



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 06-333/25-652/30

Podgorica, 04.12.2025.godine

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“

Novo naselje, Radovići
TIVAT

U prilogu dopisa dostavljam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V6 (faza 6), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-652/30
 Podgorica, 04.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu AD „Luštica development“ iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V6 (faza 6), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, na osnovu čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i čl. 32, Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE AD „Luštica development“ iz Tivta, građevinska dozvola za građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V6 (faza 6), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat.

Spratnost objekta je P+1 (prizemlje+1sprat), ukupna BRGP objekt – 277,81m².

Radovi na građenju objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ - objekat G-IC-V6, na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 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 je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: DOO „NRA ATELIJER“ iz Podgorice, DOO „OPTIMUS PROJECT“ iz Bijelog Polja, DOO „HIDRO CONSULTING“ iz Podgorice, DOO „S&I PROJEKT“ iz Podgorice, DOO „LINES“ iz Podgorice, DOO „FIL ELECTRONICS“ iz Podgorice, DOO „ARTERMO“ iz Podgorice i DOO „PAMING“ iz Podgorice.

Revizija glavnog projekta objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ - objekat G-IC-V6, na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini 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. 19/25).

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

AD „Luštica development“ iz Tivta, se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-652/1 od 13.05.2025.godine, kao i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-652/3 od 27.06.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-652/14 od 11.07.2025.godine 2025.godine, broj: UPI 06-333/25-652/21 od 31.07.2025.godine i broj: UPI 06-333/25-652/26 od 30.09.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V6 (faza 6), na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 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 formirana os dijela kat.parc.br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji radovići Zapad“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br 92/2020), broj: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat;
- Idejno rješenje objekata Golf Residential Phase 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, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad! Opština Tivat, urađeno od strane privrednog društva „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjeren0 elektronskim potpisom projektanta, dana 14.06.2024.godine u 12:17:18;
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine- Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-

- 332/24-8362/2 od 01.08.2024.godine, kojim se daje saglasnost AD „Luštica development“ iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ doo Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.06.2024.godine u 12:17:18, za izgradnju golf vila 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 UP4 i UP4, koje su formirane od kat.parcela 143/116 i 1143/117 KO Radovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat;
- Glavni projekat objekta G-IC-V6, na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, koji je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: DOO „NRA ATELIER“ iz Podgorice, DOO „OPTIMUS PROJECT“ iz Bijelog Polja, DOO „HIDRO CONSULTING“ iz Podgorice, DOO „S&I PROJEKT“ iz Podgorice, DOO „LINES“ iz Podgorice, DOO „FIL ELECTRONICS“ iz Podgorice, DOO „ARTERMO“ iz Podgorice i DOO „PAMING“ iz Podgorice, potpisan elektronskim potpisom projektanta;
 - Izvještaj o reviziji glavnog projekta objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ - objekat G-IC-V, na dijelu urbanističke parcele UP4, koji čine katastarske parcele br.1043/306 i 1043/307 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Gorana Šćepanovića dipl.inž.arh. i privrednog društva Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Podgorica, broj: 03-101/1 od aprila 2025.godine, potpisan elektronskim potpisom revidenta dana 25.04.2025.godine, u 12:42:43+02'00';
 - List nepokretnosti 732 - izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Radovići, broj: 121-919-7759/2025 od 08.07.2025.godine;
 - Kopija plana broj: 121-917/25-568-Dj od 08.07.2025.godine;
 - Akt Sekretarijata za privredu Opštine Kotor broj.10-322/25-upl-430/1 od 24.07.2025.godine;
 - Saglasnost na glavni projekat elektrinstalacija jake struje za objekat Golf Residential-Rhase 1-C, objekat G-IC-V6, data od strane DOO „Luštica Bay electricity Company“ Tivat, broj: 238/2025-2 od 28.07.2025.godine;
 - Saglasnost broj: 03-333/25-UPI-85/1 od 22.07.2025.godine, na tehničku dokumenztaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), za igradnju Golf rezidencijalnih objekata 1-C, objekat G-IC-V6, na UP 4, KO Radovići Tivat, data od strane DOO „Vodovod i kanalizacija Tivat“;
 - Saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj:03/2-348/25-103/3 od 28.07.2025.godine;
 - Akt Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje, broj:13-UPI-236/25-16170/2 od 25.08.2025.godine;
 - Potvrda broj: 25-3373/5 od 24.09.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod crnogorsko primorje“, da je investitor AD „Luštica development“ iz Tivta uplatio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list Crne Gore“ br.56/16), povodom izgradnje golf residential faza 1-C, objekat G-IC-V6, a po obračunu br.302/25 od 10.07.2025.godine;
 - Potvrda broj 08-419/24-12/61-1 od 26.09.2025.godine, izdata od strane Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, da je investitor AD „Luštica development“

