



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: 09-332/22-4812/2  
Podgorica, 01.08.2022. godine

## LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat

**TIVAT**  
Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA



MIRKO ŽIŽIĆ

Dostavljeno:

- a/a
- naslovu



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: 09-332/22-4812/2  
Podgorica, 01.08.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 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 AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovno-stambenog objekta B5 koji se nalazi na k.p. br. 1117/6 KO Radovići, Opština Tivat, na UP3, 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 idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovno-stambenog objekta B5 koji se nalazi na k.p. br. 1117/6 KO Radovići, Opština Tivat, na UP3, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 36“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 35/19), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta B5 - 2414,02m<sup>2</sup>, ukupne ostvarene razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP3 – 17.725,97m<sup>2</sup>, (planom zadato 19.833,00 m<sup>2</sup> za UP3); indeks izgrađenosti za UP3 – 0,96 (planom zadato 1,10); indeks zauzetosti za UP3 - 0,34 (planom zadato 0,40); spratnost objekta B5 - P+3 (planom zadato 5 etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/22-4812/1 od 24.06.2022. godine Glavnom državnom arhitekti obratila se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju poslovno-stambenog objekta B5 koji se nalazi na k.p. br. 1117/6 KO Radovići, Opština Tivat, na UP3, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 36“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 35/19), Opština Tivat, bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta B5 - 2414,02m<sup>2</sup>, ukupne ostvarene razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP3 – 17.725,97m<sup>2</sup>, (planom zadato 19.833,00 m<sup>2</sup> za UP3); indeks izgrađenosti za UP3 – 0,96 (planom zadato 1,10); indeks zauzetosti za UP3 - 0,34 (planom zadato 0,40); spratnost objekta B5 - P+3 (planom zadato 5 etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 07-332/21-347/5 izdate 06.09.2021. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; Elaborat originalnih terenskih

zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Sektor 36“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 35/19) urađen 16.07.2019. godine od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOS“ d.o.o. Podgorica, List nepokretnosti br. 732 KO Radovići – prepis br. 121-919-4389/2022 od 11.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat za kat. parcelu broj 1117/6 KO Radovići; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara i idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanih, 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 ovlašćenja 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 objektata 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 3000 m<sup>2</sup> i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Izmjenama i dopunama Državne studije lokacije „Sektor 36“ („Službeni list Crne Gore“ – br. 35/19), Opština Tivat, na UP3, utvrđena je namjena parcele – centralne djelatnosti (stanovanje, turizam, komercijalni sadržaji, pećina). Na površinama za centralne djelatnosti je predviđen završetak započetih i izgradnja novih poslovno – stambenih i turističkih objekata. Predviđena maksimalna spratnost objekata je 5 nadzemnih etaža. Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote. Na urbanističkoj parceli je moguće graditi jedan ili više objekata.

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju propisano je da se 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. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta. Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz predpostavljen 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°, 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 Plana 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

narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatovano je da je predviđena rekonstrukcija objekta B5, koji je jedan u nizu objekata u zoni B, planiranih na urbanističkoj parceli broj 3. Objekat je koncipiran kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu, projektovan kao poslovno-stambeni i sadrži 10 stambenih jedinica različite strukture i 4 lokala različite površine. Na predmetnom objektu je predviđena rekonstrukcija, odnosno adaptacija dijela terase na trećem spratu, što podrazumijeva dogradnju terase (proširenje) i adaptaciju fasadnih otvora (zamjenu postojećih otvora jednim četvorokrakim).

Na osnovu uvida u predmetnu dokumentaciju, Glavni državni arhitekta konstatuje da je predloženo idejno arhitektonsko rješenje za rekonstrukciju poslovno-stambenog objekta B5 na k.p. br. 1117/6 KO Radovići, Opština Tivat, na UP3, projektovano od strane „Angelini“ d.o.o. iz Podgorice, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i da je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima: bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta B5 - 2414,02m<sup>2</sup>, ukupne ostvarene razvijene građevinske površine nadzemnih etaža za UP3 – 17.725,97m<sup>2</sup> (planom zadato 19.833,00 m<sup>2</sup> za UP3); indeks izgrađenosti za UP3 – 0,96 (planom zadato 1,10); indeks zauzetosti za UP3 - 0,34 (planom zadato 0,40); spratnost objekta B5 - P+3 (planom zadato 5 etaža), ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom objektima na vlasničkim parcelama.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 KO Radovići – prepis br. 121-919-4389/2022 od 11.07.2022. godine izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1117/6 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.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje, projektovano od strane „Angelini“ d.o.o. Podgorica, za rekonstrukciju poslovno-stambenog objekta B5, koji se nalazi na k.p. br. 1117/6 KO Radovići, Opština Tivat, na UP3, 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 (bruto razvijena građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost objekta, odnos prema građevinskoj liniji i kolski prilaz objektu).

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.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA  
MIRKO ŽIŽIĆ

