



Број: 06-333/25-13952/5

Подгорица, 11.05.2026. године

ЛУШТИЦА ДЕВЕЛОПМЕНТ АД

ТИВАТ
Ново Насеље б.б.
Радовићи

Достављају се урбанистичко-технички услови број 06-333/25-13952/5 од 11.05.2026. године, за израду техничке документације за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на катастарским парцелама бр. 1100/98 и 1100/99 КО Радовићи на УП 31 у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Доњи Радовићи Центар“ („Службени лист Црне Горе“ - општински прописи, бр. 093/20), Општина Тиват.

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марица Изгаревић Пловићевић, државна секретарка

Одобрива:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора


Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова
за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обрадила:

Огња Фемић, самостална савјетница 1

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 06-333/25-13952/5 Podgorica, 11.05.2026. godine</p>		<p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT izdaje:</p>		
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>		
4.	<p>za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1100/98 i 1100/99 KO Radovići na UP 31 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi, br. 093/20), Opština Tivat.</p>		
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>LUŠTICA DEVELOPMENT AD TIVAT</p>	
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>		
	<p><u>Plan</u> Predmetna lokacija je izgrađena. Prema grafičkom prilogu br. 7. <i>Analiza postojećeg stanja</i>, na lokaciji UP je evidentirano 5 objekata, od kojih 1 u izgradnji. U južnom dijelu zone zahvata evidentiran je niz novoizgrađenih objekata – apartmanskih objekata i vila, koje čine dio planiranih kapaciteta na površinama mješovite namjene.</p> <p>Objekti su izgrađeni u okviru 4 urbanističke parcele – UP 28, UP 30, UP 31, UP 32. Na urbanističkoj parceli 31 je izgrađen dio hotela Chedi, dok je drugi dio hotela izgrađen u okviru zahvata kontaktne DSL Sektor 36. Hotel Chedi je u funkciji.</p> <p><u>Katastarska evidencija</u></p> <p>Prema LN732-IZVOD, na katastarskoj parceli broj 1100/98 KO Radovići evidentiran je objekat broj 1, stambena zgrada, spratnosti 1P2, površine u osnovi 339 m2.</p>		

	Katastarska parcela broj 1100/99 KO Radovići je po načinu korišćenja šuma 3.klase površine 111m ² .
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	<p>UP 31 je shodno grafičkom prilogu br. 9 <i>Plan namjene površina</i> u okviru površina mješovite namjene – MN.</p> <p>Mješovita namjena - Na površinama mješovite namjene planirana je izgradnja objekata za stalno i povremeno stanovanje, i za druge namjene koje ne predstavljaju smetnju namjeni stanovanja. Planirani objekti mogu biti organizovani kao jedna ili više stambenih jedinica u objektima.</p> <p>Druge namjene u okviru objekata mješovite namjene mogu biti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trgovina; - ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; - poslovni prostori komercijalne namjene; - wellnss i spa sadržaji; - lične usluge i servisi; - bazeni i manja sportska igrališta; - objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; - objekti I mreže infrastrukture; - parkinzi i garaže za smještaj vozila.
7.2.	Pravila parcelacije
	<p>UP 31 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ se sastoji od katastarskih parcela br.1100/108, 1100/66, 1100/109, 1100/105, 1100/107, 1100/106, 1100/101, 1100/98, 1100/110, 1100/111, 1100/92, 1100/93, 1100/94, 1117/95, 1100/96, 1100/99, 1100/100, 1100/102, 1100/103, 1100/104 i 1117/13 KO Radovići i djelova katastarskih parcela br. 1100/184, 1100/63, 1100/97, 1100/181, 1100/180, 1100/186, 1100/185, 1100/18, 1100/64, 1100/65, 1100/270, 1100/27 i 1117/12 KO Radovići, u Tivtu.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	<p>Ostavlja se mogućnost da se, na zahtjev korisnika prostora, dozvoli sanacija i rekonstrukcija postojećih objekata, ili dijela objekata, kao i korišćenje djelova infrastrukturnih sistema čemu treba da prethodi detaljna analiza postojećeg stanja i statičke stabilnosti objekta.</p> <p>Predviđa se građenje pergole uz postojeći objekat na katastarskoj parceli broj 1100/98 KO Radovići, a na dijelu dvorišta koji pripada katastarskoj parceli 1100/99 KO Radovići.</p>

	<p>Intervencije na postojećim objektima Planom je data mogućnost sanacije i rekonstrukcije postojećih objekata ili dijela objekata, i njihova revalorizacija u smislu namjene i estetskog usaglašavanja sa ambijentom. Planirane intervencije na postojećim objektima usloviće provjera konstruktivnog sistema pojedinih objekata, kao i planiranje adekvatnog ojačanja radi prihvatanja dodatnih opterećenja. <u>Planirane intervencije radiće se saglasno parametrima definisanim u Planu.</u> Prilikom planiranja intervencija na postojećim objektima, dogradnje se mogu planirati do linije urbanističke parcele ili na manjoj distanci nego što je predstavljeno na grafickim priložima, ukoliko za to postoji saglasnost susjeda.</p> <p style="text-align: center;">Pravila za MN - površine mješovite namjene</p> <p><u>Zauzetost i izgradjenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;</u> Na urbanističkim parcelama UP 27, 28, 30, 31 se dozvoljava mogućnost planiranja pješačkih mostova i pasarela iznad kolskih saobraćajnica, kojima bi se ostvarila mogućnost lakše komunikacije i pristupa sadržajima na pojedinim urbanističkim parcelama;</p> <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.</p> <p>Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačkama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu Plan regulacije i nivelacije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25); • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18); • Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG”, br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda</p>

	<p>postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p> <p>Mjere zaštite na radu</p> <p>Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p>
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p>

	Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-412/2 od 23.03.2026. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)</p> <p>U okviru površina mješovite namjene planirano je Zelenilo stambenih objekata i blokova.</p> <p>Ova kategorija zelenila organizuje se na principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i trgovima (pjacetama).</p> <p>Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu.</p> <p>Zelene površine rješavati na principima parkovskog uređenja sa kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvenasto-žbunastim grupacijama, sjenovitim mjestima sa klupama za miran odmor odraslih, dječijim igralištima i šetnim stazama. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.</p> <p>U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.</p> <p>Uslovi za uređenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 30% površine urbanističke parcele treba da je pod zelenilom - koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba - predvidjeti sistem popločanih pješackih staza, platoe i trgove za miran odmor i okupljanje kao i mjesta za igru djece sa atestiranim spravama - duž glavnih pješačkih staza, parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila - predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere - dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra - dio zelene površine oko objekata treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno-cvijetnog žbunja i perena - visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5 m) - neizgrađeni prostor između objekata rješavati u vidu pejzažnog parka. Koristiti vrste koje ne zahtijevaju specijalne uslove održavanja - radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina. Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje - na ravnim krovnim površinama objekata i podzemnih garaža formirati "zelene krovove" - primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti

	<ul style="list-style-type: none"> - sprovesti sanitarno-higijenske uzgojne mjere postojeće vegetacije (sanitarna sječa, proreda, potkresivanje i sl.) - predvidjeti šetne staze, platee za odmor, mjesta za igru predškolske djece i manje sportske terene - za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama - ugradnja urbanog mobilijara dizajnom i materijalima prilagođenog ambijentu (klupe, korpe za otpatke, česme, vodena površina/fontana, rasvjeta, skulpture, informativne table i dr.) i namjeni površina - ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Na prostoru zahvata je evidentiran vrijedni objekat kulturnog nasleđa, čija zaštita i očuvanje treba biti obezbijeđena u daljoj planskoj razradi: - Fortifikacijski objekat – For Radišević.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja

	•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	/
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	/
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	<p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	/
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/

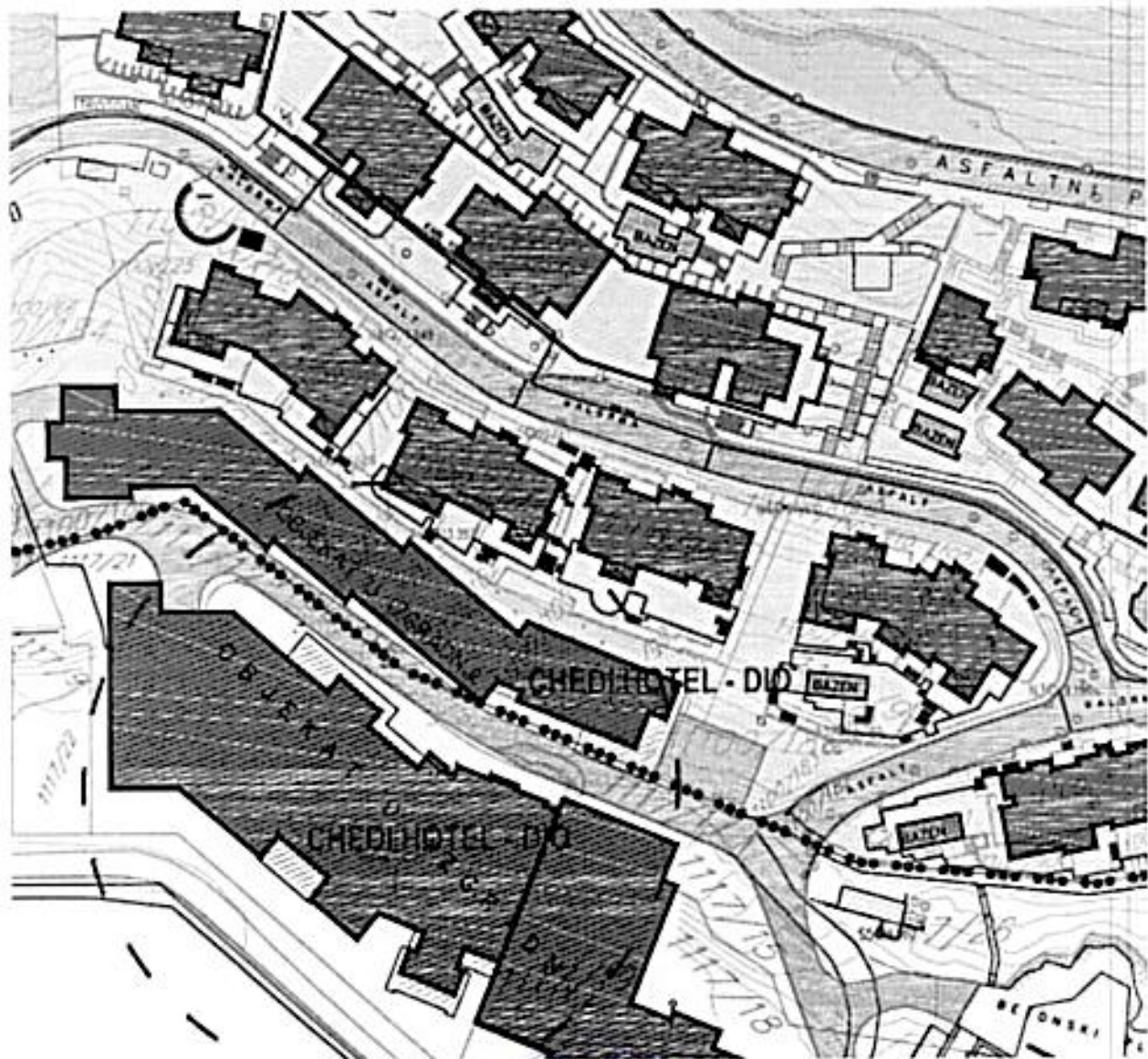
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 31
	Površina urbanističke parcele (m ²)	8776 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,28
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0,84
	Maksimalna površina pod objektima (m ²)	2464 m ²
	Maximalna BGP	7393 m ²
	Maksimalna spratnost objekata	3 etaže
	Namjena	MN- stanovanje, turizam Chedi hotel (dio)
	Broj smještajnih jedinica	32
	Broj ležajeva	64
	BGP stanovanja	2941 m ²
	BGP turizma	4452 m ²
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje vozila predvideti na parceli (% potrebnih parking mjesta može se ostvariti na otvorenom parking prostoru u skladu sa tehničkim normativima) a ostalo u podzemnoj ili nadzemnoj garaži u objektu ili na parceli.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	<p>Arhitektonsko oblikovanje objekta</p> <p>Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata treba uskladiti sa pejzažom i sa slikom naselja.</p> <p>Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.</p>	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
	<p>Racionalana potrošnja energije, tj primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja građevinskih objekata.</p> <p>Nove zgrade i zgrade predviđene za rekonstrukciju, u skladu sa vrstom i namjenom, se moraju projektovati, graditi ili renovirati na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike.</p> <p>Da bi se realizovala energetska održiva gradnja, po mogućnosti treba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kod izgradnje novih objekata odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu; - poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata; - primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbira direktna sunčeva svjetlost zimi; - kod rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje novih, zgrade opremiti najboljom toplotnom izolacijom podova, zidova i krova; - primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta); 	

	<p>- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geo-termalnu energiju.</p> <p>Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.</p> <p>Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora; 2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode; 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije. <p>Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uvođenje savremene rasvjete – štedne sijalice; - ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje topline u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnjim mjesecima; - korišćenje savremenih kotlova na biomasu i drvo za grijanje zimi; - korišćenje podzemne vode u sistemima vodosnabdijevanja; - korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem; - ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka; - promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada. <p>Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata DUP-a.</p> <p>Preporuka Plana je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.</p>	
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
22.	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Olja Femić Nataša Đuknić</p> <p><i>Femić</i> <i>Đuknić L.A.</i></p>
23.		<p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p> <p><i>Pavićević</i></p>
24.	<p>PRILOZI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-412/2 od 23.03.2026. godine. 	




	obradivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: TOPOGRAFSKO-KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	broj grafičkog priloga: 1.



