



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 06-333/25-670/35

Podgorica, 25.11.2025.godine

»LUŠTICA DEVELOPMENT« AD

NOVO NASELJE, Radovići
TIVAT

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekta zone „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8) na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarskih parcela broj: 1043/302 i 1043/303 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat .

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-670/35
 Podgorica, 25.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarske parcele broj: 1043/116 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 iz Tivta, građevinska dozvola za građenje objekta „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarskih parcela broj: 1043/302 i 1043/303 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat.

Objekat G-IC-V8 je stambeni, slobodnostojeći, spratnosti P.+1 (prizemlje + sprat), ukupne bruto površine 324,24 m².

Radovi na izgradnji stambenog objekta zone „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarske parcele broj: 1043/116 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 Radović, spec.sci.arh. i privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Hidro consulting“ d.o.o. Podgorica, „S&I Projekt“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil Electronics“ DOO Podgorica, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta izgradnje stambenog objekta zone „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarske parcele broj: 1043/116 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 Goran Šćepanović, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ u Podgorici.

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 – 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 iz Tivta obratila se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-670/1 od 13.05.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-657/3 od 04.06.2025. godine i broj: UPI 06-333/25-657/17 od 11.07.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta zone „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarskih parcela broj: 1043/302 i 1043/303 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 urbanističku parcelu UP 4, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići zapad“, izdati od strane Opštine Tivat - Sekretarijata za uređenje prostora, broj: 09-332/21-790/5 od 27.12.2023. godine;
- Glavni projekat stambenog objekta zone „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Nikole Radović, spec.sci.arh. i privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Hidro consulting“ d.o.o. 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;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambenog objekta „Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, 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:03-103/1 od april 2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije, dipl. inž.tehn., dana 25.04.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024.godine, izrađenim od strane „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta dana 14.06.2024. godine u 12:17:18, za izgradnju golf vila faza I-C objekti 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 UP 4 i UP5 koje su formirane od kat. parcela 11143/116 i 11143/117 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju, i sa osnovnim urbanističkim parametrima;
- Idejno rješenje golf rezidencijalnih objekata faza I-C – objekti: 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, na UP 4 i UP 5, koje su formirane od kat. parcela broj: 11143/116 i 11143/117 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 14.06.2024.godine u 12:17:18 +02'00';
- Izjava revidenta da je glavni projekat Golf Residential phase 1-C, objekat G-IC-V8, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost, br: 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024.godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarske parcele, broj :1043/302 i 1043/303 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7761/2025 od 08.07.2025.godine;
- Kopija plana za katastarske parcele, broj :1043/302 i 1043/303 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-570-Dj od 08.07.2025. godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Tivat, broj: 121-919/25-1156 od 08.04.2025. godine;
- Obavještenje opštine Tivat–Sekretarijat za privredu, broj: 10-322/25-upl-409/1 od 02.07.2025. godine, da nije potrebno izdavanje vodne saglasnosti;

