



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: 05-332/25-7038/3
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

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: 05-332/25-7038/3
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 „Ethos Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.07.2025. godine u 09:34:59 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – stanovanja male gustine Faza 1- objekat H7, Faza 2-uređenje terena sa bazenom kod objekta H7, Faza 3- objekat H8, Faza 4- uređenje terena kod objekta H8 na dijelu UP 71, podcjelina 5, koju čini dio kat.parc. br.1043/87 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „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 „Ethos Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.07.2025. godine u 09:34:59 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – stanovanja male gustine Faza 1- objekat H7, Faza 2-uređenje terena sa bazenom kod objekta H7, Faza 3- objekat H8, Faza 4- uređenje terena kod objekta H8 na dijelu UP 71, podcjelina 5, koju čini dio kat.parc. br.1043/87 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list CG“ br. 92/20), Opština Tivat: ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekata koji su predmet ovog idejnog rješenja – 2.164,36m² (planom zadato 6.520,00 m² nadzemnih etaža za UP71); ukupne površine pod objektima koji su predmet ovog idejnog rješenja – 761,52m² (planom zadato 2.413,00m² za UP71); ostvareni ukupni indeks zauzetosti svih objekata do sada planiranih na parceli 0,05 (planom zadato 0,15 za UP71), ostvareni indeks izgrađenosti svih objekata do sada planiranih na parceli 0,13 (planom zadato 0,41 za UP71) spratnosti Po+Su+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 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 05-332/25-7038/1 od 02.06.2025.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 „Ethos Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta

dana 26.07.2025. godine u 09:34:59 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – stanovanja male gustine Faza 1- objekat H7, Faza 2-uređenje terena sa bazenom kod objekta H7, Faza 3- objekat H8, Faza 4- uređenje terena kod objekta H8 na dijelu UP 71, podcjelina 5, koju čini dio kat.parc. br.1043/87 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "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: 08-332/23-4174/8 izdate 10.07.2023.godine od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara 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 UP71 utvrđena je namjena stanovanje male gustine, indeks zauzetosti 0.15, indeks izgrađenosti 0.41, 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%. U pogledu 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 „Ethos Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.07.2025. godine u 09:34:59 +02'00', utvrđeno je da su projektovani stambeni objekti u skladu sa namjenom stanovanje male gustine, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekata koji su predmet ovog idejnog rješenja – 2.164,36m² (planom zadato 6.520,00 m² nadzemnih etaža za UP71); ukupne površine pod objektima koji su predmet ovog idejnog rješenja – 761,52m² (planom zadato 2.413,00m² površine pod objektom za UP71); ostvareni ukupni indeks zauzetosti svih objekata do sada planiranih na parceli 0,05 (planom zadato 0,15 za UP71), ostvarni indeks izgrađenosti svih objekata do sada planiranih na parceli 0,13 (planom zadato 0,41 za UP71) spratnosti Po+Su+P+1 (planom zadato 3 nadzemne etaže uz mogućnost planiranja podzemnih etaža). Objekti su projektovani u okvirima propisanih građevinskih linija. Kolski prilaz UP71 je obezbijeđen sa planiranje saobraćajnice sa južne strane gdje je obezbijeđen prilaz do podrumске etaže objekata. Projektovano je 26 parking mjesta u skladu sa UTU. Pješački pristup objektima je obezbijeđen sa glavne saobraćajnice do ulaza u objekte. Glavni ulaz u objekte je u nivou suterena. Sve šetne staze su predviđene da budu popločane prirodnim kamenom u pravilnim pločama. Zidovi uređenja terena su betonski, finalno obrađeni malterom i bojani, odnosno obrađeni prirodnim kamenom u dva tipa slaganja, nepravilnim od Lušićkog kamena, i pravilnim od Nikšićkog kamena. Sve šetnice su predviđene da budu opremljene sa potrebnim mobilijarom u vidu klupa, kanti za otpad, rasvjetom i drugim. Teren ispred garaže do ulice se kasnakdno uređuje kako bi se ublazila visinska razlika između ulice i objekata. Neophodne strukture potpornih zidova koje obezbjeđuju statički integritet terena su pokrivene autohtonim biljkama, kako bi se olaksalo uklapanje u postojeći ekosistem i očuvao lokalni biodiverzitet. Ostvareni procenat zelenila na parceli je u skladu sa procentom propisanim planskim dokumentom.

Prilikom arhitektonskog oblikovanja objekata vodilo se računa da se novi objekti vizuelno i volumetrijski uklope u cjelokupno naselje Luštica Bay, kao i u objekte iz Zone I HORIZON naselja. Prisutna je upotreba lokalnog kamena na fasada, kosih krovova od crvenog crijepa, obojenih fasada u prepoznatljivom koloritu, kao i upotreba lučnih terasnih otvora, škura, ograda od kovanog gvožđa, odnosno svih elemenata tradicionalne arhitekture primorskog predjela, ukombinovanih u modernu funkcionalnu organizaciju

stanova i objekta. Jasno se uočavaju planovi fasada koji se po dubini smjenjuju i na taj način vizuelno smanjuju objekat po visini. Suteran i dijelovi prizemlja su masivnijeg karaktera, obrađeni lokalnim Luštičkim kamenom u nepravilnom slogu, odnosno Nikšićkim bunjastim kamenom u pravilnim pločama, dok je ostatak fasada obrađen fasadnim malterom u bojama koje su standardizovane za Luštica Bay naselje. Terasa gornjih spratova su pokrivene pergolama. Fasadni otvori su većinom predviđeni kao velike klizne stijene i harmonika vrata, dok se prozori javljaju kao otvori na sekundarnim prostorijama i većinom su na bokovima i zadnjoj strani objekta. Materijalizacija vanjskog dijela objekata je u silikatnom malteru i kamenu, od već ustaljenih boja i tipova kamena koji se provlače kroz cijelo naselje Luštica Bay, krovni pokrivač je od Mediteran tipa crijep, pergole i okviri prozora su u završnici sa drvenom teksturom, dok su škure i platneni elementi fasada u pastelno plavoj boji – u svemu prema tabeli korišćenih materijala iz idejnog rješenja.

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 „Ethos Architects“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26.07.2025. godine u 09:34:59 +02'00', za izgradnju stambenih objekata – stanovanja male gustine Faza 1- objekat H7, Faza 2-uređenje terena sa bazenom kod objekta H7, Faza 3- objekat H8, Faza 4- uređenje terena kod objekta H8 na dijelu UP 71, podcjelina 5, koju čini dio kat.parc. br.1043/87 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "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