	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o izradi plana: br. 07-2316 Podgorica, 06.06.2019. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	broj grafičkog priloga: 7.



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE



POSTOJEĆI OBJEKTI

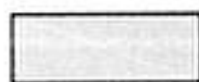


ULAZ U KOMPLEKS

POSTOJEĆA NAMJENA POVRŠINA



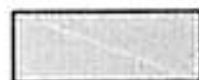
CENTRALNE DJELATNOSTI
- ADMINISTRATIVNI I SKLADIŠNI PROSTOR KOMPANIJE LD



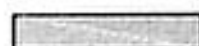
MJEŠOVITA NAMJENA - STANOV I TURISTIČKI APARTMANI



OBJEKTI TEHNIČKE INFRASTRUKTURE



ZELENE POVRŠINE - MAKIJA



POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNICE

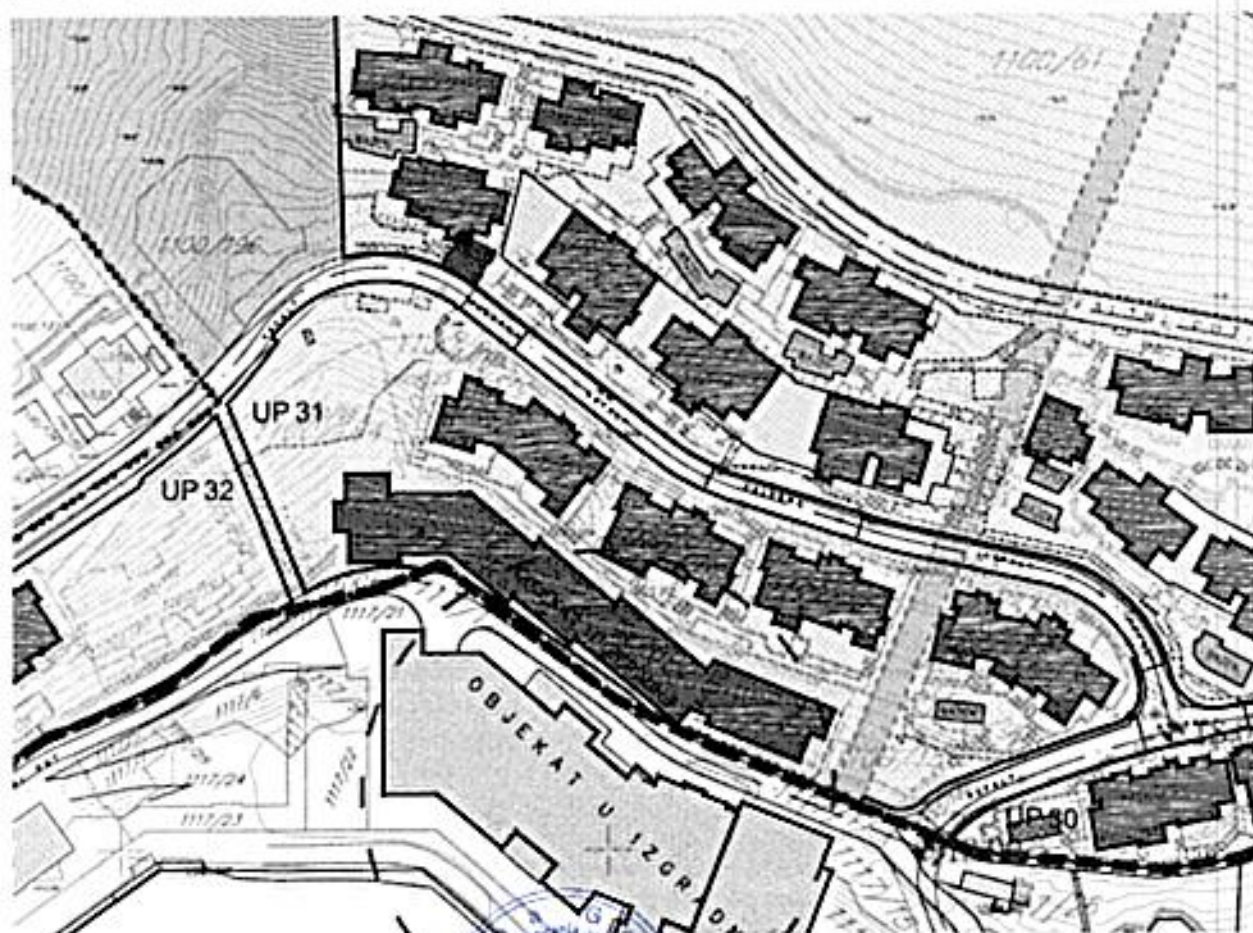
ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE






POTENCIJALNO KULTURNO DOBRO FOR RADISEVIC







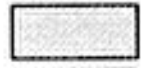





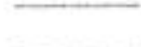


	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: REŽIM ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	broj grafičkog priloga: 8.



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKAT
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8** BROJ URBANISTIČKE PARCELE