- iz Tivta, izvršio uplatu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, po obračunu br.302/25;
- Potvrda Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje Opštine Tivat, broj:09-419/25-upl-75/3 od 20.11.2025.godine, da je investitoru AD „Luštica development“ iz Tivta, za izgradnju golf rezidencionalnog objekta faze 1-C, objekat G-IC-V6, na dijelu UP 4, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ utvrđena naknada za komunalno opremanje rješenjem broj:09-419-upl-75/1 od 18.11.2025.godine i investitor istu plaća u skladu sa ugovorom zaključenim dana 18.11.2009.godine, između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i „Luštica Development“ a.d.;
- Polisa osiguranja odgovornosti POL-00236059 od 16.11.2024.godine, izdata od strane AD „SAVA osiguranje“ Podgorica, za osiguranika DOO „NRA ATELIER“ PODGORICA;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane AD „UNIQUA neživotno osiguranje“ 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 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 aktom broj: UPI 06-333/25-652/8 i broj: UPI 06-333/25-652/13 od 03.07.2025.godine, od nadležnih organa Uprave za zaštitu kulturnih dobara 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 nadležnog organa isti nije dostavljen (povratnica broj: UPI 06-333/25-652/8 od 08.07.2025.godine i broj: UPI 06-333/25-652/13 od 08.07.2025.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:

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.

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.

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 32 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 Pavicević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

MINISTAR

Slaven Radunović



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT

Broj: 03-333/25-47-85/1

Tivat, 22.07.2025. god

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Datum: 04.08.2025				
Org. jed.	Jed. pos. mater.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP 106-333/25-652/22				

652

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-V6**, 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.

OBRAZLOŽENJE

Investitor " **LUSTICA DEVELOPMENT** " AD Tivat je podnio zahtjev broj dopis-03-333/25-upI-85 dana 08.07.2025 god. za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

Izgradnja GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA 1-C, objekat G-IC-V6
-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:
Lukšić Joško



DIREKTOR:
Krivokapić Alen



Primljeno: 31.7.2025				
Org. jed.	Upr. i št. 1161	Radni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333/25-652/2				

13

LUŠTICA BAY
MONTENEGRO

AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"
Broj 1041/2025
Tivat, 28.05.2025 god.

Datum: 28.07.2025.

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za građevinarstvo

PREDMET: Luštica Development – GOLF RESIDENTIAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V6
Zahtjev za građevinsku dozvolu br. UPI-06-333/25-652/1 od 13.05.2025.godine -
dopuna

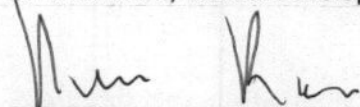
Poštovani,

Ovim dopisom želimo da Vas obavjestimo da uz predmetni zahtjev za građevinsku dozvolu broj UPI-06-333/25-652/1 od 13.05.2025.godine za građenje stambenog objekta GOLF RESIDENTIAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V6 na UP4 koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/116 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, dostavljamo original Saglasnosti na Glavni projekat jake struje predmetnog objekta izdatog od strane „Luštica Bay electricity company“.

Stojimo Vam na raspolaganju za bilo kakva dodatna razjašnjenja.

Srdačan pozdrav,

Za Investitora, Lustica Development A.D.



Hassan Khaled
Direktor Razvoja i Projekata



Na osnovu člana 34 Zakona o izgradnji objekata (Sl.list 28/2025), a postupajući po zahtjevu za izdavanje saglasnosti na Glavni projekat elektroinstalacija upućenom od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, izdaje se:

Based on the article 34 of the Law on construction of structures (Official gazette of MNE, 28/ 2025), and based on the request for issuing a consent to the Main LV design, submitted by the Ministry of spatial planning, urbanism and state property, LBEC issues:

