



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 06-333/25-5850/31

Podgorica, 22.12.2025.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat

TIVAT

Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana "Donji Radovići centar", Opština Tivat.

MINISTAR

Slaven Radunovic



SAGLASNA

Milica Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-5850/31
 Podgorica, 22.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25 i 92/25) 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“ A.D. iz Tivta, građevinska dozvola za izgradnju stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat.

Stambeni objekti 14-5, 14-6 i 14-7, u mješovitoj namjeni (MN), spratnost za objekat 14-5 – 2Po+P+3 (2podrumske etaže sa parking mjestima+prizemlje+3 sprata), za objekat 14-6 – 3Po+P+3 (3 podrumske etaže sa parking mjestima+prizemlje+3 sprata) i za objekat 14-7 – Po+P+3 (podrumska etaža sa parking mjestima+prizemlje+3 sprata).

Radovi na izgradnji stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Arh Nikole Novakovića, dipl.ing. i privrednog društva „ENFORMA“ DOO Kotor.

Revizija glavnog projekta stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh. i privrednog društva „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO 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 i 92/25).

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

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. iz Tivta, se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-5850/1 od 10.10.2025.godine, dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-5850/3 od 24.10.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-5850/25 od 03.12.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koji je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat.

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. parcela br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ (Sl.list CG-opštinski propisi br.93/20), broj :07-332/20-373/11 od 02.03.2021.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat;
- Glavni projekat stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7, na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od dijela kat. parcela br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Arh Nikole Novakovića, dipl.ing. i privrednog društva „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisom „ENFORMA“ DOO Kotor (septembar 2025.godine) i revizora „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica (oktobar 2025.godine);
- Konzervatorski projekat stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7, na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od dijela kat. parcela br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat,

- urađen od strane vodećeg projektanta Arh Nikole Novakovića, dipl.ing. i privrednog društva „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisima „ENFORMA“ DOO Kotor (26.06.2025. u 15:16:55 + 02'00');
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7, na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od dijela kat. parcela br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, broj 358/25 od 08.10.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica (09.10.2025. u 13:57:39 + 02'00');
 - Rješenje kojim se daje saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. iz Tivta na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara : indeks zauzetosti 0,358 (zadato 0,40), indeks izgrađenosti 1,24 (planom zadato 1,24), spratnost za objekat 14-5 – 2Po+P+3, za objekat 14-6 – 3Po+P+3 i za objekat 14-7 – Po+P+3 (Planom zadato 4 etaže, sa mogućnošću planiranja podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/24-5829/2 od 29.04.2024.godine;
 - Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenih objekata 14-5, 14-6 i 14-7 (VII, VIII, IX faza), na urbanističkoj parceli UP14, koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/66 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, urađen od strane privrednog društva „Enforma“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisom dana 17.04.2024.godine u 11:39:05+02'00';
 - Saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), izdatu od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Opština Tivat, broj : 03-333/25-UIP-117 od 30.10.2025.godine;
 - Saglasnost na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdatu od strane „Luštica Bay Electricity Company“d.o.o. Opština Tivat, broj: 407/2025-2 od 07.11.2025.godine;
 - Kopija plana i list nepokretnosti za kat. parc. broj 1043/66 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat, broj: 121-917/25-1027-Dj od 06.11.2025.godine;
 - Saobraćajna saglasnost Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat, broj: 16-341/25-UIP-229/1 od 16.04.2025.godine;
 - Potvrdu o uređivanju obaveze plaćanja naknade za građenje broj: 09-419/25-upl-101/2 od 10.12.2025.godine kojim je investitor regulisao naknadu za komunalno opremanje;
 - Dokaz o uplaćenim sredstvima naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) broj: 25-5365/5 od 09.12.2025.godine, kao i 20% Opštini Tivat broj: 08-402/25-12/91-1 od 10.12.2025.godine;
 - Saglasnost na Glavni projekat za izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradi, izdatu od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-7325/4 od 12.12.2025.godine;

- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-51695 od 23.04.2025.godine, izdata od strane „UNIQA neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „ENFORMA“ DOO Kotor;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 7768102 od 21.06.2025.godine, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM“ DOO Podgorica.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25 i 92/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktima br. UPI 06-333/25-5850/5 od 27.10.2025.godine i UPI 06-333/25-5850/11 od 27.10.2025.godine, od tehničkih organa: Direktorat za zaštitu i spašavanje i Uprave za zaštitu kulturnih dobara, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (povratnica od 28.10.2025.godine – Direktorat za zaštitu i spašavanje), (povratnica od 30.10.2025.godine – Uprava za zaštitu kulturnih dobara), te 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:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25 i 92/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 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 upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaza 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 primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima 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, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se 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 administrativna taksa.

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 – član 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.

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.

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR

Slaven Radunovic



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

MPavićević

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

BTodorovic

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

MAbramovic