NAMJENA POVRŠINA

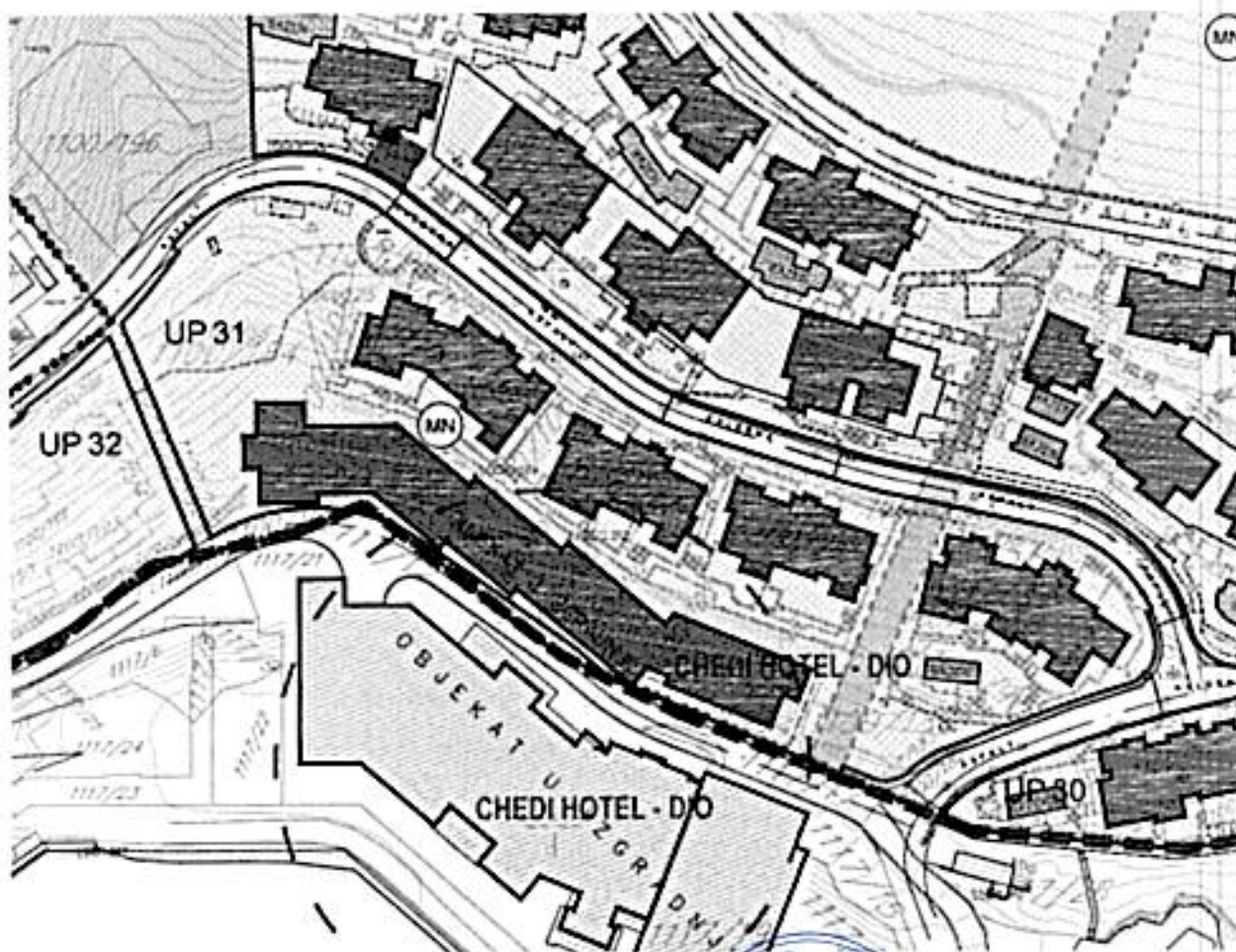
-  TURIZAM
-  CENTALNE DJELATNOSTI
-  MJEŠOVITA NAMJENA
-  POVRŠINE ZA KULTURU
-  ZELENILO JAVNE NAMJENE
-  ZELENILO SPECUALNE NAMJENE
-  POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
-  DRUMSKI SAOBRAĆAJ - GARAŽA
-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  TROTOAR
-  BICIKLISTIČKA STAZA
-  PJEŠAČKI KORIDOR

REŽIM ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

-  POTENCIALNO KULTURNO DOBRO
-  GRANICA BAFER ZONE POT. KULTURNOG DOBRA
-  VIZURE SA MORA



	obradivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN NAMJENE POVRŠINA	broj grafičkog priloga: 9.



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  226
GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP 8** BROJ URBANISTIČKE PARCELE


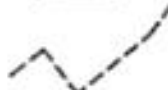
NAMJENA POVRŠINA

-  T2 TURISTIČKA NASELJA
-  CD CENTALNE DJELATNOSTI
-  MN MJEŠOVITA NAMJENA
-  K POVRŠINE ZA KULTURU
-  PUJ ZELENILO JAVNE NAMJENE
-  PUS ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
-  IOE POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
-  SS POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO
-  DS DRUMSKI SAOBRAĆAJ - GARAŽA

SAOBRAĆAJ

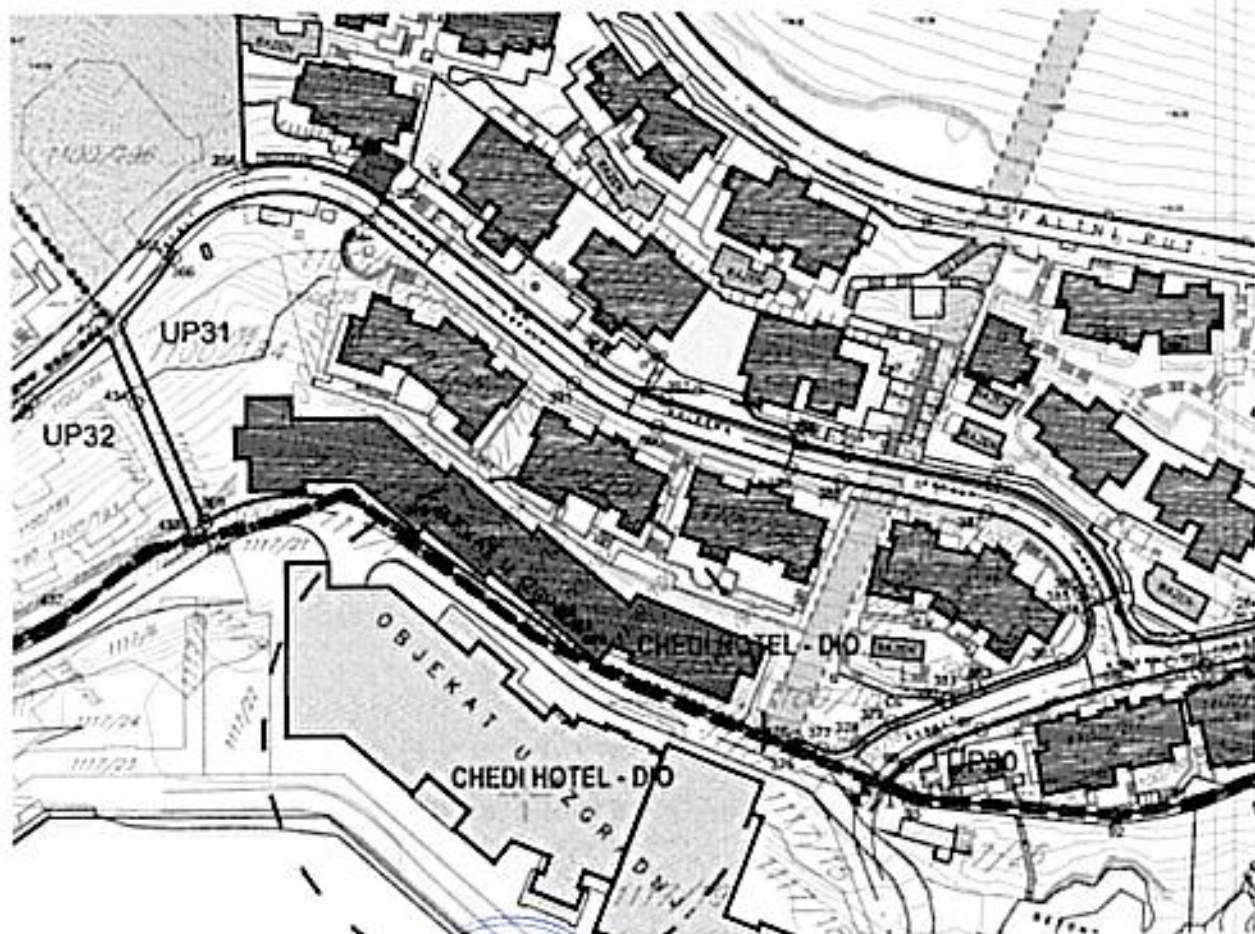
-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  TROTOAR
-  BICIKLISTIČKA STAZA
-  PU PJEŠAČKI KORIDOR
-  POTENCIJALNE IOK LOKACIJE

REŽIM ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

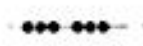
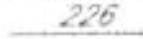
-  POTENCIJALNO KULturno DOBRO FOR RADIŠEVIĆ
-  GRANICA BAFER ZONE POT. KULturnOG DOBRA




	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	skica u izradiju plana br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	izumisljen izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN PARCELACIJE	broj grafičkog priloga: 10.



