



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: 05-332/25-12392/4  
Podgorica, 25.02.2026. godine

## LUŠTICA DEVELOPMENT AD

**TIVAT**  
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



**MINISTAR**

Sloven Radunović

Saglasna:

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

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Broj: 05-332/25-12392/4  
Podgorica, 25.02.2026. 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, 92/25 i 160/25) 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 „LB Design Studio“ d.o.o. Tivat, za izgradnju objekta golf servisa za zaposlene u održavanju golf terena, opreme za golf igru i zaštitnog zelenila u okviru golf kompleksa sa internom stanicom za snabdjevanje gorivom na UP60 lokacija C na dijelu kat. parcele 1378/1 KO Gošići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), koja čini dio UP60 koja je formirana od dijela kat. parcela 1043/1 KO Radovići, od dijela kat. parcela 1044/1 KO Radovići i dijela kat. par.1378/1 KO Gošići, Opština Tivat, donosi

## RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LB DESIGN STUDIO“ d.o.o. Tivat ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2026. godine u 17:02:41 +01'00', za izgradnju objekta golf servisa za zaposlene u održavanju golf terena, opreme za golf igru i zaštitnog zelenila u okviru golf kompleksa sa internom stanicom za snabdjevanje gorivom na UP60 lokacija C na dijelu kat. parcele 1378/1 KO Gošići, Opština Tivat, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), koja čini dio UP60 koja je formirana od dijela kat. parcela 1043/1 KO Radovići, od dijela kat. parcela 1044/1 KO Radovići i dijela kat.par.1378/1 KO Gošići, Opština Tivat; ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 815,49m<sup>2</sup> (planom zadato 5.435,80m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,038 (planom zadato 0.258), indeksa zauzetosti 0,083 (planom zadato 0,089), spratnosti P (planom zadato 1 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 građevnoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

## Obrazloženje

Aktom broj 05-332/25-12392/1 od 06.10.2025.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 „LB Design Studio“ d.o.o. Tivat, za izgradnju objekta golf servisa za zaposlene u održavanju golf terena, opreme za golf igru i zaštitnog zelenila u okviru golf kompleksa sa internom stanicom za snabdjevanje gorivom na UP60 lokacija C na dijelu kat. parcele 1378/1 KO Gošići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), koja čini dio UP60 koja je formirana od dijela kat. parcela 1043/1 KO Radovići, od dijela kat. parcela 1044/1 KO Radovići i dijela kat.par.1378/1 KO Gošići, 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 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25) utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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, 92/25 i 160/25), 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: 09-332/21-51/3 izdati dana 04.03.2021.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Izjavu ovlaštenje geodetske organizacije i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta 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 UP60 planirana namjena je Golf Hotel (T1). Kapaciteti golf hotela su organizovani na 3 lokacije unutar urbanističke parcele. Na jednoj lokaciji je planiran objekat hotela, na drugoj lokaciji golf klub, a na trećoj lokaciji golf servis. Lokacije su razdvojene golf terenima, javnim kolskim i pješačkim saobraćajnicama. Kolski pristup lokaciji golf servisa je planiran preko saobraćajnice u zahvatu kontaktnog DUP-a Radovići. Predviđena maksimalna spratnost objekata ua UP60 je 4 nadzemne etaže dok je za lokaciju C predviđena spratnost 1 etaža. Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli. Površina garaža i tehničkih prostorija se ne uračunava u ukupan BGP na urbanističkoj parceli. Minimalan propisani broj parking mjesta za poslovanje i administraciju je 30pm na 1000m<sup>2</sup>, a minimalan propisani procenat zelenila na parceli je 40%.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LB DESIGN STUDIO“ d.o.o. Tivat, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2026. godine u 17:02:41 +01'00', utvrđeno je da je projektovani objekat u skladu sa namjenom golf servis ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 815,49m<sup>2</sup> (planom zadato 5,435,80m<sup>2</sup>); indeksa izgrađenosti 0,038 (planom zadato 0,258), indeksa zauzetosti 0,083 (planom zadato 0,089), spratnosti P (planom zadato 1 etaža). Objekat je projektovan u okvirima propisanih građevinskih linija. Kolski prilaz objektu obezbijeđen je sa pristupne postojeće saobraćajnice sa sjeveroistočne strane koja je lokalna saobraćajnica u Gošićima, sa koje je projektovan nastavak konekcije kroz