SAGLASNOST NA GLAVNI PROJEKAT ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE
CONSENT TO THE MAIN LV DESIGN

Naziv objekta/ Name of the building/structure	Glavni projekat jake struje za Golf residential – Phase 1-C, objekat G-IC-V6
Investitor/ Investor	Luštica Development AD Tivat
Obradivač projekta/ Designing company	"Lines" doo Podgorica
Lokacija objekta (k.p, KO)/ Location of the building/structure (Cadastral parcel/ Cadaster municipality)	k.p.1043/116 KO Radovići, Tivat
Podaci iz planskog dokumenta (UP, DUP)/ Spatial planning data (UP/DUP)	DUP "Gornji i Donji Radovići Zapad" - Opština Tivat
Namjena objekta/ Type of the building/structure	stanovanje
Jednovremeno opterećenje/ Max simultaneous power (kW)	47,2 kW
Mjesto priključenja/ Connection point	NKRO 2.1 (GV-IC)
Trafo reon/ Substation area	
Tip brojila/ Meter type	Polunidirektno 5A, 230/400V
Broj i lokacija brojila/ Number of meters with locations	1 brojilo PMO G-IC-V6
Napomena/ Note	

Investitor ima obavezu da se nakon završetka radova, obrati LBEC sa zahtjevom za izdavanje saglasnosti na priključenje/ Investor is obliged, after finalizing construction works, to address LBEC with a request for issuing a consent for connection.

Pripremio/la, Prepared by



Odobrio/la, Approved by



CRNA GORA
AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Broj: 03/2-348/25-103/3

Podgorica, 28.07.2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	25.08.2025
Opis:	UPI-06-333/25-652/23

Agencija za civilno vazduhoplovstvo je, na osnovu člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 42 stav 3 Zakona o vazdušnom saobraćaju („Službeni list CG“, br. 30/12, 30/17, 82/20 i 53/25), člana 34 stav 1 tačka 6 i člana 34 stav 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 19/25), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za davanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju, donijela

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj: 03/2-348/25-103/1 od 10.07.2025. godine, pa se DAJE SAGLASNOST na tehničku dokumentaciju, Glavni projekat – Golf rezidencijalna faza 1-C, Objekat G-IC-V6, Opština Tivat:

Lokacija objekata	kat. parcela broj 1043/116 KO Radovići, Opština Tivat		
Geografske koordinate karakterističnih tačaka objekata	1.	Y=6554641,12	X=4694865,82
	2.	Y=6554643,32	X=4694863,16
	3.	Y=6554642,51	X=4694862,49
	4.	Y=6554647,10	X=4694858,57
	5.	Y=6554646,29	X=4694857,90
	6.	Y=6554656,83	X=4694846,76
	7.	Y=6554638,84	X=4694848,41
	8.	Y=6554657,82	X=4694849,65
	9.	Y=6554661,52	X=4694852,70
	10.	Y=6554652,81	X=4694863,27
	11.	Y=6554651,48	X=4694864,89
	12.	Y=6554652,13	X=4694865,44
	13.	Y=6554647,49	X=4694871,07
Dimenzije objekata po projektu	Prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji		
Maksimalna nadmorska visina objekata	168.10mnv		
Podatke obradio	Projektant: „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica		

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine je, u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 19/25), dostavilo Agenciji za civilno vazduhoplovstvo zahtjev, broj: 03/2-348/25-103/1 od 10.07.2025. godine, za davanje saglasnosti na tehničku dokumentaciju, Glavni projekat – Golf rezidencijalna faza 1-C, Objekat G-IC-V6, Opština Tivat.

Članom 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) propisano je da o pravu, obavezi ili pravnom interesu stranke u upravnoj stvari javnopravni organ odlučuje rješenjem.

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

JOSIPA BROZA TITA BB
81000 PODGORICA, CRNA GORA
www.caa.me

TEL: +382 20 625 507
FAX: +382 20 625 517
E-MAIL: acv@caa.me

Članom 34 stav 1 tačka 6 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25) propisano je da se građevinska dozvola, osim za prodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima. Stavom 5 navedenog člana propisano je da 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.

Odredbom člana 42 stav 3 Zakona o vazdušnom saobraćaju („Službeni list CG“, br. 30/12, 30/17, 82/20 i 53/25) propisano je da na tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju i označavanje aerodroma, operativnih površina i drugih objekata iz stava 2 ovog člana saglasnost daje Agencija. Stavom 2 navedenog člana propisano je da se projektovanje, izgradnja, rekonstrukcija i označavanje aerodroma, operativnih površina, objekata za prihvat i otpremu vazduhoplova, putnika, prtljaga, tereta i/ili pošte i drugih objekata koji omogućavaju sigurno polijetanje, slijetanje i kretanje vazduhoplova na aerodromu vrši u skladu sa zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i uređenje prostora i ovim zakonom.

