



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 06-333/25-379/23

Podgorica, 14.05.2024.godine

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“

Novo naselje, Radovići
TIVAT

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju podzemnih etaža stambenih objekata – II Faza izgradnje na urbanističkoj parceli UP 14, katastarska parcela 1043/66 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat.

MINISTAR

Slaven Radunović

SAGLASNA:
Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

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 06-333/25-379/23
 Podgorica, 14.05.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju podzemnih etaža stambenih objekata – II Faza izgradnje na urbanističkoj parceli UP 14, katastarska parcela 1043/66 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat („Sl.List CG“, br.93/20), 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

IZDAJE SE AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, građevinska dozvola za izgradnju podzemnih etaža stambenih objekata – II Faza izgradnje na urbanističkoj parceli UP 14, katastarska parcela 1043/66 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat („Sl.List CG“, br.93/20).

BRGP objekta - 5378,36 m².

Glavni projekat izgradnje podzemnih etaža stambenih objekata - II Faza izgradnje na urbanističkoj parceli UP 14, katastarska parcela 1043/66 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Nikole Novakovića dipl.ing.arhitekture i privrednih društava: DOO „ENFORMA“ iz Kotora, DOO „BIRO M“ iz Podgorice, DOO „MEP DESING“ iz Podgorice, DOO „SIENERSYS“ iz Podgorice, DOO „ENING“ iz Nikšića, DOO „PREV ING“ iz Podgorice i DOO „VIA PROJECT“ iz Podgorice.

Revizija glavnog projekta podzemnih etaža stambenih objekata – II Faza izgradnje na UP14, kp 1043/66, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Predraga Babića dipl.inž građevine i DOO „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ iz Podgorice.

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-čl.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 10-333/25-379/1 od 24.03.2025.godine, kao i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-379/3 od 07.04.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju podzemnih etaža stambenih objekata – II Faza izgradnje na urbanističkoj parceli UP 14, katastarska parcela br.1043/66 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat („Sl.List CG“, br.93/20).

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od dijela kat.parcele br.1043/1 KO Radovići, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Sl.list CG“, br.93/20), broj:07-332/20-373/11 od 02.03.2020.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat;
- Idejno rješenje izgradnje objekta mješovite namjene-stambeni objekti 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6, 14-7, na UP14, k.p.1043/66 KO Radovići, u zahvatu DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, urađeno od strane DOO „ENFORMA“ iz Kotora;
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj:05-332/24-5829/2 od 29.04.2024.godine, kojim je AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane DOO „ENFORMA“ Kotor, za izgradnju stambenih objekata-mješovita namjena 14-2, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6 i 14-7, na UP14, koja je formirana od kp 1043/66 KO Radovići, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ („Sl.list CG“, br.93/20);
- Glavni projekat izgradnje podzemnih etaža stambenih objekata - II Faza izgradnje na urbanističkoj parceli UP 14, katastarska parcela 1043/66 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Nikole Novakovića dipl.ing.arhitekture i privrednih društava: DOO „ENFORMA“ iz Kotora, DOO „BIRO M“ iz Podgorice, DOO „MEP DESING“ iz Podgorice, DOO „SIENERSYS“ iz Podgorice, DOO „ENING“ iz Nikšića, DOO „PREV ING“ iz Podgorice i DOO „VIA PROJECT“ iz Podgorice;
- Izvještaj o Reviziji glavnog projekta podzemnih etaža stambenih objekata – II Faza izgradnje na UP14, kp 1043/66, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, broj:398/24 od 27.12.2024.godine, je urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Predraga Babića dipl.inž građevine i DOO „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ iz Podgorice;
- Dopuna izvještaja o reviziji broj: 89/25 od 04.04.2025.godine, urađena od strane DOO „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ iz Podgorice;
- List nepokretnosti 732– izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-919-4803/2025 od 17.04.2025.godine;
- Kopija plana br.121-917/25-328-Dj od 17.04.2025.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat;

- Potvrda Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, broj:08-402/25-12/11-1 od 27.02.2025.godine, da je investitor Luštica Development izvršio uplatu po obračunu serijski broj 29/25, a po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za izgradnju podzemnih etaža stambenog objekta (II Faza), na kat.parceli 1043/66 KO Radovići ;
- Potvrda broj: 25-71/12 od 17.04.2025.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 podzemnih etaža stambenog objekta (II faza), na kat.parceli 1043/66 KO Radovići;
- Rješenje Sekretarijata za saobraćaj i stambeno komunalne poslove Opštine Tivat broj:16-341/25-UIP-229/1 od 16.04.2025.godine, kojim je data saobraćajna saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju: revidovani glavni projekat izgradnje objekta - Podzemna etaža stambenih objekata na lokaciji UP 14, kat.parc.br.1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“-Opština Tivat, za koji je projekat izradilo „Enforma“ doo;
- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat broj:10-322/25-UIP-172/2 od 17.04.2025.godine, kojim je dostavljena potvrda o mogućnosti priključenja na kanalizacionu mrežu naselja, u okviru UP 14, DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat;
- Potvrda Direkcije za investicije Opštine Tivat broj:07-419/25-upl-6/5 od 23.04.2025.godine, da investitor AD „Luštica Development“ iz Tivta, za izgradnju podzemnih etaža stambenih objekata (II Faza):14-2, 14-3, 14-4, 14-5, 14-6, 14-7, 14-P-podzemna garaža, na UP 14,, kat.parc. 1043/66 KO Radovići, u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ Opština Tivat, nema obavezu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Rješenje Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj:03/1-348/25-959/3 od 30.04.2025.godine, kojim je data saglasnost na tehnočku dokumentaciji-Glavni projekat - Podzemne etaže stambenih objekata (faza II) -Luštica, Opština Tivat;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredinebroj:03-D-1198/2 od 23.04.2025.godine;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-48265 od 22.04.2024.godine, izdata od strane AD za osiguranje „UNIQA“ Podgorica, za osiguranika DOO „ENFORMA“ Budva;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj:7766368 od 21.06.2024.godine, izdata od strane AD »Generali osiguranje Montenegro« Podgorica, za osiguranika DOO „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ 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 06-333/25-379/5, broj: UIP 06-333/25-379/7, broj: UIP 06-333/25-379/8 i broj:UIP 06-333/25-379/10 od 08.04.2025.godine, od nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, DOO „Vodovod i Knaizizacija“ Tivat, Uprave za zaštitu kulturnih dobara-PJ Kotor i DOO"Luštica bay electricity Company" Tivat, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženig dokaza, od nadležnih organa isti nijesu dostavljeni (izvod iz prijemne knjige pošte od 10.04.2025.godine za UPI 06-333/25-379/5, povratnica broj: UPI 06-333/25-379/7 od 11.04.2025 god, povratnica broj: UPI 06-333/25-379/8 od 11.04.2025.god. i povratnica broj: UPI 06-333/25-379/10 od 14.04.2025.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

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.

MINISTAR

Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

