



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: 05-332/26-3863/3
Подгорица, 29.04.2026. године

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT

Тиват
Радовићи 66

Доставља се рјешење број и датум горњи.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



Сагласна:

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

Достављено:

- а/а;
- наслову



Број: 05-332/26-3863/3
Подгорица, 29.04.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, Директорат Главног државног архитекте, на основу члана 8, 10, 22 и 25 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) као и члана 18 Закона о управном поступку („Службени лист Црне Горе“ број, 56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), рјешавајући по захтјеву подносиоца „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ д.о.о. Подгорица, за изградњу ГОЛФ РЕЗИДЕНЦИЈЕ ФАЗА 1Б-3 - Апартмански голф објекти ГА1, ГА2-А и ГА2-Б, на УП2 и УП3, које су формиране од кат. пар. бр. 1043/75 и кат. пар. бр.1043/76, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“ (“Службени лист ЦГ” бр. 92/20), Општина Тиват, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

Даје се сагласност подносиоцу захтјева „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2026. године у 11:30:37, за изградњу ГОЛФ РЕЗИДЕНЦИЈЕ ФАЗА 1Б-3 - Апартмански голф објекти ГА1, ГА2-А и ГА2-Б, на УП2 и УП3, које су формиране од кат. пар. бр. 1043/75 и кат. пар. бр.1043/76, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“ (“Службени лист ЦГ” бр. 92/20), Општина Тиват: укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објеката 6.953,55м² (планом задато 6.954,00м²); укупне површине под објектима 2.627,32 м² (планом задато 2.324,00 м², уз могућност повећања заузетости 25% - 2.905,00) индекса изграђености 0,41 (планом задато 0,41), индекса заузетости 0,15 (планом задато 0,14 уз могућност повећања заузетости 25% - 0,17), спратности По+П+1+Пк и По+С+П+1 (планом задато 3 етаже уз могућност планирања подземних етажа) у погледу усаглашености са урбанистичко техничким условима у делу обликовања и материјализације и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност, односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озеленености и намјена објекта).

Образложење

Актом број 05-332/26-3863/1 од 20.03.2026. године, Директорату Главног државног архитекте овог Министарства, обратио се „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват, за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ д.о.о. Подгорица, за изградњу ГОЛФ РЕЗИДЕНЦИЈЕ ФАЗА 1Б-3 - Апартмански голф објекти ГА1, ГА2-А и ГА2-Б, на УП2 и УП3, које су формиране од кат. пар. бр. 1043/75 и кат. пар. бр.1043/76, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“ (“Службени лист ЦГ” бр. 92/20), Општина Тиват.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово из следећих разлога:

Чланом 22 став 1 тачке 1 и 2 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта); 2) идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат, у односу на обликовање, материјализацију и урбанистичке параметре из програма из члана 72 став 5 овог закона.

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2 истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 став 1 тачка 1 овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2 Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Уз захтјев, именовани је доставио овом Министарству – Урбанистичко техничке услове, Изјаву пројектанта са табеларним приказом задатих и остварених урбанистичких параметара; Изјаву овлашћене геодетске организације идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу објекта у заштићеној дигиталној форми.

Директорат главног државног архитекте овог Министарства, размотрио је предметни захтјев и одлучио као у диспозитиву рјешења, а ово са сљедећих разлога

Смјерницама из планског документа Измјене и допуне Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи Запад“ (“Службени лист ЦГ” бр. 92/20), Општина Тиват, на УП2 и УП3 планирана намјена је Голф виле тип 3. Голф виле су стамбени капацитети у оквиру голф комплекса. Тип 3 – голф куће у низу и голф апартмани, планирани као објекти у низу или стамбени објекти са више стамбених јединица. На урбанистичким парцелама је могуће градити један или више објеката. Површина смјештајне јединице у голф кућама у низу и голф апартманским објектима тип 3 износи 100м² – 1700м². Предвиђена максимална спратност објекта је 3 надземне етаже. Објекти могу имати једну или више подрумских етажа. Објекти партерног уређења, као и било који други архитектонски елементи уређења терена (перголе, надкривене пасареле, терасе на терену, базени, пролази и степеништа) око објекта или приступи саобраћајној инфраструктури могу излазити из зоне за градњу која је дефинисана грађевинским линијама, али не смију излазити изван урбанистичке парцеле. Паркирање возила предвидјети на парцели (% потребних паркинг мјеста може се остварити на отвореном паркинг простору у складу са техничким нормативима) а остало у подземној или надземној гаражи у објекту или на парцели. Површина гаража и техничких просторија се не урачунава у укупан БГП на урбанистичким парцелама. Уколико то конфигурација терена захтијева, гаражни простор и паркинг површине се могу планирати интегрално за више урбанистичких парцела. Дозвољава се интегрално приказивање и коришћење параметара за групу парцела. Капацитети објеката одређиваће се за нову површину сагласно дозвољеним планираним

капацитетима на појединим урбанистичким парцелама. Уколико су поменуте парцеле сусједне није потребно поштовати дефинисану грађевинску линију између истих. Уколико то услови нагиб терена на локацији захтијевају, при обрачуна урбанистичких параметара, дозвољено је повећање површине под објектом за 25% површине дефинисане у табели планираних капацитета, уз обавезну каскадну изградњу, при чему се укупна задата бруто грађевинска површина на УП не мијења. Минималан прописани број паркинг мјеста за становање је 12 ПМ на 1000м² и 1ПМ / стану, а минималан прописани проценат зеленила на парцели је 40%.