Analizom u dijelu provjere probijanja površina za ograničenje postavljanja/izgradnje vazduhoplovnih prepreka, utvrđeno je da će se predmetni objekat nalaziti iznad gornje granice konusne površine, odnosno da će predstavljati vazduhoplovnu prepreku.

Odredbom člana 44 stav 1 Zakona o vazdušnom saobraćaju („Službeni list CG“, br. 30/12, 30/17, 82/20 i 53/25) propisano je da vazduhoplovnu prepreku predstavlja fiksirani (privremeni, odnosno stalni) ili pokretni objekat ili njegov dio, koji se nalazi u oblasti površina za kretanje vazduhoplova ili koji se prostire iznad površina namijenjenih za zaštitu vazduhoplova u letu ili se nalazi van tih površina, u skladu sa međunarodnim standardima i preporučenom praksom, a može da utiče ili može da ugrozi sigurnost vazdušnog saobraćaja.

Nakon razmatranja rezultata analize po osnovu postojanja vazduhoplovne prepreke, a uzimajući u obzir činjenicu da u ovom području teren već probija zaštitne ravni i predstavlja vazduhoplovnu prepreku, kao i da su karakteristike ovog terena (brda) takve da se na malom prostoru, a unutar zaštitnih površina Aerodroma Tivat, izohipse ovog brda povećavaju, utvrđeno je da predmetni objekat nakon izgradnje neće predstavljati kritičnu vazduhoplovnu prepreku koja će nadvišavati ostale vazduhoplovne prepreke u ovom dijelu.

Nakon razmatranja zahtjeva i priložene tehničke dokumentacije utvrđeno je da vazduhoplovna prepreka nema negativnog uticaja na sigurnost izvođenja operacija vazduhoplova.

U skladu sa navedenim, utvrđeno je da se može dati saglasnost na tehničku dokumentaciju - Glavni projekat – Golf rezidencijalna faza 1-C, Objekat G-IC-V6, Opština Tivat, pa je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu saobraćaja, u roku od 15 dana od dana dostavljanja rješenja. Žalba se dostavlja Agenciji za civilno vazduhoplovstvo, taksirana sa 4 eura administrativne takse.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- a/a.





CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	20.11.2025.				
Org. jed.	Jed. kas. zbir.	Redn. broj	Prilog	Vrijednost	
UPI-06-33/25-652/28					

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 326,
www.opstinativat.me
e-mail: investicije@opstinativat.me

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I PLANIRANJE

Broj: 09-419/25-upl-75/1

Datum, 18.11.2025.godine

Sekretarijat za uređenje prostora i planiranje, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, na osnovu člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), u vezi sa članom 46 istog zakona, te člana 4 stav 1 i 2 i člana 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Tivat („Sl.list CG - opštinski propisi“ br.22/21), donosi:

RJEŠENJE

UTVRĐUJE SE investitoru „Luštica Development“ a.d. PIB 02744597, naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za izgradnju golf rezidencijalnog objekta faze 1-C, objekat G-IC-V6, spratnosti P+1, na dijelu UP4, i dijelu kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, ukupne neto površine 219,81 m², prema glavnom projektu izrađenom od strane „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, koji je revidovao „INSTITUT ZA RAZVOJ I ISTRAŽIVANJA U OBLASTI ZAŠTITE NA RADU“ d.o.o. Podgorica.

1. Naknada se utvrđuje u ukupnom iznosu od: **25.184,63 €**.
2. Investitor Luštica Development a.d. iz Tivta, plaća naknadu u skladu i na način utvrđen Ugovorom zaključenim dana 23.10.2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i Luštica Development a.d.
3. Nakon pravosnažnosti rješenja, investitoru iz stava 1 dispozitiva, izdaće se potvrda o uređenosti odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
4. Prije upisa objekta u katastar nepokretnosti, investitor je dužan da se obrati ovom organu zahtjevom za izradu konačnog obračuna naknade, na osnovu stvarno izvedene površine objekta.

