



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УП 06-333/25-6761/29

Подгорица, 10.09.2026. године

АД „LUŠTICA DEVELOPMENT“

Ново насеље, Радовићи
ТИВАТ

У прилогу дописа достављам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола грађење стамбених објеката 8-3, 8-4, 8-5 са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОВРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:

Наташа Мартиновић, самостална савјетница I

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Општини Тиват;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПІ 06-333/25-6761/29
Подгорица, 10.09.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву АД „Luštica development“ из Тивта, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбених објеката 8-3, 8-4, 8-5 са уређењем терена-друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, на основу чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) и чл. 32, Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ АД „Luštica development“ из Тивта, грађевинска дозвола за грађење стамбених објеката 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват.

Спратност објеката 8-3, 8-4 и 8-5 је С+П+1 (Сутерен+приземље+спрат)

Бруто грађевинска површина објекта 8-3 је 1063,12 м²

Бруто грађевинска површина објекта 8-4 је 891,92 м²

Бруто грађевинска површина објекта 8-5 је 1168,34 м²

Радови на грађењу стамбених објеката 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, биће изведени у свему према Главном пројекту, који је је урађен од стране одговорног пројектанта који руководи израдом главног пројекта у цјелини Николе Новаковића, дипл.инж.арх. и привредних друштава: ДОО „ENFORMA“ из Котора, ДОО „BIRO M“ из Подгорице, ДОО „MEP DESING“ из Подгорице, ДОО „Liv project“ из Подгорице, ДОО „ENING“ из Никшић, ДОО „KONE“ из Подгорице, ДОО „SIENERSYS“ из Подгорице, ДОО „I.ARHITEKT“ из Подгорице, ДОО „PREV&ING“ из Подгорице, ДОО „ALT SCAPE“ из Подгорице И ДОО „ABS-PROJECT“ из Подгорице.

Ревизија главног пројекта - стамбени објекти 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, је урађена од стране ревизора који руководи ревизијом техничке документације у цјелини Горана Шћепановића дипл.инж.арх. и привредног друштва Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Подгорица.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе – члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25 и 92/25).

Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи. – члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.

3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе – члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.

Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету годину прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, као и да континуирано одржава градилиште до прибављања употребне дозволе – члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.

4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи сљедеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи изградом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном пројектанту који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта – члан 37 Закона о изградњи објеката.

О б р а з л о ж е њ е

АД „Luštica development“ из Тивта, се обратило овом министарству захтјевом број: УП/ 06-333/25-6761/1 од 24.12.2025.године, као и допунама захтјева број:УП/ 06-333/25-6761/3 од 06.02.2026.године и број:УП/ 06-333/25-6761/28 од 09.09.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбених објеката 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена сљедећа документација:

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на УП 61, подцјелина 3, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“ („Службени лист Црне Горе“, бр.92/20), општина Тиват, број:08-7232/15 од

- 17.11.2022.године, издати од стране Министарства екологије, просторног планирања и урбанизма;
- Идејно рјешење објеката мјешовите намјене - стамбени објекти 8-1 и 8-2 (1 фаза), 8-3 (2 фаза), 8-4 (3 фаза), 8-5 (4 фаза), 8-6 (5 фаза), 8-7 (6 фаза) 8-8 (7 фаза), на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, урађено од стране привредног друштва ДОО „ENFORMA“ Котор, овјерено електронским потписом пројектанта, дана 17.04.2024.године у 13:04:01+02'00;
 - Рјешење Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине - Директората за спровођење државних смјерница у области архитектуре, број: 05-332/24-5904/2 од 29.04.2024.године, којим се даје сагласност АД „Луштица девелопмент“ из Тивта, на идејно рјешење архитектонског пројекта, израђеним од стране ДОО „ENFORMA“ Котор, овјерено електронским потписом пројектанта дана 13:04:01+02'00, за изградњу стамбених објеката 8-1 и 8-2 (1 фаза), 8-3 (2 фаза), 8-4 (3 фаза), 8-5 (4 фаза), 8-6 (5 фаза), 8-7 (6 фаза) 8-8 (7 фаза), на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват;
 - Главни пројекат стамбених објеката 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, урађен од стране одговорног пројектанта који руководи израдом главног пројекта у цјелини Николе Новаковића, дипл.инж.арх. и привредних друштава: ДОО „ENFORMA“ из Котора, ДОО „BIRO M“ из Подгорице, ДОО „MEP DESING“ из Подгорице, ДОО „Liv project“ из Подгорице, ДОО „ENING“ из Никшић, ДОО „KONE“ из Подгорице, ДОО „SIENERSYS“ из Подгорице, ДОО „I.ARHITEKT“ из Подгорице, ДОО „PREV&ING“ из Подгорице, ДОО „ALT SCAPE“ из Подгорице И ДОО „ABS-PROJECT“ из Подгорице.
 - ДОО „ЕНФОРМА“ из Котора, ДОО „БИРО М“ из Подгорице, ДОО „МЕП, потписан електронским потписом пројектанта;
 - Извјештај о ревизији главног пројекта - стамбени објекти 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, урађена од стране ревизора који руководи ревизијом техничке документације у цјелини Горана Шћепановића дипл.инж.арх. и привредног друштва Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Подгорица, број:03-1184-2/1 од 19.12.2025.године, потписан електронским потписом ревидента дана 22.12.2025.године у 12:19:31+01'00';
 - Лист непокретности 732 - извод, КО Радовићи, издат од стране Управе за некретнине - ПЈ Радовићи, број: 121-919-1839/2026 од 04.03.2026.године;
 - Копија плана број: 121-917-241/26, од 04.03.2026.године, издата од стране Управе за некретнине ПЈ Тиват;
 - Обавјештење Секретаријата за привреду Општине Тиват број: 10-322/26-упл-77/1 од 04.03.2026.године;

