



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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: 09-332/22-5528/6  
Podgorica, 30.12.2022. godine

**„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD TIVAT**

**TIVAT**

Radovići, Novo Naselje bb

U prilogu akta dostavljamo Vam rješenje broj i datum gornji.

**VD GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**VLADAN STEVOVIĆ M. Arch**

Obradili:  
Pavićević Nataša, dipl.pravnik 

Minić Siniša, dipl.in.arh. 





Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
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: 09-332/22-5528/6  
Podgorica, 30.12.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 st. 1 i 4.tač.1.a1.1 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), 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“ A.D. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP19, koju čine dijelovi kat.parcela, br. 1043/1 i 1043/5 sve K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D TIVAT**, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 5.477,00 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "I&S TEAM" D.O.O.Tivat, ovjereno elektronskim potpisom dana 13.12.2022. u 16:06:21, +01'00', na urbanističkoj parceli UP19, koju čine dijelovi kat.parcela br. 1043/1 i 1043/5 sve K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks izgrađenosti – 0,77 (Planom zadato 0,90); indeks zauzetosti - 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti objekata: Po+Su+P+1 (Planom zadato: Po+Su+P+1) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji.

## o b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-5528/2 od 25.07.2022. godine, ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta, Glavnom državnom arhitekti obratilo se „ LUŠTICA DEVELOPMENT „ A.D. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP19, koju čine dijelovi kat.parcela br. 1043/1 i 1043/5 sve K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat.



djelatnosti. U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Objekti mogu imati jednu ili više podrumskih etaža.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se arhitektonsko oblikovanje objekata mora 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. 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 je  $22^\circ$ , a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe. Preporuka je da se urbanističke parcele ne ograđuju, ili da se primjenjuju zelene ograde. Efekat ograđivanja na pojedinim djelovima postići kombinacijom prirodnog i uređenog zelenila radi formiranja zaštićenih ambijenata. Teren oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Arhitektura objekata je predviđena u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i tradicionalne estetike, karakteristične za područje Bokotorskog zaliva, uz par savremenih elemenata komplementarnih tradicionalnoj arhitekturi, kako bi cjelokupno područje zadržalo tradicionalni izgled ali i dobilo neku novu vrijednost uvođenjem savremenih detalja. Prepoznatljivi elementi (škure, krovovi i sl) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl) sa Lušičkog naselja primijenjeni su i na ovim objektima. Jedan od koncepta oblikovanja objekata je i upotreba lokalnog materijala i boja karakterističnih za mediteransko područje, pa je tako predviđeno oblaganje većeg dijela objekata kamenim pločama.

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata mješovite namjene – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 5.477,00 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "I&S TEAM" d.o.o. Tivat, na UP19, koju čine dijelovi katastarskih parcela, br. 1043/1 i 1043/5 sve K.O. Radovići, u skladu sa smjernicama planskog dokumenta Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeksa izgrađenosti – 0,77 (planom zadato 0,90); indeksa zauzetosti - 0,30 (planom zadato 0,30); spratnosti objekata Po+Su+P+1 (planom zadato Po+Su+P+1), odnosom prema građevinskoj liniji.

Uvidom u Listove nepokretnosti br. 732 i br. 830 KO Radovići od 17.08.2022. godine utvrđeno je da su katastarske parcele broj 1043/1 i 1043/5 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 Podgorica 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 Podgorica na period od 90 godina. Uvidom u

Listove nepokretnosti 830-izvod i 732 -izvod u Podacima o teretima i ograničenjima utvrđena je kao zabilježba pravo zakupa: neograničeno, prenosivo i samostalno pravo korišćenja u korist Luštica Development A.D. 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. st. 1. i 3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata u kojem je propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane ovim zakonom, a koju čini, između ostalog i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ( list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odlukao utvrđivanju javnog interesa) ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje za izgradnju objekata mješovite namjene – fazna izgradnja, BRGP nadzemnih etaža 5.477,00 m<sup>2</sup>, projektovanog od strane "I&S TEAM" D.O.O. Tivat, na urbanističkoj parceli UP19, koju čine dijelovi katastarskih parcela, br. 1043/1 i 1043/5 sve K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 93/20), 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.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik *N. Pavićević*

Minić Siniša, dipl.in.arh. *S. Minić*

**V.D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

**VLADAN STEVOVIĆ, M. Ach.**