LEGENDA:

 GRANICA ZAHVATA PLANA
 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA MORSKOG DOBRA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

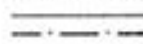
UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

PRELOMNE TAČKE GRANICA UP-a

 ZELENILU JAVNE NAMJENE

 ZELENILU SPECIJALNE NAMJENE


SAOBRAĆAJ

 KOLSKA SAOBRAĆAJNICA

 TROTOAR

 BICIKLISTIČKA STAZA

 PJEŠAČKI KORIDOR

 VISINSKE KOTE

 POTENCIJALNE MOK LOKACIJE

REŽIM ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA

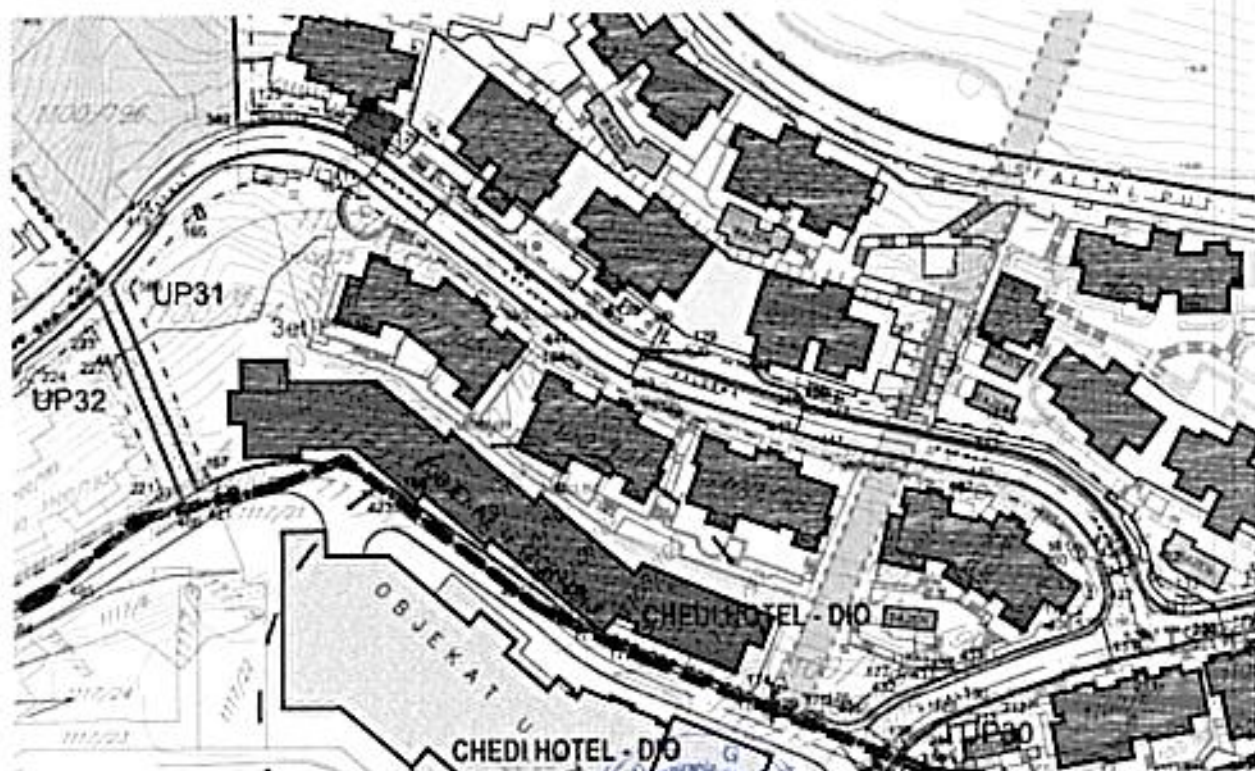
 POTENCIJALNO KULTURNO DOBRO FOR RADIŠEVIĆ

 GRANICA BAFER ZONE POT. KULTURNOG DOBRA

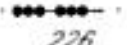
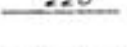



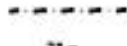
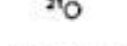
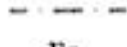

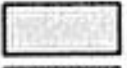

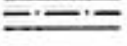



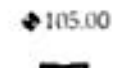



364	6555069.83	4693909.92
365	6555030.98	4693904.32
366	6555032.20	4693903.44
367	6555021.84	4693890.93
368	6555037.84	4693852.26
369	6555038.22	4693852.49
370	6555076.32	4693851.24
371	6555101.73	4693833.53
372	6555105.47	4693830.67
373	6555108.62	4693828.02
374	6555109.88	4693827.00
375	6555151.99	4693809.10
376	6555152.59	4693810.61
377	6555157.65	4693808.54
378	6555164.77	4693809.70
379	6555171.23	4693813.69
380	6555181.81	4693817.65
381	6555182.29	4693817.60
382	6555187.82	4693819.52
383	6555204.49	4693824.96
384	6555209.28	4693833.28
385	6555207.84	4693837.76
386	6555208.74	4693838.17
387	6555189.76	4693853.35
388	6555161.57	4693859.42
389	6555151.68	4693862.08
390	6555125.82	4693870.42
391	6555109.63	4693878.98



	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN REGULACIJE I NIVELACIJE	broj grafičkog priloga: 11.



