



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: 05-332/24-8257/7  
Podgorica, 18.11.2024. godine

**"LUŠTICA DEVELOPMENT" AD**

**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  
Direktorat glavnog državnog arhitekta

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

Broj: 05-332/24-8257/7  
Podgorica, 18.11.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1 i 4.tač.1.al.1 i 2. i člana 88. stav 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 4/23), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta „A1“ na dijelu UP3, koja je formirana od kat. parcele 1117/42 i dijela kat. parcele br. 1117/3 K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 36" ("Službeni list Crne Gore" br. 35/19), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.10.2024. godine u 19:34:55 + 01'00", za izgradnju poslovno-stambenog objekta „A1“ na dijelu UP3, koja je formirana od kat. parcele 1117/42 i dijela kat. parcele br. 1117/3 K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 36" ("Službeni list Crne Gore" br. 35/19), Opština Tivat, koje je izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima; ukupna bruto građevinska površina objekta "A1" – 2 314,71 m<sup>2</sup> sa prethodno ostvarenom bruto građevinskom površinom za objekat "B" i hotel CHEDI od 17 436 m<sup>2</sup> tj. ukupno za sva tri objekta na parceli 19 750,71 m<sup>2</sup> (planom propisano 19 883 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,392 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,078 (planom propisano 1,1), spratnosti objekta P+3 (planom propisano 5 etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-8257/1 od 13.06.2024. godine, ovom Ministarstvu, obratilo se preduzeće „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta „A1“ na dijelu UP3, koja je formirana od kat. parcele 1117/42 i dijela kat. parcele br.1117/3 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 36" ("Službeni list Crne Gore" br. 35/19), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-351-699/8 izdate 09.01.2020. godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Opština Tivat, List nepokretnosti br. 732 - izvod, br. 121-919-6593/2024 od 04.06.2024. godine za katastarske parcele broj 1117/1 i 1117/3 K.O. Radovići, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat, Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009. godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, a na osnovu uvida raspoloživih spisa predmeta, Glavni državni arhitekta odlučio je 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, 11/19, 82/20), utvrđena su ovlaštenja 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 88 stav 2 Zakona, utvrđeno je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3 000 m<sup>2</sup> više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

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 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, 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 obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Smjernicama iz planskog dokumenta Državna studija lokacije „Sektor 36“ – izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 35/19) a shodno grafičkom prilogu 04 Izvod iz DSL Sektor 36 – Plan namjene površina i Tabeli 6 (urbanistički parametri) iz tekstualnog dijela plana, na lokaciji koju čini dio UP3, formiran od kat. parcele 1117/42 i dijela kat. parcele 1117/3 K.O. Radovići, Opština Tivat, planirana namjena je (CD) - Centralne djelatnosti. Površine za centralne djelatnosti su površine koje su namijenjene

smještaju: poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, i predstavljaju obilježja centra naselja. Na ovim površinama mogu se graditi: stambeni apartmani, turistički apartmani, turistički objekti – hoteli i ugostiteljski objekti, trgovine, izložbeni prostori, poslovni prostori komercijalne namjene i *wellness / spa* sadržaji.

Na predmetnoj urbanističkoj parceli moguće je graditi jedan ili više objekata, koje je moguće organizovati kao slobodnostojeće ili u nizu, sa maksimalno 5 nadzemnih etaža, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže. Preporuka plana je da prizemlja budu u funkciji uslužnih i servisnih sadržaja, a na gornjim etažama organizovati apartmanski smještaj, poslovanje ili druge sadržaje, a sve u skladu sa planiranom namjenom. Što se tiče slobodnih površina oko objekata, iste je potrebno urediti u duhu mediteranske vrtnе arhitekture, koristeći autohtono rastinje i uvažavajući prirodno nasljeđe. Shodno pravilima za uređenje terena iz plana, minimalni procenat ozelenjene površine iznosi 30%.

Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem potrebno je riješavati koliko je moguće u okviru parcele, a dio potreba za parkiranjem može se riješiti i sa pripadajućim parking mjestima na javnim saobraćajnicama, ispred parcele, ili na parking površini u okviru DUP-a Donji Radovići centar (u skladu sa Masterplanom investitora). Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

- stanovanje: minimum 12 PM na 1000m<sup>2</sup> i minimum 1 PM / stanu i
- poslovanje i administracija: 30 PM na 1000m<sup>2</sup> BRGP.

Imajući u vidu atraktivne prostore koje tretira Državna studija lokacije „Sektor 36“, posebnu pažnju potrebno je posvetiti arhitektonskom oblikovanju planiranih sadržaja, koje se mora prilagoditi već formiranom identitetu tj. slici naselja Luštica (poštujući lokalne arhitektonske oblike/elemente, boje i materijale). Fasade projektovati od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od min 30% njene razvijene površine. Preporuka je da brisoleji, grilje i škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta, a krovovi mogu biti kosi (preporučeni nagib iznosi 22°) ili ravni, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim baštama.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na dijelu UP3 koji je formiran od kat. parcele 1117/42 i dijela kat. parcele 1117/3 K.O. Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 36" – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore" - opštinski propisi broj 35/19) Opština Tivat, planirana je izgradnja poslovno-stambenog objekta "A1". Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći, spratnosti P+3, sa poslovnim i stambenim jedinicama. Na prizemlju se nalaze dva poslovna prostora sa recepcijom, dok su na spratovima smještene stambene jedinice (jednosobni, dvosobni, trosobni i četvorosobni stanovi) kao i bazen sa dijelom za sunčanje koji je namijenjen isključivo stanarima objekta. Objekat je projektovan u stilu moderne arhitekture sa primjesama tradicionalnih elemenata mediteranskog duha, uz upotrebu savremenih materijala. Koriste se svedene, čiste forme površina i otvora po spratovima, uz repetitivnu lučnih otvora u prizemlju objekta. Osnovni materijali za spoljašnju obradu objekta – fasadu, je kamen u kombinaciji sa demit fasadom. Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova: fasadni zidovi sa završnom oblogom od silikatnog maltera u svijetloj nijansi: crvene 01 *Terracotta*, sive 02 *Grigio luce* i žute boje 08 *Giallo luce*, fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena i ukopani fasadni zidovi. Fasadna bravarija predviđena je od aluminijumskih profila. Spoljašnja i unutrašnja boja bravarije je: RAL 9010, roletni RAL 7006 i škura RAL 7006. Svi čelični elementi poput ograda na terasama boje su