- Potvrda Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, broj:08-419/24-12/59-1 od 26.09.2025.godine, da je investitor Luštica Development izvršio uplatu po obračunu serijski broj 289/25, a po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za izgradnju stambenog objekta zone „ Golf Residentia phase I-C “, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na kat. parceli 1043/116 KO Radovići;
- Potvrda broj: 25-3223/5 od 24.09.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ iz Budve, da je investitor Luštica Development AD izvršio uplatu naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje stambenog objekta zone „ Golf Residentia phase I-C “, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na kat. parceli 1043/116 KO Radovići;
- Potvrda Direkcije za investicije Opštine Tivat broj:07-419/25-upl-77/1 od 18.11.2025.godine, da je investitoru AD „Luštica Development“ iz Tivta, utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za građenje objekta „ Golf Residentia phase I-C“, objekat G-IC-V8 (FAZA 8), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji se sastoji od katastarskih parcela broj: 1043/302 i 1043/303 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „ Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat ;
- Rješenje Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj:13-UIP-236/25-15644/2 od 25.08.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat objekta Golf Residential phase-1-c, objekat G-IC-V8, donijeto od strane Opštine Tivat – Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, broj: 16-341/25-UIP-381/1 od 04.07.2025. godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdato od strane „Luštica bay electricity company“ DOO Tivat, broj 192/2025-1 od 24.07.2025. godine ;
- Rješenje DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Tivat, Broj:03-333/25-upl-78/1 od 16.07.2025.godine, kojim je investitoru AD „Luštica Development“ iz Tivta , data saglasnost za priključak na vodovodnu mrežu, za izgradnju stambenog objekta zone „ Golf Residentia phase I-C “, objekat G-IC-V8 (FAZA 8);
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane AD za osiguranje „UNIQA“ Podgorica, za osiguranika Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite;
- Polisa osiguranja odgovornosti br. 00275147 od 12.11.2024.godine, izdata od strane »Sava osiguranje« Podgorica, za osiguranika DOO „NRA ATELIER“ Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25),kojim je utvrđeno 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, ovo ministarstvo je aktima, broj: UIP 06-333/25-670/4 od 25.06.2025.godine, od nadležnog organa „Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost“ Podgorica, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženig dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen, (povratnica broj: UIP 06-333/25-670/4 od 01.07.2025. god.), 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:

Članom 32 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisano je da građevinsku dozvolu za državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više kao i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, izdaje Ministarstvo rješenjem.

Prema čl. 5 stav 2 Zakona, Državnim objektima od opšteg interesa smatraju se: autoputevi, brze saobraćajnice, magistralni i regionalni putevi; tuneli i mostovi; aerodromi; luke, lukobrani, kao i kopneni i pomorski granični prelazi; gasovodi protoka većeg od 300 m³/h; brane i akumulacije; željeznička infrastruktura odnosno željezničke pruge i objekti u funkciji željeznice; drugi infrastrukturni objekti od značaja za Crnu Goru; elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema i/ili elektronska komunikaciona mreža; objekti namijenjeni za bezbjednosne službe; radio-difuzni objekti; međunarodni i regionalni objekti vodosnabdijevanja; međunarodni i regionalni kanalizacioni sistemi; distributivni i prenosni elektroenergetski objekti (nadzemni i podzemni elektrovodi, rasklopna postrojenja i trafostanice) naponskog nivoa 35 kV i više sa uklapanjem trafostanica na obje strane transformacije; proizvodni elektroenergetski objekti snage 5 MW i više (hidroelektrane, termoelektrane, vjetroelektrane, solarne elektrane i dr.); žičare; objekti za obrazovanje, nauku, zdravlje, sport, socijalnu zaštitu; objekti nepokretne kulturne baštine; objekti za proizvodnju i/ili preradu koji zapošljavaju 50 zaposlenih i više.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je se građevinska dozvola izdaje na osnovu: glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, izvještaja o reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz čl 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 upisan u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokaz o pravu građenja na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaz 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 primoraja, saglasnosti mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima kao 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, dok je stavom 4 istog člana utvrđeno da 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 se administrativna taksa.3 tačka 3 i 4 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tačka 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-čl.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 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.CG“ br.19/25)

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

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I



Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine



Adresa: IV Proleterske brigade br. 19

Podgorica

Regionalni vodovod
Crnogorsko primorje

Broj: 25-3223/4

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Datum: 04.07.2025. godine

Primljeno:	08.07.2025			
Org. jed.		Prih. broj	Prilog	Vrijednost
UP 06-333/25-670/11				

Poštovani/a,

U cilju obračuna posebne naknade za investicije obratili ste se DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ Budva, dana 01.07.2025, zahtjevom UPI 06-333/25-670/9, od 25.06.2025. godine, u ime investitora „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD, povodom izgradnje golf rezidencijalnog objekta faza 1-C, objekat G-IC-V8 na kat. parceli/ama dio k.p. 1043/116 KO RADOVIĆI, odnosno na urb. parceli/ama dio UP 4 u okviru izmjena i dopuna DUP „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat.