Obrazloženje

Direkciji za investicije Opštine Tivat, obratilo se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zahtjevom br. 07-419/25-upl-111 dana 08.07.2025.godine, za izdavanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog

zemljišta, radi dobijanja pozitivnog mišljenja na reviziju tehničke dokumentacije za izgradnju golf rezidencijalnog objekta faze 1-C, objekat G-IC-V6, spratnosti P+1, na dijelu UP4, i dijelu kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, ukupne neto površine 219,81 m², prema glavnom projektu izrađenom od strane „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, koji je revidovao „INSTITUT ZA RAZVOJ I ISTRAŽIVANJA U OBLASTI ZAŠTITE NA RADU“ d.o.o. Podgorica, čiji je investitor Luštica Development a.d. Tivat.

Članom 11 stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Tivat („Sl.list CG - opštinski propisi“ br.22/21) propisano je da način, rokove, postupak plaćanja i druga pitanja u vezi naknade rješenjem utvrđuje organ lokalne uprave nadležan za poslove investicija. Kako je članom 7 stav 1 tačka 29 Odluke o organizaciji i načinu rada organa lokalne uprave Opštine Tivat („Sl.list CG – opštinski propisi“ broj 45/25 od 05.9.2025.godine) propisano da poslove uprave koji se odnose na obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta vrši Sekretarijat za uređenje prostora i planiranje, tako se Direkciji za investicije Opštine Tivat ukidaju navedeni poslovi, te je ovaj organ stvarno nadležan za odlučivanje po predmetnom zahtjevu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno čl.4 stav 1 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta opštine Tivat („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.22/21), kojim je propisano da: *„Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor, te da se ista obračunava na osnovu revidovanog glavnog projekta po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli projektovanog za obavljanje djelatnosti (standard MEST EN15221-6)“*.

Ukupna neto površina objekta za izgradnju po revidovanom glavnom projektu je 219,81 m², odnosno redukovana neto površina za obračun iznosi 190,36 m². Objekat se gradi u zoni Ia za koju visina naknade za neto površinu planiranog objekta do 250m² iznosi 147,00 €/m², za površinu preko 250 m² 210,00 €/m².

Postupajući po predmetnom zahtjevu izvršen je uvid u Ugovor o zakupu i izgradnji zaključen između Vlade CG, Opštine Tivat i imenovanog investitora od dana 23.10.2009.godine. Naime, u poglavlju 9, u klauzuli 9.6 predmetnog ugovora propisano je između ostalog da će: *„Opština Tivat obračunati predmetnu naknadu za podnošenje svake prijave od strane investitora s ciljem dobijanja građevinske dozvole, sada izdavanja pozitivnog mišljenja o reviziji glavnog projekta radi prijave gradnje, sve u roku od 12 godina, koja će se nakon toga nadoknaditi u skladu sa klauzulom 9.7. za sve troškove predmetne naknade, a koji se odnose na puteve, vodovodne cijevi, tretman kanalizacije, električne instalacije i sve ostale dijelove infrastrukture i komunalnih usluga“*.

U vezi sa navedenim, sačinjen je Zapisnik br. 07-419/25-upl-111/1 dana 10.10.2025.godine, shodno čl.65 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), kojim je utvrđena obaveza plaćanja naknade u ukupnom iznosu od 25.184,63 €.

Prije upisa objekta u katastar nepokretnosti, shodno članu 11 stav 4 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, investitor je dužan da se obrati ovom organu zahtjevom za izradu konačnog obračuna naknade, na osnovu stvarno izvedene površine objekta, te da, u skladu sa stavom 5 istog člana ove odluke, uz zahtjev dostavi i Izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru.

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

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata uz uplatu administrativne takse od 5€ na žiro račun broj 510-9146777-39.

Obradio:

**Samostalni savjetnik I
za obračun komunalija
Slobodan Tošković**



Dostaviti:

- *Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica*
- „Luštica Development a.d.Tivat, Radovići bb, 85320 Tivat
- u dosije
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno:	31.7.2025			
Org. jed.	Jed. za pos.	Redni broj	Pr.	Vrijednost
UPH-06	333/25	612/20		

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 309,
www.opstinativat.me
e mail: privreda@opstinativat.me

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Broj: 10-322/25-upl-430/1

Tivat, 24.07.2025.godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, IV Proleterske brigade
19, 81 000 Podgorica

Veza broj: UPI 06-333/25-652/9 od 08.07.2025.godine

Predmet: Zahtjev za vodnu saglasnost AD "Luštica Development" UP4, kat.par.broj
1043/116 KO Radovići, za izgradnju objekata faza 1-C, objekat G- IC-V6, na
dijelu UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf
i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

OBAVJEŠTENJE

U vezi vašeg zahtjeva za izdavanje vodne saglasnost, broj 10-322/25-upl-430 od 08.07.2025.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata faza 1-C, objekat G- IC-V6, na dijelu UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, obavještavamo Vas da se objekat nalazi na području gdje je izgrađena kanalizaciona mreža naselja.

