



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Директорат главног државног архитекте



Број: 05-332/26-11181/3
Датум: 04.09.2026. године

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват

Тиват
Радовићи 66

Предмет: Обавјештење о резултатима испитног поступка с позивом на члан 111 став 1, 2 и 3 Закона о управном поступку

Актом број 05-332/26-11181/1 од 04.08.2026. године, Директорату главног државног архитекте овог Министарства, обратила се „LUŠTICA DEVELOPMENT“ АД Тиват, захтјевом за давање сагласности на идејно рјешење архитектонског пројекта за изградњу GOLF RESIDENTIAL PHASE 2, ЗОНА 1, ОБЈЕКТИ -Ph2-TH1, G-Ph2-TH2 i ЗОНА 2, ОБЈЕКТИ G-Ph2-TH3, G-Ph2-TH4, G-Ph2-TH5, G-Ph2-TH6, G-Ph2-TH7, G-Ph2-TH8, пројектовано од стране „NRA ATELIER“ доо Подгорица, на локацији коју чини УП11, подзона 2, која је формирана од кат. парцеле бр.1043/119, КО Радовићи, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Измјене и допуне Голф и Доњи Радовићи Запад“ („Сл. лист ЦГ“, општински прописи бр. 92/20), Општина Тиват.

Чланом 22 став 1 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25) утврђена су овлашћења Главног државног архитекте а нарочито да даје сагласност на: 1) идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, у погледу усаглашености са: урбанистичко-техничким условима, у дијелу обликовања и материјализације; основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта, однос према грађевинској линији) и другим урбанистичким параметрима (паркирање и гаражирање возила, степен озелењености и намјена објекта).

Чланом 8 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), дата је дефиниција техничке документације и утврђено да је иста скуп писане, нумеричке и графичке документације којом се утврђује концепција, услови и начин грађења објекта а ставом 2. истог члана Закона је утврђено да се иста израђује у складу са урбанистичко-техничким условима који се преузимају у складу са законом којим се уређује уређење простора, овим законом, посебним прописима и правилима струке. Чланом 9 ст.1 тачка 1. овог Закона, прописано је да врсту техничке документације чини, између осталог и идејно рјешење, што у складу са цитираним чланом 8 став 2. Закона чини обавезност усклађености идејног рјешења као врсте техничке документације са урбанистичко-техничким условима, овим законом, посебним прописима и правилима струке.

Чланом 10 Закона о изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 19/25, 92/25 и 160/25), наведено је да се идејним рјешењем утврђује генерална концепција за изградњу објекта, а нарочито: уклапање објекта у простор; положај објекта у оквиру локације и према сусједним објектима; 3Д визуелизација објекта; услови и рјешења прикључења објекта на саобраћајну, инсталациону и другу инфраструктуру и уређење локације.

Увидом у достављено идејно рјешење, важећи плански документ и урбанистичко - техничке услове овај Директорат је утврдио слједеће:

Планским документом за предметну локацију прописана је намјена Голф виле – ТИП2 – Голф виле и Голф куће у низу. Увидом у предметну документацију утврђено је да су пројектовани двојни објекти - куће у низу те је потребно назив објекта прилагодити намјени сходно планском документу.

Надаље, истим планским документом прописано је да у оквиру максималне бруто грађевинске површине планираних објеката треба урачунати укупну површину отвореног и затвореног корисног простора, који је планиран у свим етажама објекта (подрум - сутерен-приземље-спрат). Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да су у оквиру Приземне етаже планиране отворене и перголом наткривене корисне површине - терасе које нису ушле у обрачун БРГП-а те их је потребно урачунати или уклонити.

Доставити мишљење Управе за заштиту културних добара о потреби прибављања Конзерваторских услова.

Одлуком о изградњи помоћних објеката на територији Општине Тиват („Сл. лист ЦГ – Општински прописи“ бр. 025/15 од 17.07.2015, 028/16 од 15.06.2016, 025/22 од 31.05.2022, 032/23 од 06.07.2023, 026/24 од 10.05.2024) Чланом 66 прописано је да Перголе, као помоћни објекти уређења терена, не могу бити функционално везане за стамбени/пословни дио главног објекта на парцели. Постављањем пергола није дозвољено мијењати изглед фасаде, и није је дозвољено ослањати на конструктивне елементе главног објекта. Увидом у предметно идејно рјешење утврђено је да пројектоване перголе чине саставни дио објеката и да се ослањају на конструктивне елементе главног објекта те их је потребно приказати као независан дио објекта или их уклонити.

Увидом у Идејно рјешење утврђено је да је планирана фазна градња – 3 фазе од чега су предмет овог Идејног рјешења Фаза 1 и Фаза 2, док ће Фаза 3 бити приказана посебним пројектом. Имајући ово у виду потребно је приказати површину дијела УП11 која обухвата Фазу 1 и Фазу 2 те урбанистичке параметре обрачунати сходно дијелу површине на којој је планирана градња или урадити идејно рјешење које ће обухватати све три Фазе у цјелости.

Доставити Прилог Подужни пресјек кроз цијелу УП као и Попречне пресјеке који ће садржати шири приказ комплетне парцеле са дефинисаним границама, контактним зонама (јавне површине, приватне изграђене површине, саобраћајница, партер, потпорни зидови, сусједни објекти).

На графичким прилозима Ситуација и Основа крова потребно је приказати ознаку спратности планираних објеката.

На крову који је планиран као раван и непроходан потребно је укинути стаклену ограду јер се стиче утисак да је планирана тераса а не непроходан раван кров.

Сходно наведеном, а у смислу члана 111 Закона о управном поступку треба да се изјасните на резултате испитног поступка у смислу овако утврђеног чињеничног стања, односно да се достави тражена допуна ради отклањања утврђених неправилности, а ово у року од 8 (осам) дана од дана пријема овог обавјештења, у супротном, овај јавноправни орган ће донијети рјешење без вашег изјашњавања – члан 112.ст.3. Закона о управном поступку.

ГЕНЕРАЛНА ДИРЕКТОРИЦА ДИРЕКТОРАТА
ГЛАВНОГ ДРЖАВНОГ АРХИТЕКТЕ

