



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: 05-332/24-10937/5
Podgorica, 11.06.2025. godine

„Luštica Development“ AD Tivat

TIVAT
Novo Naselje bb, Radovići

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

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

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-10937/5
Podgorica, 11.06.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 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), 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ d.o.o. Tivat, za izgradnju objekta mješovite namjene 12.1, 12.2, 12.3, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 25 i 26, na katastarskim parcelama br. 1043/67, 1043/89, 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama broj UP12, UP23, UP25 i UP26 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 93/20) Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2025. godine u 10:21:01 +02' 00', za izgradnju objekta mješovite namjene 12.1, 12.2, 12.3, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 25 i 26, na katastarskim parcelama br. 1043/67, 1043/89, 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama broj UP12, UP23, UP25 i UP26 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 93/20) Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta UP12 - 10.390,00m² (planom zadato 9.600,00m², uz mogućnost integralnog prikazivanja i korišćenja parametara za grupu parcela), UP23 - 4.870,00m² (planom zadato 5.424,00m²), UP25 - 796,00m² (planom zadato 961,00m²), UP26 - 796,00m² (planom zadato 873,00m²), ukupno za lokaciju ostvareno 16.852,00m² (planom zadato 16.858,00m²); indeksa izgrađenosti UP12 - 1.57 (planom zadato 1.45), UP23 - 1.10 (planom zadato 1.23), UP25 - 0.83 (planom zadato 0.93), UP26 - 0.83 (planom zadato 0.91); površine pod objektom UP12 - 2.675,00m² (planom zadato 2.959,00m²), UP23 - 1.863,00m² (planom zadato 1.814,00m², uz mogućnost integralnog prikazivanja i korišćenja parametara za grupu parcela), UP25 - 364,00m² (planom zadato 300,00m²), UP26 - 364,00m² (planom zadato 287,00m²), ukupno za lokaciju ostvareno 5.266,00m² (planom zadato 5.360,00m²); indeksa zauzetosti UP12 - 0.40 (planom zadato 0.45), UP23 - 0.42 (planom zadato 0.41), UP25 - 0.38 (planom zadato 0.31), UP26 - 0.38 (planom zadato 0.30), ukupno za lokaciju ostvareno 5.266,00m² (planom zadato 5.955,00m²); spratnosti za UP12 - 2Po+P+2, 2Po+P+4 (planom zadato pet etaža); UP23 - Po+P+1+Pk, S+P+1, P+1+Pk (planom zadate tri etaže), UP25 - P+1+Pk (planom zadate tri etaže), UP26 - P+1+Pk (planom zadate tri etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-10937/1 od 14.08.2024. godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „Luštica Development“ AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ d.o.o. Tivat, za izgradnju objekta mješovite namjene 12.1, 12.2, 12.3, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 25 i 26, na katastarskim parcelama br. 1043/67, 1043/89, 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići,

koje odgovaraju urbanističkim parcelama broj UP12, UP23, UP25 i UP26 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi 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 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 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 objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obavezno usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 084-2181/8-2021 izdati dana 17.02.2024.godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-332/22-4813/7 izdati dana 22.07.2022.godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Urbanističko-tehničke uslove broj: 09-332/22-368/5 izdati dana 18.07.2022.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat, Urbanističko-tehničke uslove broj: 08-8060/11 izdati dana 14.12.2022.godine od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlašćene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Uvidom u dopunjeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team" d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2025. godine u 10:21:01 +02' 00', za izgradnju objekta mješovite namjene 12.1, 12.2, 12.3, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 25 i 26, na katastarskim parcelama br. 1043/67, 1043/89, 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama broj UP12, UP23, UP25 i UP26 u zahvatu DUP-a "Donji Radovići" ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi br. 93/20) Opština Tivat, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja objekata mješovite namjene 12.1, 12.2, 12.3, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 25 i 26, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta UP12 - 10.390,00m² (planom zadato 9.600,00m², uz mogućnost integralnog prikazivanja i korišćenja parametara za grupu parcela), UP23 - 4.870,00m² (planom zadato 5.424,00m²), UP25 - 796,00m² (planom zadato 961,00m²), UP26 - 796,00m² (planom zadato 873,00m²), ukupno za lokaciju ostvareno 16.852,00m² (planom zadato 16.858,00m²); indeksa izgrađenosti UP12 - 1.57 (planom zadato 1.45), UP23 - 1.10 (planom zadato 1.23), UP25 - 0.83 (planom zadato 0.93), UP26 - 0.83 (planom zadato 0.91); površine pod objektom UP12 - 2.675,00m² (planom zadato 2.959,00m²), UP23 - 1.863,00m² (planom zadato 1.814,00m², uz mogućnost integralnog prikazivanja i korišćenja parametara za grupu parcela), UP25 - 364,00m² (planom zadato 300,00m²), UP26 - 364,00m² (planom zadato

