



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-669/20

Podgorica, 24.07.2025.godine

„Luštica Development“ AD

Tivat
Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16 (faza 10), na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

MINISTAR

Slavko Radunovic



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Tivat;
- a/a.

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-669/20
 Podgorica, 24.07.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD Tivat, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza Ib-2 – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE „Luštica Development“ AD Tivat, građevinska dozvola za izgradnju objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16 (faza 10), na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Objekat G-IB-V16 je stambeni, jednorodni, slobodnostojeći objekat, spratnosti Su+P (suteran +prizemlje), ukupne bruto površine 268,57m².

Radovi na izgradnji objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Raing“ DOO Podgorica, „S&I Projekt“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil Electronics“ DOO Podgorica, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25).

Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.

3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.
Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole. – član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.
4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„Luštica Development“ AD Tivat se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-669/1 od 13.05.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-669/3 od 11.06.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza Ib-2 – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističke parcele UP 1, 2, 3, 40 i 59, koje su formirane od dijela kat. par. br. 1043/1 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići zapad“, izdati od strane Opštine Tivat - Sekretarijata za uređenje prostora, broj: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022.godine;
- Glavni projekat objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Raing“ DOO Podgorica, „S&I Projekt“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil Electronics“ DOO Podgorica, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izveštaj o reviziji glavnog projekta - „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji

Radovići zapad“, opština Tivat, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica, broj:03-665/1 od decembra 2024.godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije dana 16.12.2024.godine;

- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta 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, G-IB-V16, G-IB-GHT17, G-IB-GHT18 i G-IB-GHT19, na UP1 koja je formirana od katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža svih objekata – 3373,82m², izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine;
- Idejno rješenje golf rezidencijalnih objekata faza Ib-2 – 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, G-IB-V16, G-IB-GHT17, G-IB-GHT18 i G-IB-GHT19, na UP1 koja je formirana od katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, urađeno od strane privrednog društva „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim popisom projektanta dana 30.01.2024.godine u 23:58:24 +01'00';
- Izjava revidenta da je glavni projekat Golf Residential Ib-2 – objekat G-IB-V16, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine, jun 2025.godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7516/2025 od 01.07.2025.godine;
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-535-Dj od 02.07.2025.godine;
- Akt Opštine Tivat broj: 07-419/25-UP1-92/1;
- Potvrda o utvrđivanju naknade izdata od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025.godine;
- Rješenje o ispravci greške Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-upl-173/4 od 02.07.2025.godine;
- Ispravka potvrde o izvršenoj obavezi uplate za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj: 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025.godine, donijeta od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-upl-173/5 od 03.07.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), izgradnja golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekat G-IB-V16, donijeto od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj: 03-333/25-UP1-69/1 od 07.07.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat objekta Golf Residential Ib-2 – objekat G-IB-V16, donijeto od strane Opštine Tivat – Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, broj: 16-341/25-UP1-369/1 od 25.06.2025.godine;

- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdat od strane „Luštica Bay Electricity Company“ DOO Tivat, broj: 177/2025-1 od 23.07.2025.godine;
- Akt „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 25-3053/2 od 24.06.2025.godine;
- Potvrda „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 24-4978/5 od 23.12.2024.godine;
- Potvrda Opštine Tivat – Sekretarijat za finansije, broj: 08-419/24-12/141-1 od 30.06.2025.godine;
- Polisa -račun POL-00275147 od 12.11.2024.godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „NRA Atelier“ DOO Podgorica;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane „Uniq neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktima broj UPI 06-333/25-669/5 i UPI 06-333/25-669/6 oba od 17.06.2025.godine, od nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje i Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (kopija dostavne knjige pošte od 19.06.2025.godine i povratnica od 20.06.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade

za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