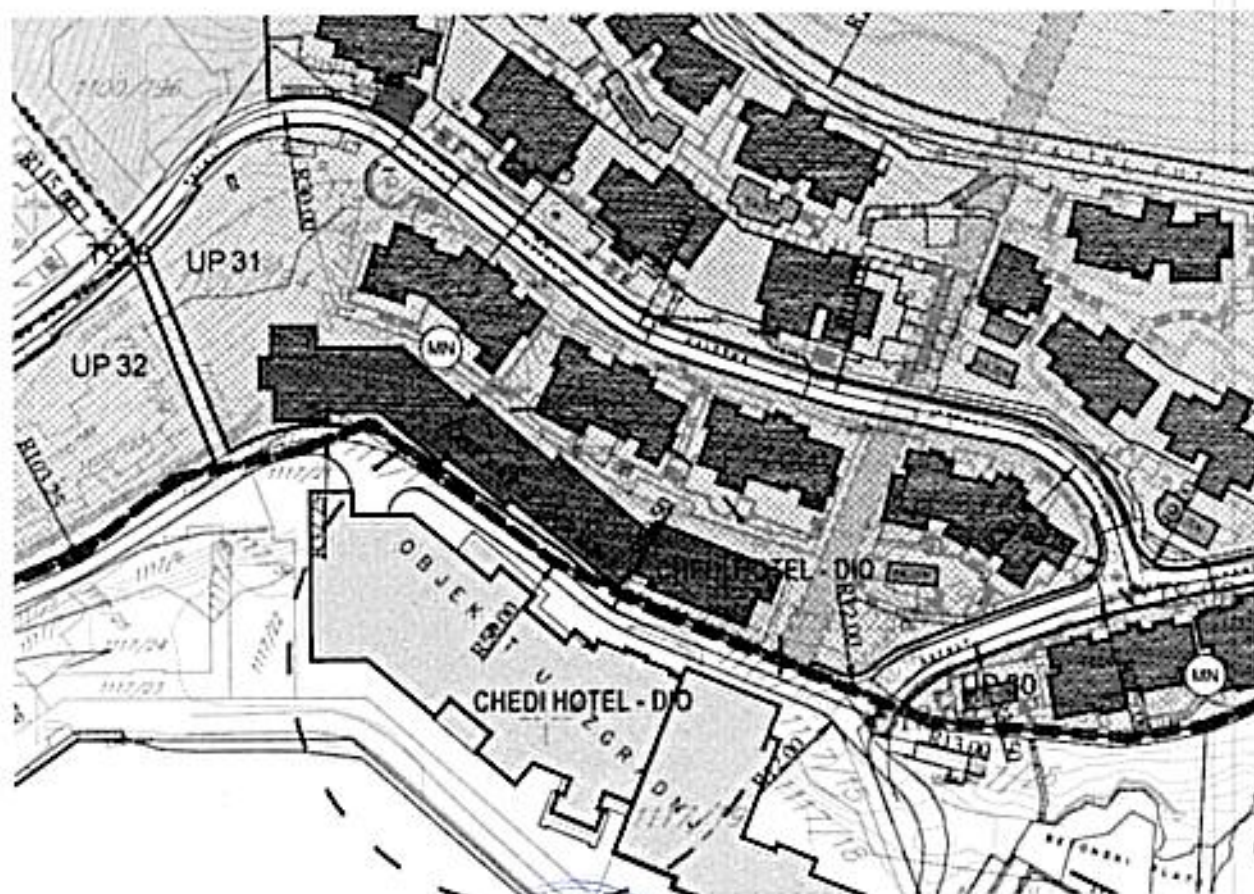
LEGENDA:

		GRANICA ZAHVATA PLANA
		GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
		GRANICA MORSKOG DOBRA
		POSTOJEĆI OBJEKTI
		GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	UP 8	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
		GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
		PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
		REGULACIONA LINIJA - RL
		PRELOMNE TAČKE REGULACIONE LINIJE
	4eL	MAKSIMALNA SPRATNOST
	Z2	OZNAKE ZONA ZELENIH POVRŠINA
		ZELENILO JAVNE NAMJENE
		ZELENILO SPECIJALNE NAMJENE
		KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
		TROTOAR
		BICIKLISTIČKA STAZA
		PJEŠAČKI KORIDOR
		VISINSKE KOTE
		POTENCIJALNE IOK LOKACIJE
	REŽIM ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	
		POTENCIJALNO KULTURNO DOBRO
		GRANICA BAFER ZONE POT. KULTURNOG DOBRA

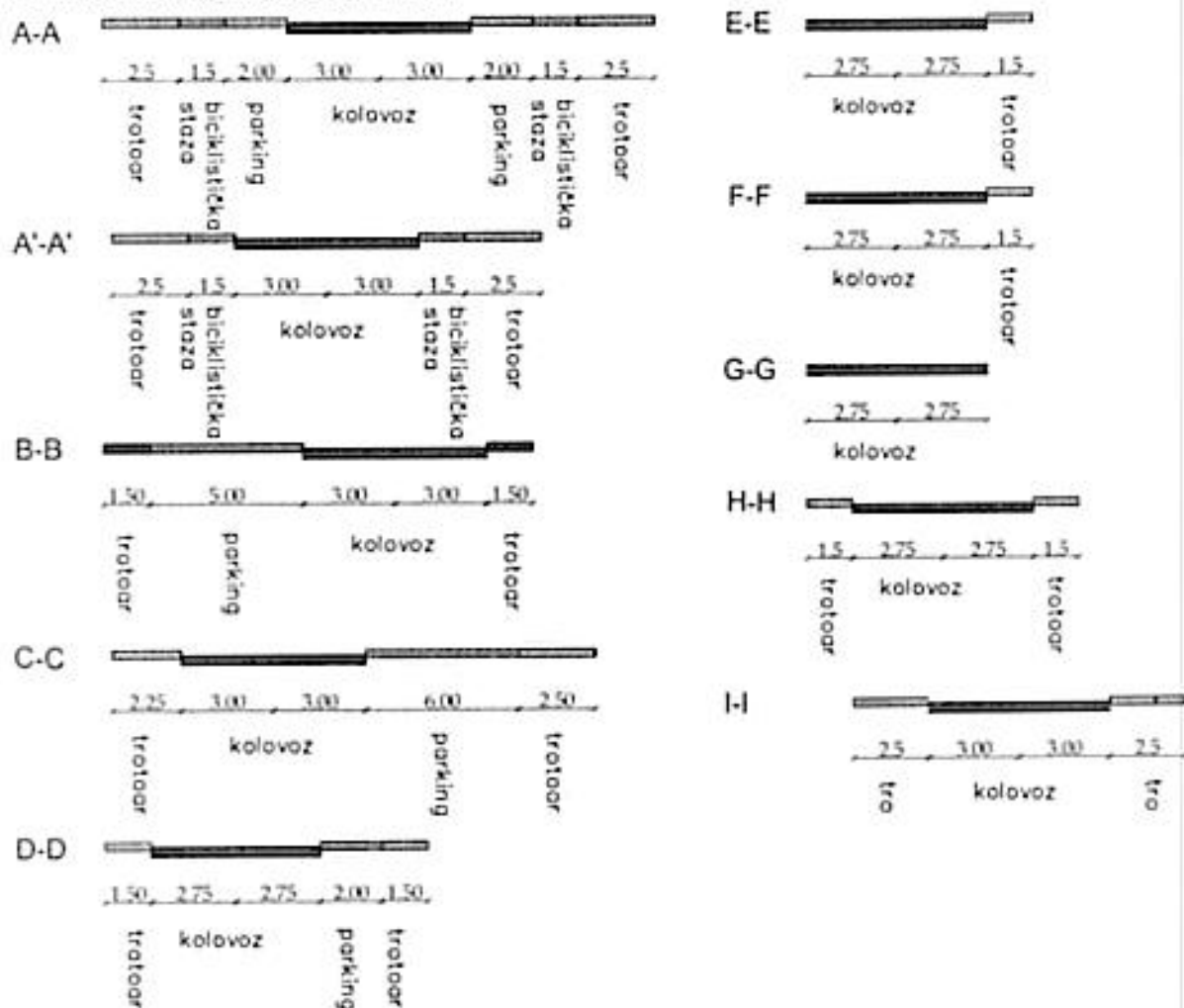
164	6555067.38	4693908.02
165	6555036.92	4693903.77
166	6555025.36	4693890.41
167	6555040.24	4693853.66
168	6555076.32	4693851.24
169	6555101.73	4693833.53
170	6555108.62	4693828.02
171	6555114.72	4693823.67
172	6555121.42	4693820.33
173	6555145.69	4693810.68
174	6555147.62	4693815.22
175	6555158.43	4693811.34
176	6555162.61	4693811.79
177	6555170.06	4693816.67
178	6555203.64	4693828.05
179	6555206.44	4693832.22
180	6555204.18	4693839.37
181	6555204.48	4693839.50
182	6555186.04	4693850.93
183	6555128.02	4693866.44
184	6555109.02	4693875.68



	obradivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
	saobraćajna infrastruktura: Sandra Kovačević, dipl.inž.grad.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE	broj grafičkog priloga: 12.



POPREČNI PRESJECI SAOBRAĆAJNICA

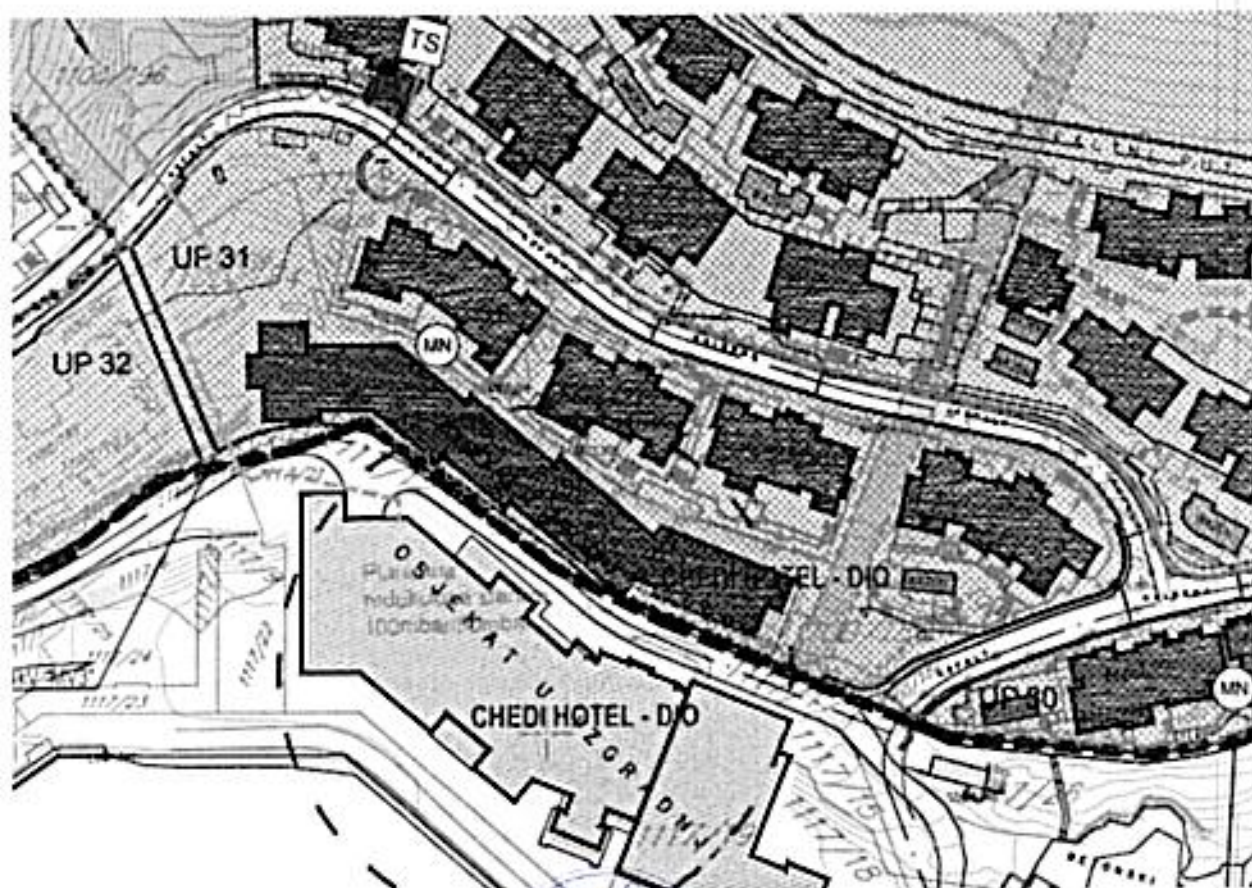


LEGENDA:


- GRANICA ZAHVATA PLANA
 - GRANICA I BROJ KATASTARSKJE PARCELE
 - GRANICA MORSKOG DOBRA
 - POSTOJEĆI OBJEKAT
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - UP 8 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- #### SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
 - OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
 - TROTOAR
 - PRESJEK SAOBRAĆAJNICE
 - BIKLISTIČKA STAZA
 - TJEMENA
 - PJEŠAČKI KORIDOR
 - GARAŽA



	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
	elektroenergetske infrastrukture: Milanko Džuver, dipl.inž.el.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE	broj grafičkog priloga: 13.