*Anthracit RAL7016*. Projektovana su tri osnovna tipa krova: kosi dvovodni krov nagiba 22° sa crijepom *Weinerberger Mediteran Plus Engobe Tricolore*, ravan zeleni kov i ravan prohodni (tehnički) krov.

Propisani minimum zelenih površina na UP3 iznosi 30% ili 5501,40m<sup>2</sup>. Zatečena površina zelenila na urbanističkoj parceli iznosi 7060,69 m<sup>2</sup> što isnosi 38,5% površine urbanističke parcele UP3 (zelene žardinjere, prirodno zelenilo, vertikalno ozelenjavanje). Projektno rješenje predviđa procenat uređene ozelenjosti u površini od 5589,05m<sup>2</sup> ili 30,47 % urbanističke parcele UP3 (zelene žardinjere, prirodno zelenilo, uređeno zelenilo, vertikalno ozelenjavanje). Takođe dijelu katastarske parcele pripada špija sa površinom vode, taj dio iznosi 1180,66m<sup>2</sup>, a isti nije ušao u obračun procenta ozelenjenosti (prirodnog terena). Ukoliko se i pomenuti dio uračuna u kalkulaciju površine dobija se procenat od 36,91%. Prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja vodilo se računa o vizurama iz unutrašnjih prostora. U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti i obogaćivanja arhitektonskog izgleda objekata predviđeno je vertikalno ozelenjavanje, kao i ozelenjavanje terasa i ravnih zelenih krovnih površina.

Shodno zadatim parametrima za kapacitete parking mjesta iz plana, za predmetni objekat je potrebno obezbijediti u dijelu poslovanja 8PM i u dijelu stanovanja 10PM, ukupno 18PM. Ovim Idejnim rješenjem predviđeno je 10PM u garažama, od kojih je 1 namijenjeno licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom, kao i 8PM u sklopu uređenja terena.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju poslovno-stambenog objekta "A1" na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na dijelu UP3, koji je formiran od kat. parcele 111742 i dijela kat. parcele 1117/3 K.O. Radovići, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 36“ – izmjene i dopune ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 035/19) Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima: ukupna bruto građevinska površina objekta "A1" - 2314,71 m<sup>2</sup> sa prethodno ostvarenom bruto površinom za objekat "B" i hotel *CHEDI* od 17436,00 m<sup>2</sup> tj. ukupno za sva tri objekta na parceli 19750,71 m<sup>2</sup> (planom propisano 19883 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,392 (planom propisano 0,4), indeksa izgrađenosti 1,078 (planom propisano 1,1), spratnosti objekta P+3 (planom propisano 5 etaža), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. objektu je obezbijeđen prilaz sa planirane saobraćajnice na katastarskoj parceli broj 1100/250 KO Radovići u okviru planskog dokumenta DUP "Golf i Donji Radovići zapad". Katastarska parcela broj 1100/250 K.O. Radovići je u vlasništvu Vlade Crne Gore sa upisom neogradnjačenog prenosivog i samostalnog prava korišćenja u korist Luštica Development AD Tivat u svemu po konačnom rješenju broj 954-121-UPI-2407/2013 od 14.10.2013. godine uknjiženo do 11.10.2103. godine.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 – izvod, KO Radovići br. 121-919-6593/2024 od 04.06.2024. godine utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1117/1 i 1117/3 KO Radovići u svojini Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja u obimu prava 1/1.

Odlukom Vlade Crne Gore od 05.06.2008. godine, projektnoj kompaniji *Luštica Development* AD Tivat je odobreno pravo da zaključi dugoročni zakup Lokacije u svrhu izgradnje i naknadnog upravljanja kompleksom mješovite namjene u skladu sa najvišim međunarodnim standardima. Uvidom u Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009. godine utvrđeno je da je isti zaključen između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i *Luštica Development* AD Tivat na period od 90 godina. Uvidom u List nepokretnosti 732 - izvod u Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena je kao zabilježba pravo zakupa: neograničeno, prenosivo i samostalno pravo korišćenja u korist *Luštica Development* AD Tivat u svemu po konačnom rješenju, br. 954-121-UPI-2407/2013 od 14.10.2013.godine, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno čl. 91 st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat glavnog državnog arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „*LUŠTICA DEVELOPMENT*“ AD Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje izrađenim od strane „*NRA Atelier*“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju poslovno-stambenog objekta „A1“ na dijelu UP3, koji je formiran od kat parcele 1117/42 i dijela kat. parcele 1117/3 K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Sektor 36" ("Službeni list Crne Gore" br. 35/19), Opština Tivat, u pogledu oblikovnosti i materijalizacije objekata, kao i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, odlučeno 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.

**VD GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA**

**Mirjana Đurišić**

