



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: 05-332/25-6162/3
Podgorica, 28.08.2025. godine

„La Perla Hospitality“ d.o.o. Tivat

TIVAT
Bogišići bb, Milatovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slavon 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: 05-332/25-6162/3
Podgorica, 28.08.2025. 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 „La Perla Hospitality“ d.o.o. Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od „Golden Project“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog naselja i stambenih vila, na katastarskim parcelama 340/6, 341/4, 339/8, 340/5, 338/1, 338/2, 339/1, 339/7, 340/3, 340/4, 341/3, 339/2, 340/1, 341/1, 338/4, 338/9 i 339/4 KO Milovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP 9-29, UP 9-28, dio UP 9-26, UP 9-27, UP 9-30, UP 10-19 i UP 10-18u zahvatu DUP-a „Đuraševići“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 21/18) Opština Tivat, donosi

RJEŠENJE

Daje se saglasnost podnosiocu zahtjeva „La Perla Hospitality“ d.o.o. Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2025. godine u 13:47:44 + 02' 00', za izgradnju turističkog naselja i stambenih vila, na katastarskim parcelama 340/6, 341/4, 339/8, 340/5, 338/1, 338/2, 339/1, 339/7, 340/3, 340/4, 341/3, 339/2, 340/1, 341/1, 338/4, 338/9 i 339/4 KO Milovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP 9-29, UP 9-28, dio UP 9-26, UP 9-27, UP 9-30, UP 10-19 i UP 10-18u zahvatu DUP-a „Đuraševići“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 21/18) Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 8.208,47m² (planom zadato 8.395,16m²), indeksa izgrađenosti za UP9-29 - 0.58, UP9-28 - 0.67, dio UP9-26 - 0.70, UP9-27 - 0.67, UP9-30 - 0.67, UP10-19 - 0.39, UP10-18 - 0.70 (planom zadato za UP9-29 - 0.80, UP9-28 - 0.70, dio UP9-26 - 0.70, UP9-27 - 0.70, UP9-30 - 0.70, UP10-19 - 0.40, UP10-18 - 0.70), površine pod objektom 3.268,84m² (planom zadato 3.294,63m²); indeksa zauzetosti UP9-29 - 0.30, UP9-28 - 0.35, dio UP9-26 - 0.24, UP9-27 - 0.35, UP9-30 - 0.35, UP10-19 - 0.21, UP10-18 - 0.25 (planom zadato za UP9-29 - 0.30, UP9-28 - 0.35, dio UP9-26 - 0.25, UP9-27 - 0.35, UP9-30 - 0.35, UP10-19 - 0.22, UP10-18 - 0.25); spratnosti na UP9-29 - Po+P+1, UP9-28 - Po+P+1, dio UP9-26 - Po+P+2 i S+P, UP9-27 - Po+P+1, UP9-30 - Po+P+1, UP10-19 - Po+P+2, UP10-18 - Po+P+2 (planom zadato za UP9-29 - Po+P+1+Pk, UP9-28 - Po+P+1, dio UP9-26 - Po+P+2, UP9-27 - Po+P+1, UP9-30 - Po+P+1, UP10-19 - Po+P+2, UP10-18 - Po+P+2) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniškoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje

Aktom broj: 05-332/25-6162/1 od 12.05.2025.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se „La Perla Hospitality“ d.o.o. Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od „Golden Project“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju turističkog naselja i stambenih vila, na katastarskim parcelama 340/6, 341/4, 339/8, 340/5, 338/1, 338/2, 339/1, 339/7, 340/3, 340/4, 341/3, 339/2, 340/1, 341/1, 338/4, 338/9 i 339/4 KO Milovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP 9-29, UP 9-28, dio UP 9-26, UP 9-27, UP 9-

30, UP 10-19 i UP 10-18u zahvatu DUP-a „Đuraševići“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 21/18) Opština Tivat.

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 utvđuje 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 utvđuje 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.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu glavnog državnog arhitekta sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Uvidom u dopunjeno idejnog rješenja arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2025. godine u 13.47.44 + 02' 00', za izgradnju turističkog naselja i stambenih vila, na katastarskim parcelama 340/6, 341/4, 339/8, 340/5, 338/1, 338/2, 339/1, 339/7, 340/3, 340/4, 341/3, 339/2, 340/1, 341/1, 338/4, 338/9 i 339/4 KO Milovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP 9-29, UP 9-28, dio UP 9-26, UP 9-27, UP 9-30, UP 10-19 i UP 10-18u zahvatu DUP-a „Đuraševići“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 21/18) Opština Tivat, konstatovano je da je idejnim rješenjem predviđena izgradnja turističkog naselja i stambenih vila, ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta 8.208,47m² (planom zadato 8.395,16m²), indeksa izgrađenosti za UP9-29 - 0.58, UP9-28 - 0.67, dio UP9-26 - 0.70, UP9-27 - 0.67, UP9-30 - 0.67, UP10-19 - 0.39, UP10-18 - 0.70 (planom zadato za UP9-29 - 0.80, UP9-28 - 0.70, dio UP9-26 - 0.70, UP9-27 - 0.70, UP9-30 - 0.70, UP10-19 - 0.40, UP10-18 - 0.70), površine pod objektom 3.268,84m² (planom zadato 3.294,63m²); indeksa zauzetosti UP9-29 - 0.30, UP9-28 - 0.35, dio UP9-26 - 0.24, UP9-27 - 0.35, UP9-30 - 0.35, UP10-19 - 0.21, UP10-18 - 0.25 (planom zadato za UP9-29 - 0.30, UP9-28 - 0.35, dio UP9-26 - 0.25, UP9-27 - 0.35, UP9-30 - 0.35, UP10-19 - 0.22, UP10-18 - 0.25); spratnosti na UP9-29 - Po+P+1, UP9-28 - Po+P+1, dio UP9-26 - Po+P+2 i S+P, UP9-27 - Po+P+1, UP9-30 - Po+P+1, UP10-19 - Po+P+2,

