



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: 05-332/25-7984/4
Podgorica, 29.07.2025. godine

LUŠTICA DEVELOPMENT AD

TIVAT

Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR
Slaven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Mirjana
Đurišić

Digitally signed by
Mirjana Đurišić
Date: 2025.07.29
14:12:18 +02'00'

Dostavljeno:

- a/a,
- naslovu



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: 05-332/25-7984/4

Podgorica, 29.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22, 25 i 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat za davanje saglasnosti na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2025.godine u 14:12:57 + 02'00', za izgradnju Golf Residential Phase 1C-2 G-1C2-TH3, G-1C2-TH4, G-1C2-TH5, G-1C2-TH6 i G-1C2-TH7 na UP7, koju čine katastarske parcele: 1043/246 KO Radovići, i kat. par. br. 1378/15 KO Gošići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2025.godine u 14:12:57 + 02'00', za izgradnju Golf Residential Phase 1C-2 G-1C2-TH3, G-1C2-TH4, G-1C2-TH5, G-1C2-TH6 i G-1C2-TH7 na UP7, koju čine katastarske parcele: 1043/246 KO Radovići, i kat. par. br. 1378/15 KO Gošići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.118,21m² (planom zadato 2.124,00 m² nadzemnih etaža); ukupne površine pod objektima – 1.380,54m² (planom zadato 1.401,25m² površine pod objektom); ostvareni ukupni indeks zauzetosti svih objekata 0,138 (planom zadato 0,1403), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti svih objekata 0,21 (planom zadato 0,21) spratnosti P+1 (planom zadato 3 nadzemne etaže uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) - u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-7984/1 od 23.06.2025.godine, i dopunom broj 05-332/25-7984/3 od 07.07.2025.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 „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2025.godine u 14:12:57 + 02'00', za izgradnju Golf Residential Phase 1C-2 G-1C2-TH3, G-1C2-TH4, G-1C2-TH5, G-1C2-TH6 i G-1C2-TH7 na UP7, koju čine katastarske parcele: 1043/246 KO Radovići, i kat.

par. br. 1378/15 KO Gošići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“ (Službeni list CG br. 92/20), Opština Tivat.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 22 stav 1 tačke 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25) utvrđena su ovlaštenja 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 utvrđuje 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), utvrđeno je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 09-332/23-789/7 izdate 09.05.2024.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ (Službeni list CG br. 92/20), Opština Tivat, na UP7 utvrđena je namjena Golf vile – tip 2, indeks zauzetosti 0.1403 (planom propisano 0.11 uz

mogućnost povećanja indeksa zauzetosti za 25% zbog nagiba terena što iznosi 0.1403), indeks izgrađenosti 0.21, spratnost 3 etaže sa mogućnošću izgradnje podzemnih etaža. Minimalan propisani broj parking mjesta je 12pm na 1000m² / 1pm po stanu, a minimalan propisani procenat zelenila na parceli je 40%. Tip 2 – golf vile i golf kuće u nizu, DUP-om su planirane kao slobodnostojeće vile ili objekti u nizu u grupacijama 2-5 smještajnih jedinica. Ovaj tip podrazumijeva i vile sa max. 5 smještajnih jedinica čija podjela nije vertikalna kao kod klasičnih kuća u nizu. U pogledu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da arhitektonsko oblikovanje objekata mora da se prilagodi postojećem ambijentu, lokalnim oblicima, bojama i materijalima, pejzažu i sa slici 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 ravnama i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2025.godine u 14:12:57 + 02:00', utvrđeno je da su projektovane golf vile u skladu sa namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža – 2.118,21m² (planom zadato 2.124,00 m² nadzemnih etaža); ukupne površine pod objektima – 1.380,54m² (planom zadato 1.401,25m² površine pod objektom); ostvareni ukupni indeks zauzetosti svih objekata 0,138 (planom zadato 0,1403), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti svih objekata 0,21 (planom zadato 0,21) spratnosti P+1 (planom zadato 3 nadzemne etaže uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekti su projektovani u okvirima propisanih građevinskih linija. Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 40%. Idejnim rješenje predviđa se procenat uređene ozelenjenosti od 62,80% na UP7. Kolski prilaz UP7 je obezbijeđen sa planiranje saobraćajnice GR_5. Projektovano je 11 parking mjesta shodno UTU. Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije i okolnim objektima. Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova: Fasadni zidovi za završnom oblogom od silikatnog maltera u bojama Rofix 59080; fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena; ukopani fasadni zidovi. Fasadni zidovi su projektovani od giter bloka i armiranog betona d=20 cm, sa termoizolacijom debljine d=8 cm, dok je završna obrada fasade –silikatni malter Rofix 59080 i Luštički kamen. Projektovana su dva osnovna tipa krovova: kosi dvovodni krov, sa konstrukcijom od kose armirano-betonske ploče, debljine d=15,0 cm, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i crijepom WEINERBERGER MEDITERAN PLUS SAND ANTIC. Nagib krova je 20°; i ravni zeleni krov sa sa konstrukcijom od armirano-betonske ploče debljine d=15,0 cm, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima. Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila. Spoljašnja i unutrašnja boja bravarije je u bronzanoj nijansi RAL 1035 PEARL BEIGE. Zvučna zaštita vrata i prozora sa ostakljenim krilom je od 30 - 34 dB (I klasa). Fasadni otvori se donose na gradilište finalno obrađeni i upakovani. Otvori su sa roletnama ili sa škurama zbog arhitektonskog oblikovanja objekata. Projektovana su dva tipa ograda: ograda unutrašnjeg stepeništa; ograde na terasama i uređenju terena. Svi čelični elementi moraju biti izrađeni od nerđajućeg čelika V4a i premazani sa minimum dva sloja metaliziranom silikonskom mat bojom visokog stepena otpornosti na dugotrajne nepovoljne efekte i povećani salinitet. Boja bravarski radova je Anthracit RAL7016.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktorat je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom dana 04.07.2025.godine u 14:12:57 + 02'00', za izgradnju Golf Residential Phase 1C-2 G-1C2-TH3, G-1C2-TH4, G-1C2-TH5, G-1C2-TH6 i G-1C2-TH7 na UP7, koju čine katastarske parcele: 1043/246 KO Radovići, i kat. par. br. 1378/15 KO Gošići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), Opština Tivat u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkih parametarima (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).

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba ovom Ministarstvu, u roku od 8 dana od dana njegovog prijema.

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

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2025.07.29
14:13:08 +02'00'