LEGENDA:

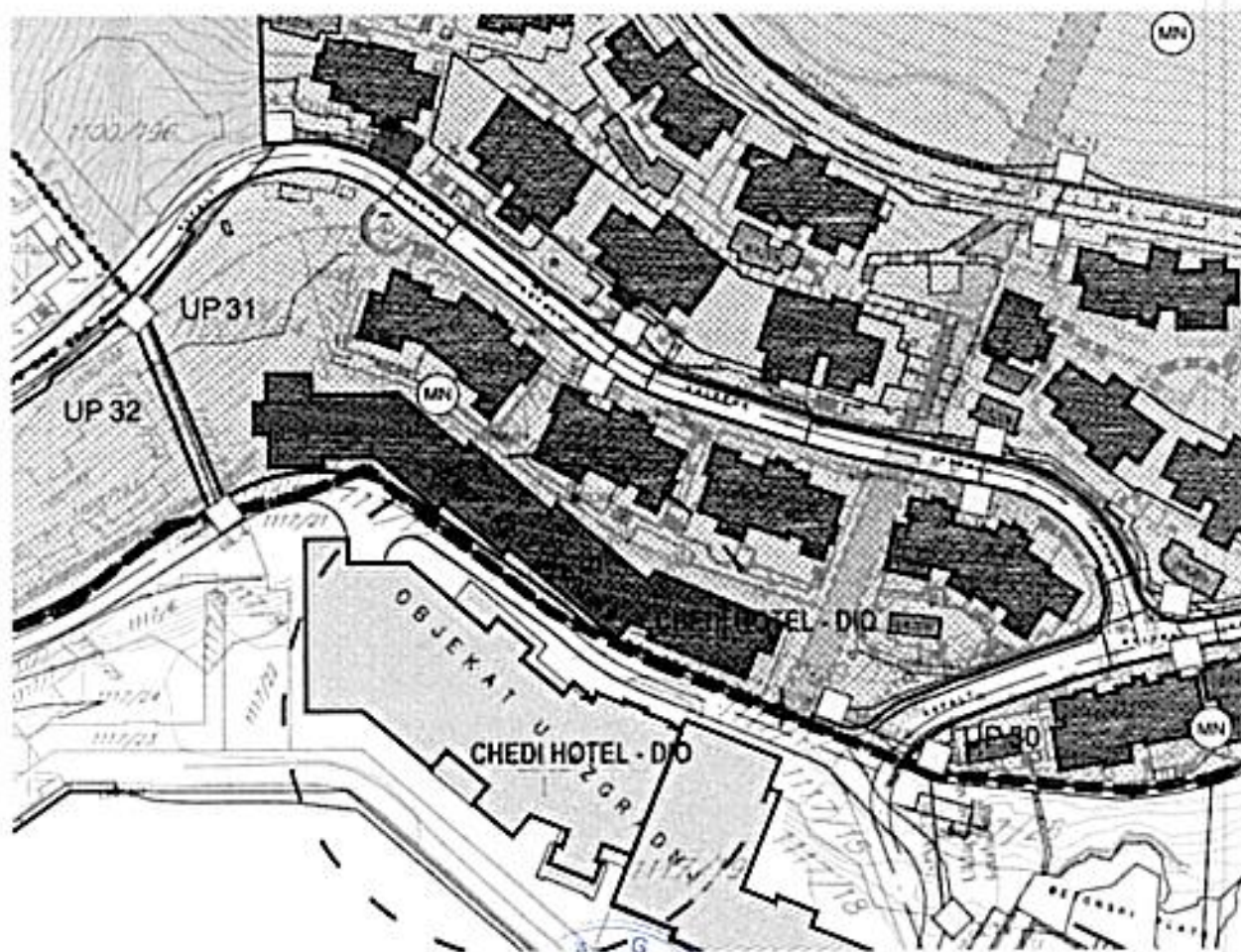
	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 8	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	ZONA TRAFOREONA
	OZNAKA TRAFOREONA
	POSTOJEĆA TRANSFORMATORSKA STANICA
	PLANIRANA TRANSFORMATORSKA STANICA
	PLANIRANA REDUKCIONA STANICA
	POSTOJEĆI ELEKTROVOD 10 KV
	UKIDA SE ELEKTROVOD 10 KV
	PLANIRANI ELEKTROVOD 10 KV
	PLANIRANI ELEKTROVOD 35 KV
	PLANIRANI ELEKTROVOD 110KV
	PLANIRANI GASOVOD













	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
	hidrotehnička infrastruktura: Ratko Vujović, dipl.inž.el.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJA	broj grafičkog priloga: 14.



LEGENDA:

	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 8	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJA



	TK PODZEMNI VOD
	UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TELEFONSKA CENTRALA
	PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
	TK OKNO
	PLANIRANO TK OKNO



















	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana:	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
2020.god.	hidrotehnička infrastruktura: Zdenka Ivanović, dipl.inž.građ.	
razmjera:	naziv grafičkog priloga: PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE	broj grafičkog priloga: 15.
1:1000		



LEGENDA:

	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 8	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANI REZERVOAR
	PLANIRANA CRPNA STANICA VODOVODA
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA
	PLANIRANO POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA
	PLANIRANA RECIRKULACIJA PREČIŠĆENE OTPADNE VODE - TEHNIČKA VODA
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSKE KANALIZACIJE
	UPOJNA JAMA / UPOJNI BUNAR
	SEPARATOR



	obrađivač plana: MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	odluka o donošenju plana: br. 07-3918 Podgorica, 06.08.2020. Vlada Crne Gore Predsjednik Duško Marković, s.r.
godina izrade plana: 2020.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
	pejzažno uređenje: Vesna Jovović, dipl.inž.pejz.arh.	
razmjera: 1:1000	naziv grafičkog priloga: PLAN PEJZAŽNOG UREĐENJA	broj grafičkog priloga: 16.



LEGENDA:

	GRANIKA ZAHVATA PLANA
	GRANIKA I BROJ KATASTARŠKE PARCELE
	GRANIKA MORSKOG DOBRA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	GRANIKA URBANISTIČKE PARCELE
UP 8	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
SAOBRAĆAJ	
	KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
	TROTOAR
	BIČIKLISTIČKA STAZA
	DRUMSKI SAOBRAĆAJ - GARAŽA
	PJEŠAČKI KORIDOR
	POTENCIALNE IOK LOKACIJE
	POTENCIALNO KULTURNO DOBRO
	GRANIKA BAFER ZONE POT. KULTURNOG DOBRA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

POVRŠINE JAVNE NAMJENE - PUJ

	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	SKVER
	PARK
	PJEŠAČKA ULICA - KORIDOR
	LINEARNO ZELENILO - DRVOREDI

POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE - PUO

	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO ZA TURIZAM (Hoteli)
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO OBJEKATA PROSVETE
	ZELENILO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA

POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE - PUS

	ZAŠTITNI POJAS
	ZELENILO INFRASTRUKTURE





AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

06-333/25-13952/2
Podgorica, 23.02.2026. godine

Broj: 03-D-412/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-412/1 od 12.02.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-13952/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju i dogradnju postojećeg objekta na UP 31 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljno urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi, br. 093/20), Opština Tivat, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Luštica Development a.d. Tivat, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačan sadržaj objekata mješovite namjene, te se zahtjev ne može razmatrati bez preciznog definisanja planiranih djelatnosti i njihovih kapaciteta.

Za pravilnu primjenu Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, neophodno je detaljno precizirati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete, kao i ukupne korisne površine objekta. Tek tada će biti moguće utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.**

S poštovanjem,

Za direktora

Po ovlaštenju

Mirko Medenica

Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora

tel: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com

www.epa.org.me

