



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 06-333/25-672/18

Podgorica, 04.07.2025.godine

„Luštica Development“ AD

Tivat
Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekata zone „Golf Residential I-b2“ – objekat G-IB-V10 (faza 4), na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-672/18
 Podgorica, 04.07.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD Tivat, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekat G-IB-V10, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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

IZDAJE SE „Luštica Development“ AD Tivat, građevinska dozvola za izgradnju objekata zone „Golf Residential I-b2“ – objekat G-IB-V10 (faza 4), na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Objekat G-IB-V10 je stambeni, jednoporodični, slobodnostojeći objekat, spratnosti Su+P (suteran +prizemlje), ukupne bruto površine 223,53m².

Radovi na izgradnji objekata zone „Golf Residential I-b2“ – objekat G-IB-V10, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Raing“ DOO Podgorica, „S&I Projekt“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil Electronics“ DOO Podgorica, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta objekata zone „Golf Residential I-b2“ – objekat G-IB-V10, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 Gorana Šćepanovića, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica.

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 Tivat se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-672/1 od 13.05.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-672/3 od 02.06.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekat G-IB-V10, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 urbanističke parcele UP 1, 2, 3, 40 i 59, koje su formirane od dijela kat. par. br. 1043/1 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići zapad“, izdati od strane Opštine Tivat - Sekretarijata za uređenje prostora, broj: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022.godine;
- Glavni projekat objekata zone „Golf Residential I-b2“ – objekat G-IB-V10, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Raing“ DOO 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 objekata zone „Golf Residential I-b2“ – objekat G-IB-V10, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, 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:03-659/1 od decembra 2024.godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije dana 16.12.2024.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, G-IB-V16, G-IB-GHT17, G-IB-GHT18 i G-IB-GHT19, na UP1 koja je formirana od katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža svih objekata – 3373,82m², izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine;
- Idejno rješenje golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, G-IB-

V16, G-IB-GHT17, G-IB-GHT18 i G-IB-GHT19, na UP1 koja je formirana od katastarske parcele broj 1043/74 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 30.01.2024.godine u 23:58:24 +01'00';

- Izjava revidenta da je glavni projekat Golf Residential I-b2 – objekat G-IB-V10, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine, maj 2025.godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7510/2025 od 01.07.2025.godine;
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-535-Dj od 02.07.2025.godine;
- Akt Opštine Tivat broj: 07-419/25-UP1-78/1 od 17.06.2025.godine;
- Potvrda o utvrđivanju naknade izdata od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-up1-168/3 od 24.01.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), izgradnja golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekat G-IB-V10, donijeto od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj: 03-333/25-UP1-57/1 od 17.06.2025.godine;
- Obavještenje Opštine Tivat – Sekretarijat za privredu, broj: 10-322/25-up1-320/1 od 10.06.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat objekta Golf Residential I-b2 – objekat G-IB-V10, donijeto od strane Opštine Tivat – Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, broj: 16-341/25-UP1-349/1 od 16.06.2025.godine;
- Rješenje Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UP1-236/25-13626/2 od 19.06.2025.godine;
- Akt „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 25-2756/2 od 11.06.2025.godine;
- Potvrda „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 24-4967/5 od 23.12.2024.godine;
- Rješenje Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UP1-236/25-13626/2 od 19.06.2025.godine;
- Potvrda Opštine Tivat – Sekretarijat za finansije, broj: 08-419/24-12/149-1 od 30.06.2025.godine;
- Polisa - račun POL-00275147 od 12.11.2024.godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „NRA Atelier“ DOO Podgorica;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane „Uniq ne životno osiguranje“ AD 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 člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25), 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 aktom broj: UP1 06-333/25-672/7 od 04.06.2025.godine, od nadležnog organa: „CEDIS“ DOO Podgorica, tražilo izdavanje elektro 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 09.06.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasan 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), 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.

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.

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



SAGLASNA

Marija Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija Br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 309.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine www.opstinativat.me
e-mail: privreda@opstinativat.me

Primljeno: 12.06.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333/25-672/11				

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Broj: 10-322/25-upl-320/1

Tivat, 10.06.2025.godine

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

Veza broj: UPI 06-333/25-672/6 od 04.06.2025.godine

Predmet: Zahtjev za vodnu saglasnost AD "Luštica Development" UP1, kat.par.broj
1043/74 KO Radovići, za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 –
G- IB-V10, na dijelu UP1, 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-320 od 06.06.2025.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – G- IB-V10, na dijelu UP1, 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 723/2025 od 09.06.2025.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 Kilibarda, dipl.ing.polj.