kolski pristup objektu putem interne saobraćajnice, i na taj način je omogućeno nesmetano funkcionisanje pješačke i kolske frekvencije. Objekat golf servisa obuhvata dvije funkcionalne cjeline: zgrada za zaposlene u golf održavanju (administracija i prostori za osoblje) i zgrada za radni prostor (mehanička radionica, skladišta i parkiralište opreme sa internom stanicom za snabdjevanje gorivom). S obzirom na ostvarenu bruto površinu za administraciju od 250.10m<sup>2</sup>, obezbijeđeno je 8 parking mjesta i dodatna 3 parking mjesta u okviru garaže. Svi sadržaji su smješteni ispod jednovodnog krova koji svojom kosinom ima odnos prema terenu, kao i na najbolji mogući način natkriva gradacijske prostore ispod kojih variraju u svojoj visini zavisno od specijalnih potreba i visina radnih mašina.

Shodno navedenom, a uvidom u idejno rješenje konstatuje se da je projektovani objekat usaglašen sa propisanim, odnosno sa 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).

U pogledu oblikovanja i materijalizacije, planom je propisano da arhitektonsko oblikovanje objekata mora da se prilagodi 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 predpostavljen 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.

Prema Idejnom rješenju objekat je analogno najlogičnijim odnosom sa topografijom postavljen longitudinalno, i osmišljen kao igra punih i praznih volumena nad jedinstvenim krovom koji potpomaže integraciju u ambijent. Objekat je postavljen na ravnom dijelu parcele i praktično se usjekao u teren. Na taj način se formirala arhitektonsko-urbanistička cjelina uz maksimalno prilagođavanje terenu, koja ima određenu gradaciju i zanimljivost. Sa spoljanje tri strane zidovi se rade od AB koji je malterisan i obojen, dok se sa prednje strane planirala izvedba sendvič panela otpornih na atmosferske uticaje (temperaturu, vlagu, salinitet, vodu). Koncept pejzažnog uređenja usklađen je sa namjenom objekta i sa oblikovnom i nivelacionom organizacijom parternih površina. Ovaj tip objekta zbog ispunjenja vizuelnih zahjeva prema okolnim objektima, zelenim krovnim pokrivačem se integrisao u okruženje kao prirodan nastavak brda i niskog rastinja sa travnatim površinama. Zatečene zelene površine na lokaciji se maksimalno zadržavaju, betonske i asfaltna površine su isključivo u funkciji saobraćaja i opsluživanja lokacije. Ostvareni procenat zelenila na parceli je u skladu sa procentom propisanim planskim dokumentom.

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

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovaj Direktor je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti podnosiocu zahtjeva „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LB DESIGN STUDIO“ d.o.o. Tivat ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 19.02.2026. godine u 17:02:41 +01'00', za izgradnju objekta golf servisa za zaposlene u održavanju golf terena, opreme za golf igru i zaštitnog zelenila u okviru golf kompleksa sa internom stanicom za snabdjevanje gorivom na UP60 lokacija C na dijelu kat. parcele 1378/1 KO Gošići, Opština Tivat, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Zapad“ (”Službeni list CG” br. 92/20), koja čini dio UP60 koja je formirana od dijela kat. parcela 1043/1 KO Radovići, od dijela kat. parcela 1044/1 KO Radovići i dijela kat.par.1378/1 KO Gošići, Opština Tivat, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije, i sa osnovnim urbanističkim parametarima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevniskoj 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**

