



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

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-3039/2  
Podgorica, 29.04.2024. godine

## LUŠTICA DEVELOPMENT AD

TIVAT

Radovići bb

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh

Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

Dostavljeno:  
- a/a;  
- naslovu



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

Direktorat za sprovođenje državnih  
smjernica u oblasti arhitekture

Broj: 05-332/24-3039/2  
Podgorica, 29.04.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, 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, 86/22 i 4/23), kao i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu, podnosioca LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2024. godine u 23:58:24 +01'00', za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I - b2, objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, GA-IB-V16, G-IB-GTH17, G-IB-GTH18 i G-IB-GTH19, na UP1, koja je formirana od k.p. 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

**Daje se saglasnost** podnosiocu zahtjeva LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2024. godine u 23:58:24 +01'00', za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I - b2, objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, GA-IB-V16, G-IB-GTH17, G-IB-GTH18 i G-IB-GTH19, na UP1, koja je formirana od k.p. 1043/74 KO Radovići, po Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geogrid“ Doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat od 31.03.2023.godine, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža svih objekata – 3.373,82m<sup>2</sup> (planom zadato 3.496,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupne površine pod svim objektima – 2.626,25 m<sup>2</sup> (planom zadato 2.101,00m<sup>2</sup> površine pod objektom); ostvareni indeks zauzetosti 0,15 (planom zadato 0,12 uz mogućnost povećanja površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta, uz obaveznu kaskadnu izgradnju, pri čemu se ukupna zadata bruto građevinska površina na UP ne mijenja), ostvareni indeks izgrađenosti 0,20 (planom zadato 0,21) spratnosti S+P, P+1 (planom zadato 3 etaže) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i

materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 05-332/24-3039/1 od 23.02.2024.godine, Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture ovog Ministarstva, obratio se LUŠTICA DEVELOPMENT AD Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2024. godine u 23:58:24 +01'00', za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I - b2, objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, GA-IB-V16, G-IB-GTH17, G-IB-GTH18 i G-IB-GTH19, na UP1, koja je formirana od k.p. 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 3000 m<sup>2</sup> i više, hotel odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jednici 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 utvrđuje 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke

uslove broj: 09-332/21-576/4 izdate 07.02.2022.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat; List nepokretnosti br.732 KO Radovići- prepis br.121-919-775/2024 od 06.02.2024.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, za kat.parcelu br.1043/1 KO Radovići; Odluku Vlade od 05.06.2008.godine; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine; Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geogrid“ Dop Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat od 31.03.2023.godine; Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta u zaštićenoj digitalnoj formi.

Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture - Glavni državni arhitekta ovog Ministarstva, razmotrio je predmetni zahtjev i odlučio kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Smjernicama iz planskog dokumenta Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ (“Službeni list CG” br. 92/20), Opština Tivat, na UP1 utvrđena je namjena – golf vile tip 2. Tip 2 – golf vile i golf kuće u nizu, planirane su kao slobodnostojeće vile ili objekti u nizu u grupacijama 2-5 smještajnih jedinica; ovaj tip podrazumijeva i vile sa max. 5 smještajnih jedinica čija podjela nije vertikalna kao kod klasičnih kuća u nizu.

U poglavlju 5.4.1. Opšti uslovi za izgradnju, tekstualnog dijela plana, navedeno je da arhitektonsko oblikovanje objekata mora da se prilagodi 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 krovnih ravni je 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2024. godine u 23:58:24 +01'00', za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I - b2, objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, GA-IB-V16, G-IB-GTH17, G-IB-GTH18 i G-IB-GTH19, na UP1, koja je formirana od k.p. 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat, ovaj Direktorat, konstatuje sljedeće:

Idejnim rješenjem na UP1 projektovano je 13 stambenih objekata, svaki kao zasebna cjelina u funkcionalnom i organizacionom smislu. Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova: fasadni zidovi za završnom oblogom od silikatnog maltera u bojama

Rofix 59080; fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena (Luštički kamen) i ukopani fasadni zidovi. Završna obrada fasade je silikatni malter Rofix 59080 i Luštički kamen. Projektovana su dva osnovna tipa krovova: kosi dvovodni krov, sa crijepom WEINERBERGER MEDITERAN PLUS ENGOBE TRICOLORE. Nagib krova je 23° i ravni zeleni krov. Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila. Spoljašnja i unutrašnja boja bravarije je u bronzanoj nijansi RAL 1035 PEARL BEIGE.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisanim odnosom prema građevinskoj liniji, osnovnim urbanističkim parametrima i sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Uvidom u List nepokretnosti br.732 KO Radovići- prepis br.121-919-775/2024 od 06.02.2024.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da je kat.parcela br.1043/1 KO Radovići, u svojini Države Crne Gore u obimu prava 1/1, dok Vlada Crne Gore ima pravo raspolaganja, u obimu prava 1/1. Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „Geogrid“ Doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat od 31.03.2023.godine, utvrđeno je da se dio kat.parcele br.1043/1 parcelisao na kat.parcelu br. 1043/74 KO Radovići, na kojoj je planiranja izgradnja predmetnih objekata a koje su u vlasništvu Države Crne Gore.

Odlukom Vlade Crne Gore od 05.06.2008.godine, projektnoj kompaniji Luštica Development Ad Tivat odobreno je 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 Developmet Ad Tivat na period od 90 godina, čime su se stekli uslovi za legitimaciju investitora, shodno članu člana 91 stav 1 i stav 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 ostalih i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljište (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluka o 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 AD Tivat, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 30.01.2024. godine u 23:58:24 +01'00', za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I - b2, objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, GA-IB-V16, G-IB-GTH17, G-IB-GTH18 i G-IB-GTH19, na UP1, koja je formirana od k.p. 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i 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.

Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik

*Nataša Pavičević*



**V. D. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**  
**MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh**

*Siniša Minić*