U prilogu vam dostavljamo 2 primjerka obračuna posebne naknade za izgradnju objekta.

S poštovanjem,

Sonja Vukićević, dipl.ing.

Prilog:

- Obračun broj 289/25

Dostavljeno:

- Naslovu,
- a/a

OBRAČUN POSEBNE NAKNADE

iz člana 22. Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Službeni list Crne Gore“ broj 56/16)

I. Obračun izvršen 04.07.2025 godine i odnosi se na investiciju u opštini Tivat
(datum) (naziv opštine)
za investitora “LUŠTICA DEVELOPMENT” AD
(naziv investitora)

Obračun je izvršen na osnovu podataka iz tehničke dokumentacije:

1. izgradnje 2. rekonstrukcije 3. nadogradnje 4. dogradnje 5. legalizacije

golf residential phase 1-C, objekat G-IC-V8 na kat. parceli/ama k.p. 1043/116 KO RADOVIĆI odnosno na urb. parceli/ama UP 4 u okviru DUP-a “Golf i Donji Radovići Zapad”, Opština Tivat izrađene od strane “NRA Atelier” d.o.o., čija je ispravnost potvrđena tehničkom kontrolom izvršenom od strane L, aktom br. L od L godine, a koja je dostavljena od strane revidenta Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uz zahtjev za vršenje obračuna, br. UPI 06-333/25-670/9 od 25.06.2025 godine (zav. u ovom DOO-u dana 01.07.2025 godine).

II. Na osnovu podataka iz tehničke dokumentacije utvrđeno je da:

- Predračunska vrijednost investicije iznosi 985.668,32 €
- Bruto građevinska površina objekta iznosi _____
- Visina posebne naknade iznosi 9.856,68 €

III. Investitor treba da uplati iznos od: 7.885,35 €
/ Sedam Hiljada Osm Stotina Osmdeset Pet i 35/100 EURA
(slovima)

na žiro-račun DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj 540-0000000003773-78

i iznos od 1.971,34 €
/ Hiljadu Devet Stotina Sedamdeset Jedan i 34/100 EURA, na:

- žiro račun opštine Tivat, br. 510-1365-19

Obračun izvršio: Sonja Vukićević



S. Vukićević
svojeručni potpis

Napomena: Pri uplati po obračunu na uplatnici upisati: uplata posebne naknade (na mjestu „svrha uplate“) i serijski broj obračuna (na mjestu „poziv na broj“).

OBRAČUN POSEBNE NAKNADE

iz člana 22. Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Službeni list Crne Gore“ broj 56/16)

I. Obračun izvršen 04.07.2025 . godine i odnosi se na investiciju u opštini Tivat
(datum) (naziv opštine)
za investitora „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD
(naziv investitora)

Obračun je izvršen na osnovu podataka iz tehničke dokumentacije:

1. izgradnje

2. rekonstrukcije

3. nadogradnje

4. dogradnje

5. legalizacije

golf residential phase 1-C, objekat G-IC-V8 na kat. parceli/ama k.p. 1043/116 KO RADOVIĆI odnosno na urb. parceli/ama UP 4 u okviru DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad", Opština Tivat izrađene od strane "NRA Atelier" d.o.o., čija je ispravnost potvrđena tehničkom kontrolom izvršenom od strane L aktom br. L od L godine, a koja je dostavljena od strane revidenta Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uz zahtjev za vršenje obračuna, br. UPI 06-333/25-670/9 od 25.06.2025 godine. (zav. u ovom DOO-u dana 01.07.2025 godine).

