



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, zdravstvo, 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

