



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: 05-332/25-9088/2
Podgorica, 01.08.2025. 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

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/25-9088/2

Podgorica, 01.08.2025. 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 „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2025.godine u 09:47:39 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata 9-4 u mješovitoj namjeni na dijelu UP15, koju čini dio katastarske parcele 1043/40 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2025.godine u 09:47:39 + 02'00', za izgradnju stambenog objekta 9-4 u mješovitoj namjeni na dijelu UP15, koju čini dio katastarske parcele 1043/40 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta koji je predmet ovog idejnog rješenja – 1.028,51m² i ukupne BRGP svih objekata do sada planiranih na parceli 3.562,81m² (planom zadato 3.785,00 m² nadzemnih etaža); ukupne površine pod objektom koji je predmet ovog idejnog rješenja – 366,22m² i ukupne površine svih do sada planiranih objekata 1.260,22m² (planom zadato 1.262,00m² površine pod objektom); ostvareni ukupni indeks zauzetosti svih objekata na UP15 0,29 (planom zadato 0,3), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti svih objekata na UP15 0,84 (planom zadato 0,9) spratnosti Po+P+1+Pk (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 05-332/25-9088/1 od 18.07.2025.godine Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratilo se „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2025.godine u 09:47:39 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata 9-4 u mješovitoj namjeni na dijelu

UP15, koju čini dio katastarske parcele 1043/40 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), 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 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 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 obavezno 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: 07-332/20-370/11 izdate 02.03.2021.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Tivat; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; ovjeren elaborat parcelacije; i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), Opština Tivat, na UP15 utvrđena je mješovita namjena, indeks zauzetosti 0.3, indeks izgrađenosti 0.9, 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 30%. 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 ravnima i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2025.godine u 09:47:39 + 02'00', utvrđeno je da je planirana izgradnja stambenog objekta 9-4 u skladu sa namjenom, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta koji je predmet ovog idejnog rješenja – 1.028,51m² i ukupne BRGP svih objekata do sada planiranih na parceli 3.562,81m² (planom zadato 3.785,00 m² nadzemnih etaža); ukupne površine pod objektom koji je predmet ovog idejnog rješenja – 366,22m² i ukupne površine svih do sada planiranih objekata 1.260,22m² (planom zadato 1.262,00m² površine pod objektom); ostvareni ukupni indeks zauzetosti svih objekata na UP15 0,29 (planom zadato 0,3), ostvareni ukupni indeks izgrađenosti svih objekata na UP15 0,84 (planom zadato 0,9) spratnosti Po+P+1+Pk (planom zadato 3 nadzemne etaže uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Propisani minimum zelenih površina na parceli iznosi 30%. Idejnim rješenjem predviđa se procenat zelenila od 57% na nivou cijele UP15. Kolski prilaz UP15 je obezbijeđen sa planiranje saobraćajnice UVR5. Projektovano je 18 parking mjesta shodno UTU. Arhitektonsko oblikovanje, volumeni i materijalizacija objekata su usklađeni sa ambijentalnim vrijednostima lokacije i okolnim objektima. Specifični volumen objekta 9-4 zahtijevao je pažljiv pristup projektovanju, uključujući i vizuelno segmentisanje volumena na način da prati arhitektonski jezik ostatka naselja ali i tradicionalne primorske arhitekture. Ovaj objekat sadrži kombinaciju svih elemenata tradicionalne arhitekture kao postojeći objekti privedeni namjeni, na ostatku parcele UP15. Projektovane su fasade u kombinaciji grubog i finog kamena, u djelovima gdje je demit fasada koristi se karakteristični kolorit za ovo područje, lođe i pergole i slično. Potkrovlje objekta sadrži tradicionalne elemente- badže i naglašene djelove fasade kako bi se arhitektonski jezik približio tradicionalnom. Krov je nagiba 30° kako bi se stvorila maksimalna korisna površina u enterijeru, a sve prema smjernicama iz UT uslova: Planirati dvovodne ili četvorovodne krovove sa viđenicama nagiba od 22-30 stepeni – po uzoru na tradicionalna rješenja iz Bokokotorskog zaliva. Ono što izdvaja objekat 9-4 u odnosu na druge postojeće objekte na ovoj parceli, jeste što nisu uvedeni savremeni detalji zbog blizine izgrađenih objekata na UP5 (sjeverno od predmetne parcele), kako bi vizuelno održao komplementarni arhitektonski jezik. U pogledu obrade fasade, korišćena je demit fasada završne obrade u svijetlo svijoj boji (RAL 57038), terracotta boji (RAL 0405050), svijetlo bež boji (59088), zatim alu škure u plavoj, zeleno plavoj i sivo braon boji (RAL 5014, 6004, 8019) alu roletne u bijeloj boji (RAL 9010), bravarija završne obrade u antracit sivoj boji (RAL7016). Na objektu su predviđene kovane ograde h=110cm, u boji antracit siva, RAL 7016. Na fasadi je korišten i lokalni kamen u finoj i gruboj obradi (nikšićki bunja, bisočica četkana), dok je na krovu predviđen mediteran crijep u natur crvenoj boji.

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 „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom dana 18.06.2025.godine u 09:47:39 + 02'00', za izgradnju stambenih objekata 9-4 u mješovitoj namjeni na dijelu UP15, koju čini dio katastarske parcele 1043/40 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Službeni list CG“ br. 93/20), 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