II. Na osnovu podataka iz tehničke dokumentacije utvrđeno je da:

- Predračunska vrijednost investicije iznosi 985.668,32 €
- Bruto građevinska površina objekta iznosi _____
- Visina posebne naknade iznosi 9.856,68 €

III. Investitor treba da uplati iznos od: 7.885,35 €
/ SedamHiljadaOsamStotinaOsamdesetPet i 35/100 EURA
(slovima)

na žiro-račun DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj 540-0000000003773-78

i iznos od 1.971,34 €
/ HiljaduDevetStotinaSedamdesetJedan i 34/100 EURA, na:

- žiro račun opštine Tivat, br. 510-1365-19

Obračun izvršio: Sonja Vukićević



S Vukićević

svojeručni potpis

Napomena: Pri uplati po obračunu na uplatnici upisati: uplata posebne naknade (na mjestu „svrha uplate“) i serijski broj obračuna (na mjestu „poziv na broj“).



CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Tivat

Adresa: Palih boraca 24
85320 Tivat, Crna Gora
www.nekretnine.co.me
e-mail: tivat@uzn.gov.me

Br. 121-917/25-551-Dj
Datum: 03.07.2025.godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 9.7.2025.				
Org. jed.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333/25-670/15				

MINISTARSTVO PROSTORNOG
PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

PREDMET: Dostava podataka

Postupajući po Vašem zahtjevu broj: UPI 06-333/25-670/7 od 25.06.2025.g. dostavljamo
Vam list nepokretnosti i kopiju plana za KP 1043/116 KO Radovići.

S poštovanjem,



Dostavljeno:

- naslovu
- arhivi



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-7568/2025

Datum: 03.07.2025.

KO: RADOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA BR: UPI 06-333/25-670/7, PODGORICA, za potrebe 551/25-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 732 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
1043	116		2 7	30/06/2025	RADOVIĆI	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		433	0.00
								433	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002200022	CRNA GORA - - PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
6168000104220	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1043	116			2	Gradjevinska parcela	30/06/2025 8:56	Pravo zakupa, NEOGRANIČENO, PRENOSIVO I SAMOSTALNO PRAVO KORIŠĆENJA U KORIST LUSTICA DEVELOPMENT AD TIVAT, U SVEMU PO KONAČNOM RJEŠENJU BR. 954-121-UP I-2407/2013 OD 14.10.2013., UKNIŽENO DO 11.10.2103.GOD.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Kontić Marko dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 03.07.2025. 07:57:03

1 / 1

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/25-551-D)
Datum: 03.07.2025.



Katastarska opština: RADOVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 1043/116

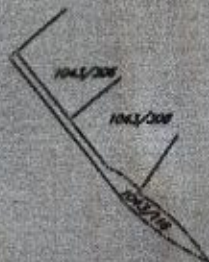
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
695
000
1043/116

4
695
000
1043/116



4
694
750
1043/116

4
694
750
1043/116

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT

Broj: 03-333/25-upI-78

Tivat, 16.07.2025. god

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 30.07.2025				
Org. e.	Jed. klas. znak	Redni broj	Dr. št.	Vi. št.
upI	06	333/25	670	22

Na osnovu člana 118. stav 1. Zakona o vodama ("Sl. list CG" br.27/07; 32/11; 47/11) i člana 196. ZUP-a ("Sl.list CG" br.60/03; 32/11), DOO "Vodovod i kanalizacija" Tivat, donosi

R J E Š E N J E

1. Daje se saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija) investitoru „**LUSTICA DEVELOPMENT**“ AD Tivat po projektu rađenom od projektanta „**NRA ATELIER**“ D.O.O.Podgorica, izgradnja **GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA 1-C, objekat G-IC-V8**, na UP 4-kat.par.br.1043/116 KO Radovići, Opština Tivat.
2. Mjesto priključka na vodovodnu mrežu: unutrašnja mreža „Luštica Development“
3. Mjesto mjerenja vode: na rezervoaru „Orascom“
4. Pritisak na mjestu priključenja _____
5. Ovo rješenje važi godinu dana od dana prijema. Ukoliko investitor u međuvremenu ne otpočne sa izgradnjom, Rješenje prestaje važiti u skladu sa članom 14. Zakona o vodama.

