



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: 09-332/23-11041/2  
Podgorica, 04.04.2024. godine

## "LUŠTICA DEVELOPMENT" AD

TIVAT

Novo Naselje bb, Radovići

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.



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

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: 09-332/23-11041/2  
Podgorica, 04.04.2024. 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 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, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 12:34 +01:00, za izgradnju stambenih objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 na UP68, koja je formirana od k.p. 1043/83 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 „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D TIVAT, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 na UP68, koja je formirana od k.p. 1043/83 KO Radovići, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 12:34 +01:00, po Elaboratu parcelacije po DUP-u, izrađenom od strane ovlašćene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-917/22-886-upi, Područna jedinica Tivat dana 24.04.2023.god., 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 objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 – 4025.96m<sup>2</sup> (planom zadato 4245,00 m<sup>2</sup> nadzemnih etaža); ukupne površine prizemlja objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 – 1428,24 m<sup>2</sup> (planom zadato 1442,00m<sup>2</sup> površine prizemlja); ostvareni indeks zauzetosti 0,33 (planom zadato 0,33), ostvarni indeks izgrađenosti 0,92 (planom zadato 0,97) spratnosti Su+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 građevničkoj liniji).

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj 09-332/23-11041/1 od 29.12.2023. godine, ovom Ministarstvu, obratilo se „LUŠTICA DEVELOPMENT“, A.D. Tivat, zahtjevom za davanje saglasnosti, na idejno

rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 na UP68, koja je formirana od k.p. 1043/83 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat.

Uz zahtjev, imenovani je dostavio ovom Ministarstvu - Glavnom državnom arhitekti, sljedeću dokumentaciju: Urbanističko - tehničke uslove broj: 08-7230/13 izdate 08.11.2022. godine od strane Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranje i urbanizma; Elaborat parcelacije po DUP-u, izrađen od strane ovlaštene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br 121-917/22-886-upi, Područna jedinica Tivat dana 24.04.2023.god.; List nepokretnosti br. 732 -izvod, br. 121-919-12594/2023 od 27.12.2023. 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 zadatih 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 utvđuje 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.

Uvidom u idejno rješenje arhitektonskog projekta, broj 09-332/23-1041/1 od 29.12.2023. godine, projektovanog od strane „NRA Atelier“ d.o.o. Podgorica., ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 28.12.2023. godine u 12:34 +01:00, za izgradnju stambenih objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 na UP68, koja je formirana od k.p. 1043/83 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:

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 ravnicama i krovnim baštama.

Idejnim rješenjem na UP68 projektovana su četiri stambena objekta 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 kao zasebne cjeline u funkcionalnom i organizacionom smislu, a sadrže stanovanje u suterenu, prizemlju i na prvom spratu. Projektovana su tri osnovna tipa spoljnih zidova: fasadni zidovi za završnom oblogom od silikatnog maltera u bojama Rofix TERRACOTA, Rofix BOTTICINO, Rofix GRIGIO LUCE, Rofix GIALLO LUCE, fasadni zidovi sa završnom obradom od kamena (Nikšićki kamen) i ukopani fasadni zidovi. Završna obrada fasade je od silikatnog maltera u bojama Rofix TERRACOTA, Rofix BOTTICINO, Rofix GRIGIO LUCE, Rofix GIALLO LUCE i Nikšićki kamen. Projektovana su tri osnovna tipa krovova: kosi dvovodni krov, nagiba 22°, ravni zeleni krov i ravni prohodni (tehnički) krov. Fasadna bravarija je predviđena od aluminijumskih profila. Spoljašnja i unutrašnja boja bravarije je RAL7006, rdečni RAL 9010 i škura RAL 5014 (pigeon blue).

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 – izvod, KO Radovići br. 121-919-12594/2023 od 27.12.2023. godine 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 ovlaštene geodetske organizacije „GEOTIN MNE“ d.o.o. Podgorica ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu br. 121-917/22-886-upi, Područna jedinica Tivat dana 24.04.2023.god., utvrđeno je da se dio kat. parc. br. 1043/1 parcelisao, pri čemu je nastala kat. par. br. 1043/83 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 za izgradnju stambenih objekata 6-1, 6-2, 6-3 i 6-4 na UP68, koja je formirana od k.p. 1043/83 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Golf i donji radovići Zapad" ("Službeni list CG" br. 92/20), Opština Tivat, na urbanističkoj parceli UP 68, koju čini kat. parc. br. 1043/83 K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići Centar“ („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi 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.



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