Dostavljeno:

1. Naslovu,

2. a/a

Opština Tivat.
Trg Magnolija br.1
85320, Tivat

Sekretarijat za privredu

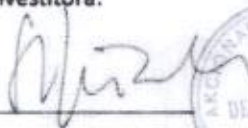
Datum: 09.06.2025

Predmet: Potvrda o mogućnosti priključenja objekata u okviru UP1 na kanalizacioni sistem

Poštovani,

U vezi vašeg zahtjeva, ovim želimo da Vas informišemo da se budući objekti na kat.par.broj 1043/74 KO Radovići, a u okviru UP1 DUP-a " Golf i Donji Radovići zapad" Opština Tivat, nalazi na području gdje je izgrađena ili će biti izgrađena kanalizaciona mreža naselja i imaće mogućnost priključenja na istu.

Za Investitora:


Stefano Beatrizzotti
Luštica Development AD



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	13.06.2011			
Org. jed.	Jed. kta. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-	333/25-	672/9		



**Regionalni vodovod
Crnogorsko primorje**



Adresa: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Telefax: Državna sekretarka
Marina Izgarević Pavićević

Broj: 25- 2756/2

Datum: 19.06.2025

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju Regionalnog sistema vodosnabdijevanja

Poštovana,

U odnosu na Vaš zahtjev br. UPI 06-333/25-672/9 od 04.06.2025. godine (naš. br. 25-2756/1 od 09.06.2025. godine) kojim tražite dostavljanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, povodom izgradnje objekta G-IB-V10 na dijelu UP1, koja se sastoji od dijela kat. parc. 1043/74 KO Radovići, investitora Luštica Development AD, obaviještavamo Vas da je izvršeno plaćanje prethodno izdatog obračuna br. 637/24 od 05.11.2011. godine, te Vam u prilogu dostavljamo potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja.

S poštovanjem,

Inženjer zaštite životne sredine
Aleksa Gospić

Finansijski knjigovođa
Marta Vulović

Rukovodilac finansijskog sektora
Vojsilava Stijepović



Izvršni direktor
Krstó Radović



Regionalni vodovod Crnogorsko primorje

Adresa: Ul. Popa Jola Zeca br. 5

85310 Budva, Crna Gora

Website: www.regionalnivodovod.me

E-mail: headoffice@regionalnivodovod.me

direktor@regionalnivodovod.me

Tel. br. + 382 (0) 33 451 921; 451 460

Broj: 24-4967/15

Datum: 23.12.2024

DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ izdaje

POTVRDU

Investitor Luštica Development AD platio je dana 20.12.2024 godine dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) povodom izgradnje GOLF RESIDENTIAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V10 na katastarskim parcelama: 1043/74 KO RADOVICI po zahtjevu br. 03-659/1-4 od 22.10.2024. godine (zaveden u ovom d.o.o. u dana 24.10.2024), a po obračunu br. 637/24 od 05.11.2024. godine.

Potvrda se izdaje u svrhu prijave gradnje.

Milena Ahgrudić, knjigovoda

Obračun izvršio: Aleksa Gospić

Vojislava Stijepović,
Rukovodilac finansijskog sektora



v.d. Izvršnog direktora,

Krsto Radović



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

07-419/25-upl-78/1
17-06-2025

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 22.06.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Adresat
UP1-06-333/25		672/10		

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ✓

Predmet: Postupanje po Vašem dopisu br.07-419/25-upl-78 od 06.06.2025.g.
vezano za naknadu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta

Veza: Vaš broj 06-333/25-672/10 od 04.06.2025.g.

Poštovani,

Ovom organu uputili ste akt koji se odnosi na izdavanje dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje povodom gradnje golf rezidencijalnog objekta, faza I-b2-objekat G-IB-V10, na dijelu UP1, dio k.p. 1043/74 KO Radovići, u opštini Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna FUP-a „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Postupajući u odnosi na navedeni akt, a uvidom u evidenciju ove Direkcije, utvrđeno je da je, dana 24.01.2025. godine, izdata Potvrda br.07-419/24-upl-168/3 koja se odnosi na plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju navedenog objekta, po prethodno podnesenom zahtjevu revidenta Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu-Zavod za istraživanja razvoj i inženjering, Podgorica.