UP10-18 - Po+P+2 (planom zadato za UP9-29 - Po+P+1+Pk, UP9-28 - Po+P+1, dio UP9-26 - Po+P+2, UP9-27 - Po+P+1, UP9-30 - Po+P+1, UP10-19 - Po+P+2, UP10-18 - Po+P+2).

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

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da uvažava karakteristični ambijent područja, i treba biti usklađeno sa pejzažom i duhom mediteranskog mjesta. Treba težiti da se primjena tradicionalnih elemenata ne svede na kopiranje istih, već je neophodno njihovim pažljivim transponovanjem, uz primjenu savremenih materijala i likovnih izraza, doprinijeti formiranju kvalitetnih ambijenata. Prirodna svojstva zemljišta ne treba drastično mijenjati. Zabranjena je izmijena konfiguracije zemljišta stvaranjem prevelikih usjeka, nasipa i sl. Težiti raspodjeli etaža odnosno prilagođavanju nagibu terena kaskadnim smicanjem etaža. Za sve objekte je obavezno korišćenje autohtonog, prirodnog kamena (blok ili rezane ploče) na minimum 30% površine fasade. Krovovi treba da budu jednovodni, dvovodni, složenih nagiba do 30°, a kosi krov mora biti pokriven crijepom: kanalicom ili mediteran crijep. Moguće je raditi i ravan krov.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje utvrđeno je da je na predmetnoj lokaciji projektovano 10 smještajnih objekata (vila) u funkciji turističkog naselja, jedan uslužni objekat i 5 zasebnih vila namijenjenih stanovanju male gustine. Prilikom projektovanja vođeno je računa o konfiguraciji terena, tako da je svakom objektu obezbijeđena vizura ka moru. Svi objekti su planirani kao slobodnostojeći i pozicionirani su kaskadno, uz obezbijeđenu privatnosti između susjednih objekata. U okviru lokacije planirane su interne saobraćajnice, a mirujući saobraćaj je riješen kroz četiri podzemne garaže, čime je maksimalno povećana ozelenjenost i uklopljenost u prirodni ambijent. Promenade između objekata planirane su za nesmetano kretanje pješaka. Objekti su planirani fazno pri čemu I faza obuhvata terenske radove i izgradnju saobraćajnice, II faza izgradnju 2 stambena objekta na parcelama UP9-29 i 9-28, 4 vile u funkciji turističkog naselja i uslužni objekat na parceli UP9-26, a III faza izgradnju 2 stambena objekta na parcelama UP9-27 i 9-30, izgradnju 1 stambenog objekta na parceli UP10-19, i izgradnju 6 vila u funkciji turističkog naselja na parceli UP10-18.

Arhitektonska koncepcija vila je zasnovana na slobodnostojećim kubičnim volumenima koji se kaskadno uklapaju u konfiguraciju terena, uz ravne ozelenjene krovove tretirane kao „peta fasada“. Predviđeno je korišćenje autohtonog, ručno obrađenog kamena u kombinaciji sa drvenim elementima, dok su otvori projektovani kao široke staklene površine radi maksimalne osvijetljenosti i vizuelne povezanosti sa ambijentom. Spoljašnje uređenje planirano je kroz kaskadne kamene podzide i popločavanje pješačkih zona prirodnim kamenom, čime je postignut kontinuitet materijala i skladna integracija u pejzažni kontekst.

Pejzažno oblikovanje je planirano kao integralni dio arhitektonske koncepcije, kroz kaskadno modelovanje terena, podzide i terase obložene lokalnim kamenom te ozelenjavanje autohtonim mediteranskim rastinjem. Predviđeni su zeleni krovovi, vegetacijske terase i pergolske strukture sa puzavicama, čime je postignut sklad arhitekture i pejzaža. Poseban akcenat dat je ekološkoj održivosti kroz upotrebu solarnih panela, pasivnih sistema ventilacije i ozelenjavanje svih nivoa kompleksa.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama 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 „La Perla Hospitality“ d.o.o. Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Golden Project“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 20.05.2025. godine u 13:47:44 + 02' 00", za izgradnju turističkog naselja i stambenih vila, na katastarskim parcelama 340/6, 341/4, 339/8, 340/5, 338/1, 338/2, 339/1, 339/7, 340/3, 340/4, 341/3, 339/2, 340/1, 341/1, 338/4, 338/9 i 339/4 KO Milovići, koje odgovaraju urbanističkim parcelama UP 9-29, UP 9-28, dio UP 9-26, UP 9-27, UP 9-30, UP 10-19 i UP 10-18u zahvatu DUP-a „Đuraševići“ („Službeni list Crne Gore“ - op.br. 21/18)

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 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