Informacija o mogućnosti priključenja na kanalizacioni sistem naselja dobijena je od AD „Luštica Development“, broj 774/2025 od 17.06.2025.godine.

U skladu sa članom 114 stav 2 alineja 2 i članom 115 stav 2 Zakona o vodama („Službeni list Crne Gore“, broj 27/07 i 32/11) propisano je za nove i rekonstruisane stambene ili manje poslovne i druge objekte (koji se grade u skladu sa odgovarajućom prostorno planskom dokumentacijom) a koji se priključuje na kanalizacioni sistem, **utvrđivanje vodnih uslova nije potrebno, a samim tim nije potrebno ni izdavanje vodne saglasnosti.**

Ovlašćeno službeno lice

Samostalna savjetnica I

Radmila Kilbarda, dipl.ing.polj.



Dostavljeno:

1. Naslovu,

2. a/a

LB
LUŠTICA BAY
MONTENEGRO

Opština Tivat.
Trg Magnolija br.1
85320, Tivat

Sekretarijat za privredu

Datum: 17.06.2025.

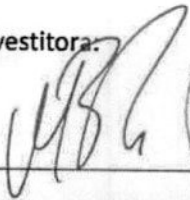
AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"
Broj 777/2025
Tivat, 17.06 2025 god.

Predmet: Potvrda o mogućnosti priključenja objekata u okviru UP 4 i UP70 na kanalizacioni sistem

Poštovani,

U vezi vašeg zahtjeva, ovim želimo da Vas informišemo da se budući objekti na kat.par.broj 1043/86, i 1043/116 KO Radovići, a u okviru UP 4 i UP70 DUP-a " Golf i Donji Radovići zapad" Opština Tivat, nalazi na području gdje je izgrađena ili će biti izgradjena kanalizaciona mreža naselja i imaće mogućnost priključenja na istu.

Za Investitora:



Luštica Development AD





CRNA GORA Pisanica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
OPŠTINA TIVAT

Primljeno: 24.11.2025

Org. jed.	Jec klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
UP/06-333/25-6521				

29

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 326,
www.opstinativat.me
mail: investicije@opstinativat.me

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I PLANIRANJE

Broj: 09-419/25-upl-75/3

Datum, 20.11.2025. god.

**Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
IV Proleterske brigade br.19, Podgorica**

Na osnovu člana 12 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG – opštinski propisi“ broj 22/21) Sekretarijat za uređenje prostora i planiranje izdaje

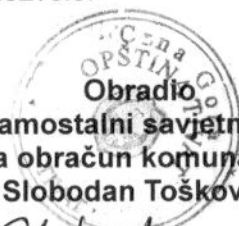
P O T V R D U

Potvrđuje se da je, za **izgradnju golf rezidencijalnog objekta faze 1-C, objekat G-IC-V6, spratnosti P+1**, ukupne neto površine 219,81 m², na dijelu UP4 koja je formirana od dijela kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, **investitora „Luštica Development“ a.d. Tivat**, utvrđena naknada u ukupnom iznosu od 25.184,63 €, Rješenjem broj 09-419/25-upl-75/1 od 18.11.2025.godine.

Predmetnu naknadu investitor plaća u skladu i na način utvrđen Ugovorom zaključenim dana 23.10.2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i „Luštica Development“ a.d.

Naknada je utvrđena u skladu sa članom 8 i 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG-opštinski propisi“ br. 22/21), te ostalim odredbama Odluke koje propisuju način obračuna naknade, a na osnovu projektne dokumentacije koju je izradio „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, a revidovao „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu – Zavod za istraživanja, razvoj i inženjering“ d.o.o. Podgorica.

Potvrda služi kao dokaz u postupku izdavanja građevinske dozvole.


Obradio
Samostalni savjetnik I
za obračun komunalija
Slobodan Tošković
Slobodan T.

Dostaviti:

- naslovu
- „Luštica Development“ a.d. Tivat, Radovići bb
- u dosije
- arhivi