Na taj način je postupak u konkretnom predmetu okončan, a primjerak kopije navedene Potvrde šaljem vam u prilogu ovog dopisa

Obradio
Aleksandar Šćepanović
Samostalni savjetnik I
za pravne poslove



Direktor

Vlado Brguljan

Dostaviti:

- naslovu
- dosije
- arhivi



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

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

DIREKCIJA ZA INVESTICIJE

Broj: 07-419/24-upl-168/3

Datum, 24.01.2025. god.

Za: „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu – Zavod za istraživanja, razvoj i inženjering“ d.o.o, Cetinjski put bb, poštanski fah 323, 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) Direkcija za investicije izdaje

POTVRDU

Potvrđuje se da je, za izgradnju objekta **GOLF RESIDENTIAL I-B2 , OBJEKAT G-IB-V10, spratnosti Su+P**, ukupne neto površine 198,87 m², na UP1 koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, investitora „**Luštica Development**“ a.d. Tivat, utvrđena naknada u ukupnom iznosu od 24.360,40 €, Rješenjem broj 07-419/24-upl-168/2 od 10.12.2024.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 iz Podgorice.

Potvrda služi kao dokaz u postupku izdavanja pozitivnog mišljenja o reviziji.

Obradila
Samostalna savjetnica I
za obračun komunalija
Jovana Petković

Dostaviti:

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



Direktor
Vlado Brguljan

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT
Broj: 03-333/25-4p2-574
Tivat, 17.06.2025.god

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno	24.06.2025			
Org. jed.	Upr. za izdavanje	Radni broj	Prilog	Vrijednost
upl	06-333/25-672	14		

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 radenom od projektanta „**NRA ATELIER**“ D.O.O.Podgorica, izgradnja golf rezidencijalnih objekata faza I-b2-objekat G-IB-V10, na UP 1-kat.par.br.1043/74 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.

O B R A Z L O Ž E N J E

Investitor " **LUSTICA DEVELOPMENT**" AD Tivat je podnio zahtjev broj 03-333/25-upl-57 dana 06.06.2025 god. za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

Izgradnja golf rezidencijalnih objekata faza I-b2-objekat G-IB-V10
-1 stambena jedinica

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



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ I
STAMBENO-KOMUNALNE DJELATNOSTI

Adresa: Trg magnolija br.1,
85320 Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 345
www.opstinativat.com
e-mail: sekretarijatsks@opstinativat.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	26.06.2025			
Org. jed.	Jed. + pr. zbir.	Rezi. broj	Prilog	Vrijednost
up 1	06-333/25	-	672	15

Broj: 16-341/25-UP1-349/1

Datum: 16.06.2025.godina

Sekretarijat za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti, na osnovu člana 26, stav 2 Zakona o putevima ("Sl. list CG", br. 82/20, 140/22), a u vezi sa članom 34, stav 1, tačka 6, Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.19/25) i člana 9, stav 1. alineja 11, Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji Opštine Tivat ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 24/12, 15/15 i 28/16), člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 9 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne samouprave Opštine Tivat ("Sl. list CG – Opštinski propisi" br. 028/23) postupajući u predmetu investitora "Luštica Development" AD Tivat za izdavanje saobraćajne saglasnosti na izrađenu tehničku dokumentaciju, revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V10 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat, po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, donosi:

RJEŠENJE

Daje se saobraćajna saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju: revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V10 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat, za koji je glavni projekat izradio "NRA ATELIJER" doo.

Obrazloženje

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana 06.06.2025.godine podnio je po službenoj dužnosti Sekretarijatu za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti Zahtjev, zaveden kod ovog organa pod brojem 16-341/25-UP1-349, kojim traži izdavanje saobraćajne saglasnosti na revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V10 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat, investitora "Luštica Development" AD Tivat.

