i na ovom objektu. Arhitektura objekta je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizaciji spoljnog i unutrašnjeg prostora i tradicionalne

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju – dogradnju stambenog objekta – vile MV1 – objektom teretane, koji se nalazi na k.p. br. 1100/244 i 1100/245 KO Radovići, na UP76, projektovano od strane „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, 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 objekta MV1 - 482,24m<sup>2</sup>, ukupne bruto površine pod objektom MV1 – 214.48m<sup>2</sup>; ukupne ostvarene razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP76 – 2.411,22m<sup>2</sup>, (planom zadato 2.841,00 m<sup>2</sup> za UP76); indeks izgrađenosti za UP76 – 0,34 (planom zadato 0,40); indeks zauzetosti za UP76 - 0,1538 (planom zadato 0,15, pri čemu se planom dozvoljava povećanje površine za 25% ukoliko to uslovi nagiba terena zahtijevaju, uz obaveznu kaskadnu izgradnju); spratnost objekta MV1 – Su+P+2 (planom zadato 3 etaže), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 KO Radovići – prepis br. 121-919-4556/2022 od 19.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1100/244 KO Radovići u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1. Uvidom u List nepokretnosti br. 923 KO Radovići – prepis br. 121-919-4557/2022 od 19.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1100/245 KO Radovići 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 „Arhitektonski atelje“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju – dogradnju stambenog objekta – vile MV1 – objektom teretane, koji se nalazi na k.p. br. 1100/244 i 1100/245 KO Radovići, na UP76, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 92/20), 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

