



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine  
Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-8362/2  
Podgorica, 01.08.2024. godine

**„LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat**

**TIVAT**

Novo Naselje bb,  
Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

**MINISTAR**

Slaven Radunović



SAGLASNA  
državna sekretarka  
Marina Izgarević Pavičević

ODOBRIO  
v.d.generalnog direktora Direktorata  
Siniša Minić

OBRADILE  
Ivona Vlahović, dipl.pravnik  
Lejla Toković, mast.inž.urb.

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: 05-332/24-8362/2  
Podgorica, 01.08.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat za sprovođenje smjernica u oblasti arhitekture, 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, 4/23), 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 izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP4 i UP5 koje su formirane od kat. parcela 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 095/20) Opština Tivat, donosi

## R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. TIVAT, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.06.2024. godine u 12:17:18, za izgradnju golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP4 i UP5 koje su formirane od kat. parcela 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 095/20) Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima:

- Za UP4: ukupna bruto građevinska površina objekata - 2703,24 m<sup>2</sup> (planom propisano 2860,00 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,1609 (planom propisano 0,1625), indeksa izgrađenosti 0,20 (planom propisano 0,22), spratnosti objekta P+1 i Su+P+1 (planom propisano 3 etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i
- Za UP5: ukupna bruto građevinska površina objekata - 1008,45 m<sup>2</sup> (planom propisano 2860,00 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,13 (planom propisano 0,1625), indeksa izgrađenosti 0,13 (planom propisano 0,22), spratnosti objekta P (planom propisano 3 etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta.



## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 05-332/24-8362/1 od 14.06.2024. godine, ovom Ministarstvu, obratilo se „LUŠTICA DEVELOPMENT„ A.D. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP4 i UP5 koje su formirane od kat. parcela 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“(“Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi broj 095/20) Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 09-332/23-790/5 izdate 27.12.2023.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Tivat, Urbanističko - tehničke uslove broj: 09-332/23-785/5 izdate 29.11.2023.godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Tivat; Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat dana 07.06.2024.god.; List nepokretnosti br. 732 -izvod, br. 121-919-6591/2024 od 04.06.2024. godine za katastarsku parcelu broj 1043/1, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine, Izjavu projektanta sa tabelarnim prikazom zadatah i ostvarenih urbanističkih parametara; Izjavu ovlaštene geodetske organizacije i Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekata u zaštićenoj digitalnoj formi.

Postupajući po predmetnom zahtjevu imenovanog, 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 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 jedinici 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-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Smjernicama iz Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“– izmjene i dopune (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 092/20), na lokaciji koju čine UP4 i UP5 (kat. parcele 1043/116 i 1043/117 KO Radovići, Opština Tivat) planirana namjena je golf kompleks. Golf kompleks se proteže na terenu u nagibu prema moru, i između ostalog obuhvata izgradnju golf vila. U okviru UP4 planirana namjena je - golf vile (tip 2) i golf kuće u nizu, planirane kao slobodnostojeće vile ili objekti u nizu. U okviru UP5 planirana namjena je – golf vile (tip3) koji se odnosi na golf kuće u nizu i golf apartmane visoke kategorije.

Imajući u vidu značaj prostora koji tretiraju Izmjene i dopune DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, posebnu pažnju potrebno je posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unapređenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekti se moraju oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima, a sve u cilju dobijanja homogene slike naselja i grada. Krovovi mogu biti kosi, sa preporučenim nagibom krovnih ravni od 22°, a moguće je raditi i ravan krov, po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama.

Dostavljenim idejnim rješenjem na predmetnoj lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica (UP4 i UP5 koje su formirane od katastarskih parcela br. 1043/116 i 1043/117 KO Radovići), u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Golf i Donji Radovići zapad" ("Službeni list Crne Gore"- opštinski propisi broj 092/20) Opština Tivat, planirana je izgradnja golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, spratnosti P+3. Golf Residential zona predstavlja dio turističkog naselja Luštica Bay. U konceptualnom smislu, uređenje terena je nezavisno, kako bi se omogućila intima između objekata. Stambeni objekti G-IC-V3, G-IC-V6, G-IC-V8, G-IC-V9 su spratnosti P+1, objekti G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V7 su spratnosti Su+P+1 dok su objekti G-IC-TH1(a,b,c) i G-IC-TH2(a,b,c) spratnosti P. Svi objekti su projektovani kao slobodnostojeći. Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture sa primjesama tradicionalnih elemenata, uz upotrebu savremenih materijala. Završna obrada fasade projektovana je upotrebom Luštičkog kamena.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju, utvrđeno je da je predloženo idejno rješenje za izgradnju golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP4 i UP5 koje su formirane od kat. parcela 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ (“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 095/20) Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima:



- Za UP4: ukupna bruto građevinska površina objekata - 2703,24 m<sup>2</sup> (planom propisano 2860,00 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,1609 (planom propisano 0,1625), indeksa izgrađenosti 0,20 (planom propisano 0,22), spratnosti objekta P+1 i Su+P+1 (planom propisano 3 etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i

- Za UP5: ukupna bruto građevinska površina objekata - 1008,45 m<sup>2</sup> (planom propisano 2860,00 m<sup>2</sup>), indeksa zauzetosti 0,13 (planom propisano 0,1625), indeksa izgrađenosti 0,13 (planom propisano 0,22), spratnosti objekta P (planom propisano 3 etaže), obezbijeđenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta

Konstatovano je da je uz idejno rješenje priložena Izjava projektanta sa tabelarnim prikazom osnovnih urbanističkih parametara i Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta i saobraćajnom pristupu. Predmetnoj lokaciji tj. objektu se obezbijuje direktan kolski prilaz sa planirane saobraćajnice GR\_4.

Uvidom u List nepokretnosti br. 732 -izvod, br. 121-919-6591/2024 od 04.06.2024. utvrđeno je da je katastarska parcela broj 1043/1 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 List nepokretnosti 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. 91 st. 1. i 3. tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Uvidom u dostavljeni Elaborat parcelacije po DUP-u za katastarsku parcelu broj 1043/1, urađen od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOGRID“ d.o.o. Tivat ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Tivat dana 07.06.2024.god., utvrđeno je da se dio kat. parc. br. 1043/1 parcelisao, pri čemu su nastale kat. par. br. 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, na kojoj je planirana izgradnja predmetnog objekta a koja je u vlasništvu Države Crne Gore.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat, na idejno arhitektonsko rješenje izrađenim od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, za izgradnju golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP4 i UP5 koje su formirane od kat. parcela 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“(“Službeni list Crne Gore”- opštinski propisi broj 095/20) 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.

V.D. GENERALNOG DIREKTORA DIREKTORATA

MINIĆ SINIŠA, dipl.inž.arh.



SAGLASNA  
državna sekretarka  
Marina Izgarević Pavičević

OBRADILE  
Ivona Vlahović, dipl.pravnik  
Lejla Toković, mast.inž.urb.

*Ivona Vlahović*  
*Lejla Toković*