Uz Zahtjev je u elektronskoj formi dostavljen revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V10 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat,

Članom 34, stav 5, Zakona izgradnji objekata ("Sl. list CG", br.19/25) propisano je da ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1, tačka 6, u roku

od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

Isto tako, član 9, stav 1, alineja 11, Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji Opštine Tivat ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 24/12, 15/15 i 28/16), propisano je da nadležni organ lokalne uprave izdaje saobraćajnu saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju.

Na osnovu izdatih Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije od strane Sekretarijata za uređenje prostora broj: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022. godine i Opštih saobraćajno-tehničkih uslova broj: 1006-340-273 od 26.09.2019.godine izdatih od strane Odjeljenja za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, investitor je bio dužan da:

- U projektu grafički prikaže mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
- Parkiranje riješi u okviru urbanističke parcele, dok se dio potreba za parkiranjem može riješiti i sa pripadajućim parking mjestima na javnim saobraćajnicama;
- Broj parking mjesta obezbijedi prema sledećim normativima: 12PMna 1000m2 i minimum 1 PM/1 stan;
- Detalje parkinga prikaže u grafičkom prilogu.

Uvidom u revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V10 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat, utvrđeno je da glavni projekat sadrži:

- Grafički prikaz mjesta i načina priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
- Potrebni parking prostor riješen u okviru urbanističke parcele;
- Ukupan broj parking mjesta je 1, što je u skladu sa normativom iz UTU-a;
- Detalje parkinga prikazane u grafičkom prilogu faze saobraćaja.

Kako su gore navedeni kriterijumi ispunjeni u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije od strane Sekretarijata za uređenje prostora broj: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022.godine i Opštih saobraćajno-tehničkih uslova broj: 1006-340-273 od 26.09.2019.godine, izdatih od strane Odjeljenja za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, nema smetnji da se podnosiocu zahtjeva da saobraćajna saglasnost na projektnu dokumentaciju, saglasno članu 9, stav 1. Alineja 11, Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji Opštine Tivat ("Sl. list CG – opštinski propisi" br. 24/12, 15/15, 28/16).

U rješavanju ovog zahtjeva ocjenjeno je da je potrebno primijeniti član 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 40/16, 27/17) kojim je regulisano kada javno-pravni organ sprovodi skraćeni postupak.

Naime, stavom 2 istog člana propisano je da ako je stranka u svom zahtjevu navela činjenice ili podnijela dokaze na osnovu kojih se može utvrditi stanje stvari ili ako se to stanje može utvrditi na osnovu opštepoznatih činjenica ili činjenica koje su poznate javno-pravnom organu, isti može u skraćenom roku riješiti upravnu stvar.

Kako je uz zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, naveo činjenice i podnio dokaze na osnovu kojih organ može riješiti upravnu stvar po skraćenom postupku, organ je ocjenio da je ta činjenica dovoljna za rješavanje upravne stvari. Takođe, članom 113, stav 2 istog Zakona propisano je da rješenje može biti donijeto bez izjašnjenja stranke u o rezultatima ispitnog postupka u slučaju kada je očigledno da će rješenje biti donijeto u korist stranke. Imajući u vidu prethodno navedeno, a obzirom da je stranka dostavila sve neophodne dokaze,

organ je ocjenio da se upravna stvar riješi na način u skraćenom postupku bez izjašnjenja stranke, a u njenu korist.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao i dispozitivu ovog Rješenja.

Saglasnost se daje u cilju pribavljanja dokumentacije radi početka gradnje.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja se može izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Tivat u roku od 15 dana od dana prijema, neposredno ili preko ovog organa. Žalba se taksira sa 3,00€ A/T uplatom na žiro račun Opštine Tivat broj: 510-9146777-39.

Viša savjetnica III za teritorijalnu organizaciju,
regulaciju saobraćaja, puteve i drumski saobraćaj
Gorica Nikšić, dipl.ing. saobraćaja



Dostaviti:

- ① Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
ul. IV Proleterske brigade br.19 - Podgorica
2. Arhivi
3. Dosije



CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Tivat

Adresa: Palih boraca 24
85320 Tivat, Crna Gora
www.nekretnine.co.me
e-mail: tivat@uzn.gov.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	21.7.2025			
Org. jed.	Jed. kod. drž.	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333/25-672/20				

Br. 121-917/25-468-Dj
Datum: 10.07.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG
PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

PREDMET: Dostava podataka

Postupajući po Vašem zahtjevu broj: UPI 06-333/25-672/4 od 04.06.2025.g. dostavljamo
Vam list nepokretnosti i kopiju plana za KP 1043/74 KO Radovići.

