



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: 09-332/23-11039/2  
Podgorica, 26.03.2024. 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: 09-332/23-11039/2  
Podgorica, 26.03.2024. 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. i člana 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), 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 28.12.2023. godine u 10:41 +01:00, za izgradnju poslovno stambenog objekta A1 na dijelu UP3, koja je formirana od dijela k.p. 1117/1 i 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 36 („Službeni list CG“ br. 35/19), 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 28.12.2023. godine u 10:41 +01:00, za izgradnju poslovno stambenog objekta A1 na dijelu UP3, koja je formirana od dijela k.p. 1117/1 i 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 36 („Službeni list CG“ br. 35/19), Opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža objekta A1 – 2.350,34m<sup>2</sup> (ukupna ostvarena BRGP za objekte "B" i hotel Chedi je 17.436,00 m<sup>2</sup>, dok je planom zadato 19.833,00m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekta A1 – 722,28 m<sup>2</sup> (ukupna ostvarena zauzetost za objekte "B" i hotel Chedi je 6.476,00m<sup>2</sup>, dok je planom zadato 7.335,00m<sup>2</sup> površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,04 (ukupni ostvareni indeks zauzetosti za objekte "B" i hotel Chedi je 0,35 dok je planom zadato 0,40), ostvarni indeks izgrađenosti 0,12 (ukupni ostvareni indeks izgrađenosti za objekte "B" i hotel Chedi je 0,95 dok je planom zadato 1,1) spratnosti G+P+3 (planom zadato 5 etaža) - u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj: 09-332/23-11039/1 od 29.12.2023.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 28.12.2023. godine u 10:41 +01:00, za izgradnju poslovno stambenog objekta A1 na dijelu UP3, koja je formirana od dijela k.p. 1117/1 i 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 36 ("Službeni list CG" br. 35/19), 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 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 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-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Shodno članu 237 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), građenje na dijelu urbanističke parcele je moguće do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu – Direktoratu za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko-tehničke uslove broj: 0902-351-699/8 izdate 09.01.2020.godine od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj Opštine Tivat; List nepokretnosti br.732 KO Radovići-prepis br.121-919-11928/2023 od 29.11.2023.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, za kat.parcele br.1117/1 u 1117/3 KO Radovići; Odluku Vlade od 05.06.2008.godine; Ugovor o zakupu i izgradnji broj 32672/2009 od 23.10.2009.godine; Elaborat parcelacije br.121-191/23-886-UPI ovjeren 24.04.2023.godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat; 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:

Uvidom u tekstualni i grafički dio Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 36 ("Službeni list CG" br. 35/19), Opština Tivat, konstatuje se da se UP3 nalazi u zoni za koju je predviđena namjena centralne djelatnosti. U poglavlju *Pravila za površine sa namjenom centralne djelatnosti (CD)*, tekstualnog dijela plana, navedeno je da površine za centralne djelatnosti su namijenjene pretežno smještaju komercijalnih sadržaja i centalnih institucija privrede, uprave i kulture. Dozvoljeni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za školstvo, kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. Izuzetno mogu se dopustiti: stambeni objekti i stanovi, trgovački centri, benzinske pumpe uz uslov dobijanja posebnih uslova, u skladu sa zakonom. Dalje se navodi da je objekte moguće organizovati kao slobodnostojeće ili u nizu. Preporuka plana je da prizemlja budu u funkciji uslužnih i servisnih sadržaja a na gornjim etažama treba organizovati apartmanski smještaj, poslovanje ili druge sadržaje u skladu sa planiranom namjenom CD. Zona za gradnju objekta je definisana građevinskim linijama. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku liniju. Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu. Objekte treba oblikovati u skladu sa lokalnim oblicima, bojama i materijalima. Oblikovanje objekata valja uskladiti sa pejzažom i sa već formiranom identitetnom slikom naselja na Lušatici. Radi preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti sredine preporučuju se sljedeće mjere i smjernice oblikovanja objekata i njihovih detalja:

- o puna tektonska struktura jasnih brodova i punih zatvorenih površina;
- o transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu - dimnjaka, oluka, zidnih konzola, malih balkona, ograda, kamenih okvira itd.;
- o izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena u površini fasade od min 30% njene razvijene površine preporučena osnovna boja fasade je bijela;

- o afirmacija prirodnih materijala, npr. preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta.

Krovovi mogu biti kosi ili ravni (po mogućnosti sa ozelenjenim krovnim ravnima i krovnim baštama). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim turističkim, stambenim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se savladavaju stepenicama moraju imati rampe nagiba max. 12%.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-11041/1 od 29.12.2023. godine, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 10:41 +01:00, za izgradnju poslovno stambenog objekta A1 na dijelu UP3, koja je formirana od dijela k.p. 1117/1 u 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 36 ("Službeni list CG" br. 35/19), Opština Tivat, ovaj Direktor, konstatuje da je na dijelu UP3 projektovan objekat A1, koji predstavlja dio turističkog naselja Luštica Bay. Na UP3 već su izgrađeni "B" objekti i hotel Chedi, ukupne bruto razvijene površine 17.436,00 m<sup>2</sup> dok je ukupna ostvarena zauzetost ovih objekata 6.476,00m<sup>2</sup>. Poslovno stambeni objekat „A1“ je spratnosti G+P+3. Objekat je u funkcionalnom i organizacionom smislu projektovan kao slobodnostojeći sa poslovnim i stambenim jedinicama. Projektovanje i oblikovanje objekta je rađeno u stilu moderne arhitekture sa primjesama tradicionalne uz upotrebu savremenih materijala, a sve na osnovu smjernica datih Urbanističko - tehničkim uslovima. Glavi ulazi u objekat je pozicioniran sa prednje strane objekta ispred kojeg počinje šetalište „Lungo Mare“. Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova: fasadni zidovi sa završnom oblogom od silikatnog maltera u bojama Rofix TERRACOTA, Rofix, GRIGIO LUCE, Rofix GIALLO LUCE, fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena (Nikšićki kamen) i ukopani fasadni zidovi. Završna obrada fasade – silikatnog maltera je u bojama Rofix TERRACOTA, Rofix GRIGIO LUCE, Rofix GIALLO LUCE i Nikšićki kamen. Projektovana su tri osnovna tipa krovova: kosi dvovodni krov, sa konstrukcijom od kose armirano-betonske ploče, debljine d=15,0 cm, sa odgovarajućim izolaterskim slojevima i crijepom WEINERBERGER MEDITERAN PLUS ENGOBE TRICOLERE, nagiba 22°, ravni zeleni krov i ravni prohodni (tehnički) krov.

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

Uvidom u List nepokretnosti br.732 KO Radovići- prepis br.121-919-11928/2023 od 29.11.2023.godine, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Tivat, utvrđeno je da su kat.parcele br.1117/1 u 1117/3 KO Radovići, u svojini Države 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 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 28.12.2023. godine u 10:41 +01:00, za izgradnju poslovno stambenog objekta A1 na dijelu UP3, koja je formirana od dijela k.p. 1117/1 i 1117/3 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Državne studije lokacije Sektor 36 ("Službeni list CG" br. 35/19), Opština Tivat, u pogledu usaglašenosti sa smjericama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj 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. GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE  
MINIC SINIŠA, dipl.inž.arh



Obradila:  
Načelnica Direkcije  
Nataša Pavičević, dipl.pravnik