O B R A Z L O Ž E N J E

Investitor " **LUSTICA DEVELOPMENT** " AD Tivat je podnio zahtjev broj dopis-03-333/25-upI-78 dana 02.07.2025 god. za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

Izgradnja GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA 1-C, objekat G-IC-V8
-1 stambena jedinica-1 vodomjer

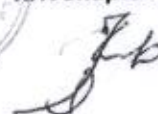
Uz zahtjev, stranka je priložila tehničke uslove za priključak na vodu _____
_____ izdate od ovog preduzeća i projektnu dokumentaciju urađenu na osnovu njih. Uvidom u priložene dokumente, zaključeno je da nema smetnje za izdavanje saglasnosti pa je riješeno kao u izreci ovog Rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu za poljoprivredu, šumarstvo i vodoprivredu u roku od 15 dana od njegovog prijema. Žalba se podnosi preko ovog Preduzeća i taksira sa _____ € administrativne takse.

OBRADIO:
Lukić Joško



DIREKTOR:
Krivokapić Alen





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno:	01.09.2025			
Org. jed.	Min. un. poslova	Rad. zadr.	Prilog	Vrijednost
UPI 06-333/25-670/26				

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-UP1-236/25-15644/2

Podgorica, 25.08.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: UPI 06-333/25-670/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15644/1 dana 30.06.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **RJEŠENJE o odbijanju** zahtjeva za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija, za izgradnju stambenog objekta G-IC-V8 - "GOLF RESIDENTAL - faza 1-C", spratnosti: Pr+1, ukupne bruto površine: $P=324.24 \text{ m}^2$, na urbanističkoj parceli UP 4, koju čini katastarska parcela br. 1043/116 K.O. Radovići, turističko naselje "LUŠTICA BAY", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" u Tivtu, Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat., Broj: 13-UP1-236/25-15644/2 od 25.08.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



NI DIREKTOR



Broj: 13-UP1-236/25-15644/2

Podgorica, 25.08.2025. godine

Ministarstvo unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje, rješavajući po zahtjevu broj: UPI 06-333/25-670/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15644/1 dana 30.06.2025. godine), Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija, na osnovu člana 18 stav 1 i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019, 82/2020, 86/2022, 4/2023 i 19/25),
d o n o s i :

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija broj: UPI 06-333/25-670/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15644/1 dana 30.06.2025. godine). Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na revidovanu tehničku dokumentaciju – Elaborat zaštite od požara za izgradnju stambenog objekta G-IC-V8 - "GOLF RESIDENTAL – faza 1-C", spratnosti: Pr+1, ukupne bruto površine: $P=324,24 \text{ m}^2$, na urbanističkoj parceli UP 4, koju čini katastarska parcela br. 1043/116 K.O. Radovići, turističko naselje "LUŠTICA BAY", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" u Tivtu. Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-670/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15644/1 dana 30.06.2025. godine) za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija na revidovanu tehničku dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta G-IC-V8 - "GOLF RESIDENTAL – faza 1-C", na urbanističkoj parceli UP 4, koju čini katastarska parcela br. 1043/116 K.O. Radovići, turističko naselje "LUŠTICA BAY", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" u Tivtu. Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat, u čijem prilogu je dostavljena tehnička dokumentacija:

- Elaborat zaštite od požara izrađen od strane privrednog društva "PAMING" d.o.o. Podgorica, broj: ZOP 2986/8-11/24, elektronski potpisan dana 28.12.2024. godine (15^h:30[']:56" – Ivan Čuković),

- Izvještaj o tehničkoj kontroli - Reviziju predmetnog Elaborata sačinio "Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu" iz Podgorice, broj: 03-103/1, elektronski potpisan dana 25.04.2025.godine (11^h:00[']:29" – Milutin Dragutinović),

- Urbanističko-tehnički uslovi br. 09-332/21-790/5 od 27.12.2023. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat.

- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta br. 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024. godine, izdata od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture.