S poštovanjem,



Načelnik
Marko Kontić

Dostavljeno:

- naslovu
- arhivi

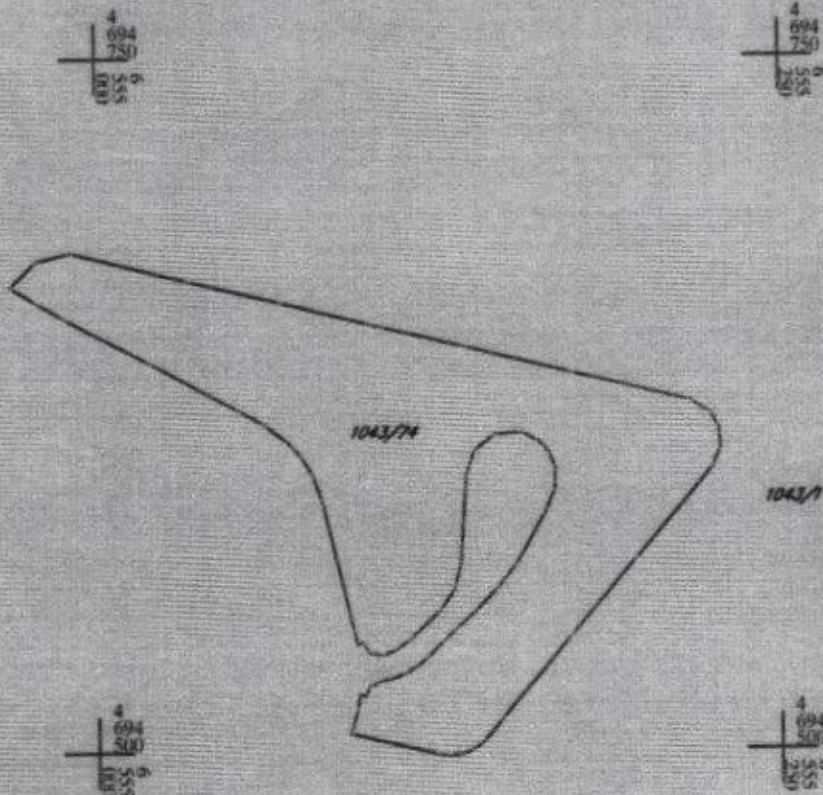
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: TIVAT
Broj: 121-917/25-468-Dj
Datum: 12.06.2025



Katastarska opština: RADOVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 1043/74

KOPIJA PLANA

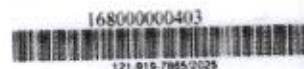
Skala: 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Overava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
TIVAT

Broj: 121-919-7865/2025

Datum: 10.07.2025.

KO: RADOVIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA BR: UPI 06-333/25-672/4, PODGORICA, za potrebe 468/25-DJ izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 732 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²
1043	74		2 7	09/07/2025	RADOVIĆI	Gradjevinska parcela VIŠE OSNOVA		1613
								0.00
								1613
								0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0006002200022	CRNA GORA - - PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
6168000104220	VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1043	74			4	Gradjevinska parcela	09/07/2025 13:41
1043	74			5	Gradjevinska parcela	09/07/2025 13:42

Pravo zakupa
NEOGRANIČENO, PRENOSIVO I SAMOSTALNO
PRAVO KORIŠĆENJA U KORIST LUSTICA
DEVELOPMENT AD TIVAT, U SVEMU PO
KONAČNOM RJEŠENJU BR. 954-121-UP I-2407/2013
OD 14.10.2013., UKNJIŽENO DO 11.10.2103.GOD.

Zabilježba spora
ZABILJEŽBA SPORA PRED OSNOVNIM SUDOM U
KOTORU P. 1549/18 NA OSNOVU TUŽBE RADI
UTVRĐIVANJA I NAKNADE, GDJE JE TUŽILAC
BUJENOVIC MIRJANA A TUŽENA DRŽAVA CRNA
GORA

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Kontić Marko dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 10.07.2025. 14:48:27

1 / 1