287.00m²), ukupno za lokaciju ostvareno 5.266,00m² (planom zadato 5.360,00m²); indeksa zauzetosti UP12 - 0.40 (planom zadato 0.45), UP23 - 0.42 (planom zadato 0.41), UP25 - 0.38 (planom zadato 0.31), UP26 - 0.38 (planom zadato 0.30), ukupno za lokaciju ostvareno 5.266,00m² (planom zadato 5.955,00m²); spratnosti za UP12 - 2Po+P+2, 2Po+P+4 (planom zadato pet etaža); UP23 - Po+P+1+Pk, S+P+1, P+1+Pk (planom zadate tri etaže), UP25 - P+1+Pk (planom zadate tri etaže), UP26 - P+1+Pk (planom zadate tri etaže).

Shodno navedenom, konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji kao i sa osnovnim urbanističkim parametrima.

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 je potrebno pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, preporučeni nagib je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnama i krovnim baštama.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da su na predmetnoj lokaciji planirani objekti mješovite namjene. Na urbanističkoj parceli UP12 planirana su tri objekata mješovite namjene 12.1, 12.2 i 12.3, spratnosti 2Po+P+4 - 2Po+P+2. Između objekata u nivou partera planirana je javna pješačka zona kojoj se pristupa sa sjeverne strane i sa zapadne strane preko pješačke ulice. U okviru objekata planirane su dvije podrumске etaže u funkciji garaže. Na urbanističkoj parceli UP23 planirana su dva objekta spratnosti Po+P+1+Pk, jedan objekat spratnosti S+P+1 i jedan objekat spratnosti P+1+Pk. Centralnim dijelom parcele, u pravcu istok-zapad, planirana je glavna pješačka komunikacija za objekte 23.1, 23.2, 23.3 i 23.4 koja počinje sa javnom pješačkom ulicom i završava parkom. Svi objekti su u funkciji stanovanja. Na urbanističkoj parceli UP25 planiran je stambeni objekat spratnosti P+1+Pk, dok je na parceli UP26 takođe planiran stambeni objekat iste spratnosti. U okviru lokacije a zbog prirodnog pada terena planirano je uređenje terena kroz dva nivoa, gdje je gornji dio planiran za predbašte, pješačke pristupe stanovima, pripadajuća dvorišta i parking pod pergolama, a donji dio je predviđen za zelene površine, dvorišta i pješačke pristupe stanovima u prizemlju objekata. U dijelu arhitektonskog oblikovanja, osnovni motivi su preuzeti sa postojećih objekata na široj lokaciji, kao što su pergole, prirodni lokalni kamen, otvori sa šembranama i škurama, neutralne zemljane fasadne boje (RAL 1013, 9002 i 1014), kosi krovovi u kombinaciji sa ravnim krovovima dijelom ozelenjenim, kao i lokalno mediteransko zelenilo u žardinjerama i oko objekta.

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 „Luštica Development“ AD Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „I&S Team“ d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 05.06.2025. godine u 10:21:01 +02' 00', za izgradnju objekta mješovite namjene 12.1, 12.2, 12.3, 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 25 i 26, na katastarskim parcelama br. 1043/67, 1043/89, 1043/58, 1043/59, 1043/60 i 1043/61 KO Radovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama broj UP12, UP23, UP25 i UP26 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići“ („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi br. 93/20) Opština Tivat.

Članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 019/25 od 04.03.2025) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Saglasno izloženom, s primjenom citiranih zakonskih propisa, riješeno 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.

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

Mirjana Đurišić