U skladu sa članom 105 stav 1 Zakona o upravnom postupku, a prije donošenja rješenja, ovaj javnopravni organ je utvrdio sve činjenice i okolnosti koje su bitne za rješavanje ove upravne stvari, a u skladu sa članom 105 stav 2 navedenog zakona pribavio podatke o kojima se vode službene evidencije.

Članom 89 Zakona o zaštiti i spašavanju propisano je: "Prije početka izgradnje ili rekonstrukcije investicionog objekta, investitor je dužan da pribavi saglasnost Ministarstva u pogledu zaštite od požara i eksplozija na revidiranu tehničku dokumentaciju - projekat, odnosno elaborat zaštite od požara, osim za:
- porodične stambene zgrade namijenjene za stanovanje, površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice; objekte za koje se izdaju privremeni urbanističko tehnički uslovi, površine do 100 m² zatvorenog prostora, a u kojima se ne drže boje i lakovi i druge lako zapaljive materije; objekte tipa: potporni zidovi, šetališta, parkovi itd.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o zaštiti i spašavanju, kojom je definisano da se za predmetnu vrstu objekta ne izdaje saglasnost pogledu zaštite od požara i eksplozija, ne postoji pravni osnov za izdavanja saglasnosti na revidovanu tehničku dokumentaciju.

Nakon sprovedenog postupka i ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza zajedno, kao i pravilno i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja od značaja za donošenje zakonite odluke, ovaj organ je našao da su se stekli uslovi za odbijanje predmetnog zahtjeva, jer nijesu ispunjeni uslovi iz navedenih pravilnika.

Na osnovu izloženog, a shodno članu 18 stav 1 i 116 Zakona o upravnom postupku, u vezi sa članom 89 Zakona o zaštiti i spašavanju i člana 34 Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Upustvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se tužbom pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda u roku od 20 dana od dana prijema rješenja.

Obradili:

Nikola Goljević

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

Goran Samardžić



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	25.09.2025			
Org. jed.	Sl. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI 06-333/25-670				

28



**Regionalni vodovod
Crnogorsko primorje**

Adresa: Ul. Popa Jola Zeca 5, 85310 Budva,
Crna Gora

Website: www.regionalniovodovod.me

E-mail: headoffice@regionalniovodovod.me

direktor@regionalniovodovod.me

Tel. br.: +382 (0) 33 451 921; 451 460

Telefax: +382 (0) 33 451 937

PRIMALAC:

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i
državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade br. 19,
81000 Podgorica

Broj: 25-3223/6

Datum: 24.09.2025. godine

Poštovani,

U prilogu Vam dostavljamo Potvrdu o uplaćenim sredstvima za izgradnju regionalnog sistema
vodosnabdijevanja za investitora: Luštica Development AD

S poštovanjem,



direktor,
Krstina Radović



Adresa: Ul. Popa Jola Zeca br. 5
85310 Budva, Crna Gora
Website: www.regionalnivodovod.me
E-mail: headoffice@regionalnivodovod.me
direktor@regionalnivodovod.me
Tel. br. + 382 (0) 33 451 921; 451 460
Telefax: + 382 (0) 33 451 937

Broj: 25-3223/5

Datum: 24.09.2025.godine

DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ izdaje

POTVRDU

Investitor **LUŠTICA DEVELOPMENT AD** platio je dana godine dio naknade od **80%** iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. **56/16**) povodom izgradnje **golf residential phase 1-C, objekat G-IC-V8** na katastarskim parcelama: **1043/116 KO RADOVIĆI** po zahtjevu br. UPI 06-333/25-670/9 od **25.06.2025.** godine (zaveden u ovom d.o.o. dana **01.07.2025.**), a po obračunu br. **289/25** od **04.07.2025.** godine.

Potvrda se izdaje u svrhu izdavanja građevinske dozvole.

Jelena Dumančić

Sonja Vukićević dipl. ing

Mr. Vojislava STIJEPOVIĆ, dipl. ecc.



Glavni izvršni direktor,

Krsto RADOVIĆ