Увидом у допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „NRA ATELIER“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2026. године у 11:30:37, утврђено је да је пројектовани објект у складу са намјеном голф апартмани - укупне бруто развијене грађевинске површине надземног дијела објекта 6.953,55м² (планом задато 6.954,00м²); укупне површине под објектима 2.627,32м² (планом задато 2.324,00м², уз могућност повећања заузетости 25% - 2.905,00м²) индекса изграђености 0,41 (планом задато 0,41), индекса заузетости 0,15 (планом задато 0,14 уз могућност повећања заузетости 25% - 0,17), спратности По+П+1+Пк и По+С+П+1 (планом задато 3 етаже уз могућност планирања подземних етажа). Објекти су пројектовани у оквирима прописаних грађевинских линија. Колски прилаз објектима обезбијеђен је са планиране саобраћајнице по планском документу (саобраћајнице ГР_4 и ГР_4.2.). На предметној локацији пројектована су 3 голф апартманска објекта. Сви објекти су пројектовани као слободностојећи, на урбанистичким парцелама број УП2 и УП3. Апартмански голф објекат ГА1 је спратности По+Су+П+1, док су објекти ГА2-А и ГА2-Б спратности По+П+1+Пк. У концептуалном и функционалном смислу, уређење терена је пројектовано као једна цјелина, како би се омогућило заједничко кориштење садржаја, пјешачких стаза, базена и парковских површина. На уређењу терена је предвиђено 20 паркинг мјеста. За објекат ГА1 је предвиђено 19ПМ у подземној гаражи, а за објекат ГА2-А и ГА2-Б је предвиђено 44 паркинг мјесто у подземној гаражи. Укупан број остварених паркинг мјеста је 83. Паркинг мјестима на уређењу терена и подземним гаражама се приступа са саобраћајница ГР_4 и ГР_4.2. Идејним рјешењем предвиђен је проценат озелењености од 56,58% што је у складу са минималним прописаним коефицијентом зеленила на парцели по планском документу.

Сходно наведеном, а увидом у идејно рјешење констатује се да је пројектовани објект усаглашен са прописаним, односно са основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

У погледу обликовања и материјализације, планом је прописано да архитектонско обликовање објекта мора да се прилагоди постојећем амбијенту. Објекти се морају обликовати у складу са локалним облицима, бојама и материјалима. Обликовање објекта треба ускладити са пејзажом и са сликом насеља. Архитектонске волумене објекта потребно је пажљиво пројектовати са циљем добијања хомогене слике насеља и града. Висине објекта су дате на графичким прилозима као спратност објекта уз предпостављен дисциплинован однос корисника, нарочито код новопланиране градње, водећи рачуна о сусједним објектима и општој слици насеља и града. Кровови могу бити коси, препоручени нагиб кровних равни је 22°, а могуће је радити и раван кров, по могућности са озелењеним кровним равнима и кровним баштама.

Према Идејном рјешењу планирани објекти су позиционирани на парцели тако да сви станови имају орјентацију ка отвореном мору или заливу што је условило да један објект буде позициониран на парцели паралелно са изохипсама терена који је у паду док је други објект који је двострано орјентисан позициониран у односу на изохипсе и терен који је у паду. Јасно се уочавају планови фасада који се по дубини смјењују и на тај начин визуелно смањују објект по висини. Фасадни зидови су предвиђени са завршном обрадом фасаде од – силикатног малтера Рофих 57044 и 59080 и Луштитчког камена. Кровови објекта су пројектовани у комбинацији косих и равних кровова. Коси кров је двоводан, нагиб 25° са

кровним покривачем од цријела WEINERBERGER MEDITERAN PLUS SAND ANTIK, док је равни кров пројектован у комбинацији равнoг зеленог крова и техничког крова са завршном обрадом од плочица. Спољашња и унутрашња боја браварије је у бронзаној нијанси РАЛ 8025 PALE BROWN. Отвори су са ролетнама или са шкурама због архитектонског обликовања објекта. Ограде на терасама и француским балконима су у боји РАЛ Антхрацит 7016.

Сходно свему наведеном, идејно рјешење је усаглашено са смјерницама за обликовање и материјализацију.

Код изложеног правног и чињеничног стања ствари овај Директорат је нашао да су се стекли услови за давање сагласности подносиоцу захтјева „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „NRA ATELIER“ д.о.о. Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2026. године у 11:30:37, за изградњу ГОЛФ РЕЗИДЕНЦИЈЕ ФАЗА 1Б-3 - Апартмански голф објекти ГА1, ГА2-А и ГА2-Б, на УП2 и УП3, које су формиране од кат. пар. бр. 1043/75 и кат. пар. бр.1043/76, у обухвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“ (“Службени лист ЦГ” бр. 92/20), Општина Тиват у погледу обликовности и материјализације објекта, као и основних урбанистичких параметара (брutto развијена грађевинска површина, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност објекта, однос према грађевинској линији и колски прилаз објекту).

Сагласно изложеном, с примјеном цитираних законских прописа, ријешено је као у диспозитиву овог рјешенја.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити жалба овом Министарству, у року од 8 дана од дана његовог пријема.

**ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ**

Мирјана Ђуришић