- Рјешење Секретаријата за саобраћај и стамбено-комуналне послове Општине Тиват, број:16-341/26-УП-157/1 од 06.03.2026.године, којим је дата саобраћајна сагласност на израђену техничку документацију – изградња стамбених објеката 8-3, 8-4 и 8-5 са уређењем терена- друга фаза, на локацији УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват;
- Сагласност на главни пројекат електринсталација јаке струје за објекте 8-3, 8-4 и 8-5, са уређењем терена, друга фаза реализације на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, дата од стране ДОО „Luštica Bay elektricity Company“ Тиват, број: 47/2026-2 од 05.03.2026.године;
- Сагласност Министарства унутрашњих послова-Директората за заштиту и спашавање, број:13-УП-236/26-3988/2 од 09.03.2026.године, дата на мјере заштите од пожара предвиђене приложеном ревидованом техничком документацијом стамбених објеката на локацији УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват;
- Сагласност Агенције за цивилно ваздухопловство број:03/2-348/26-34/3 од 11.03.2026.године, дата на техничку документацију-главни пројекат-стамбени објекти 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват;
- Потврда број: 26-988/5 од 19.03.2026.године, издата од стране ДОО „Regionalni vodovod crnogorsko primorje“ Будва, да је инвеститор АД „Luštica development“ из Тивта уплатио дио накнаде од 80% из члана 22 Закона о регионалном водоснабдијевању Црногорског приморја („Сл.лист Црне Горе“ бр.56/16), поводом изградње стамбених објектата 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена - друга фаза реализације на на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват, по обрачуну број:169/26 од 09.03.2026.године;
- Потврда број: 08-402/26-12/16-1 од 19.03.2026.године, издата од стране Секретаријата за финансије Општине Тиват, да је инвеститор АД „Luštica development“ из Тивта, извршио уплату дијела накнаде од 20% за изградњу регионалног система водоснабдијевања, по обрачуну бр.169/26;
- Сагласност број 03-333/26-УП-31/1 од 17.03.2026.године, издата од стране ДОО „Vodovod i kanalizacija“ Тиват, на техничку докумензтацију (у дијелу водоводних инсталација), за изградњу стамбених објектата 8-3, 8-4, 8-5, на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, општина Тиват, у захвату Измјена и допуна ДУП-а „Голф и Доњи Радовићи Запад“, општина Тиват;
- Потврда Секретаријата за уређење простора и планирање Општине Тиват, број: 09-419/26-уп-125/3 од 14.04.2026.године, да је инвеститору АД „Luštica development“ из Тивта, за изградњу стамбених објектата 8-3, 8-4, 8-5, са уређењем терена, на УП 61, која је формирана од катастарске парцеле 1043/79 КО Радовићи утврђена накнада за

комунално опремање рјешењем број:09-419-ynl-125/2 од 14.04.2026.године и инвеститор исту плаћа у складу са уговором закљученим дана 23.10.2009.године, између Владе Црне Горе, Општине Тиват и „Luštica development“ а.д.;

- Акт Управе за заштиту културних добара бр.УП/I-05-1154/2026-3 од 11.08.2026.године;
- Полиса осигурања одговорности број: 6-51695 од 23.04.2025.године, издата од стране АД за осигурање „SAVA osiguranje“ Подгорица, за осигураника ДОО „ENFORMA“ Котор;
- Полиса осигурања одговорности број: 6-53629 од 28.11.2025.године, издата од стране АД „UNOQUA неживотно осигурање“ Подгорица, за осигураника Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Подгорица.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тач.4,5 и 6 и става 2 тач.4,5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актом број: УП/06-333/25-6761/12 од 25.02.2026.године од надлежног органа Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност, тражило издавање сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање тражених доказа, од надлежног органа исти није достављен (повратница број:УП/06-333/25-6761/12 од 02.03.2026.године), то су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра, да су сагласни са ревидованим главним пројектом.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из слједећих разлога:

Чланом 32 став 2 тачка 1 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), прописано је да грађевинску дозволу за државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више као и хотеле односно туристичка насеља са четири или пет звјездица и туристички ризорт, издаје Министарство рјешењем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је се грађевинска дозвола издаје на основу: главног пројекта овјереног у складу са овим законом, извјештаја о ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом, сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из чл 22.ст.1, 2 и 4 овог закона, доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписан у „Г“ листу листа непокретности и други доказ о праву грађења на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказ о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског примораја, сагласности

мишљења и других доказа утврђених посебним прописима као и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач.4,5 и 6 и става 2 тач.4,5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, док је ставом 4 истог члана утврђено да за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач.4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа се административна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тачка 4 и 6 и става 2 тач.4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главним пројектом - чл.34 став 5 Закона.

Чланом 153 став 1 и 2 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25 и 92/25), прописује да су привредна друштва, правна лица односно предузетници који обављају дјелатности уређене овим законом дужна да своје пословање и дјелатност ускладе са одредбама овог закона, у року од шест мјесеци од дана ступања на снагу овог закона и да привредно друштво, правно лице односно предузетник, које је до ступања на снагу овог закона стекло лиценцу, може вршити израду и ревизију техничке документације до истека рока из става 1 овог члана, осим ревизије техничке документације у чијој је изради учествовало.

Рјешавајући по наведеном захтјеву, а на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл.ЦГ" бр.19/25 и 92).

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Ово рјешење је коначно у управном поступку и против њега жалба није допуштена, већ се тужбом може покренути управни спор код Управног суда Црне Горе, у року од 20 дана од дана пријема истог.

САГЛАСНА:
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:
Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:
Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:
Наташа Мартиновић, самостална савјетница I

