



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 06-333/25-1034/20

Podgorica, 30.12.2025.godine

„Luštica Development“ AD

Tivat
Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambenog objekta – objekat H2 (faza 2), na dijelu urbanističke parcele UP 70 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj: 1043/86 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

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Bojana Radović

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-1034/20
 Podgorica, 30.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD Tivat, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta – objekat H2 (faza 2), na dijelu urbanističke parcele UP 70 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj: 1043/86 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 Tivat, građevinska dozvola za građenje stambenog objekta – objekat H2 (faza 2), na dijelu urbanističke parcele UP 70 koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj: 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Objekat H2 koncipiran je kao slobodnostojeći objekat, spratnosti Po+Su+P+1 (podrum+suteren+prizemlje+sprat), ukupne bruto površine 1576,02 m².

Radovi na građenju objekta – objekat H2 (faza 2), na dijelu urbanističke parcele UP 70 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 Toma Radovića, mast.inž.arh. i privrednih društava: „OPTIMUSPROJECT“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Via Project“ DOO Podgorica, „BALKAN LIFT“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta stambenog objekta – objekat H2 (faza 2), na dijelu urbanističke parcele UP 70, 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.

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 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“ AD Tivat se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-1034/1 od 02.06.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta – objekat H2 (faza 2), na dijelu UP 70 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj: 1043/86 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 70, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići zapad“, izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, broj: 08-332/23-4175/9 od 10.07.2023. godine;
- Glavni projekat Stambenog objekta – Stanovanje male gustine (SMG) – objekat H2 (faza 2), na dijelu UP 70 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Toma Radovića, mast.inž.arh. i privrednih društava: „OPTIMUSPROJECT“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Via Project“ DOO Podgorica, „BALKAN LIFT“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta Stambenog objekta – Stanovanje male gustine (SMG) – objekat H2 (faza 2), na dijelu UP 70 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/86 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: 03-1817-24/1 od aprila 2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije dana 23.04.2025.godine;
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: broj: 05-332/24-4703/2 od 29.04.2024.godine; kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta , izrađenim od strane „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisima projektanta dana 26.03.2024. godine u 12:20:03+01'00', za izgradnju stambenih objekata - Stanovanje male gustine (SMG) – Faza 1 – H1; Faza 2 – H2; Faza 3 – H3; Faza 4 – H4; Faza 5 – Uređenje terena, na UP 70 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat;
- Idejno rješenje stambenih objekata - Stanovanje male gustine (SMG) – Faza 1 – H1; Faza 2 – H2; Faza 3 – H3; Faza 4 – H4; Faza 5 – Uređenje terena, na UP 70,u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“,opština Tivat urađeno od strane privrednog društava „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisom projektanta, dana 26.03.2024. godine u 12:20:03+01'00';
- Izjava revidenta da je glavni projekat stambenog objekta H2, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost, br: 05-332/24-4703/2 od 29.04.2024.godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarsku parcelu broj: 1043/86 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7192/2025 od 20.06.2025.godine;
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj: 1043/86 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-501-Dj od 24.06.2025.godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu urađen od strane »Geogrid« doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu CG, PJ Tivat br. 121-919/23-2900-UI od 13.10.2023. godine;
- Potvrda, Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, broj: 08-402/25-12/49-1 od 31.07.2025.godine, da je investitor „Luštica Development“ AD izvršio uplatu po obračunu serijski broj 260/25, a po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za izgradnju stambenog objekta H2;
- Potvrda, broj: 25-2869/5 od 25.07.2025.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 građenja stambenog objekta H2;

- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat stambenog objekta H2, izdato od strane Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, opština Tivat, broj: 16-341/25-UPJ-359/1 od 18.06.2025. godine;
- Akt Sekretarijata za privredu, opštine Tivat, broj: 10-322/25-upj-351/1 od 18.06.2025. godine, kojim obavještavaju da nije potrebno utvrđivanje vodnih uslova;
- Rješenje DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, Broj: 03-333/25-upj-60/1 od 27.06.2025. godine, kojim je investitoru AD „Luštica Development“ iz Tivta, data saglasnost za priključak na vodovodnu mrežu, za građenje stambenog objekta H2;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-236/25-UPJ-26298/2 od 10.12.2025. godine;
- Potvrda o utvrđivanju naknade za građenje izdata od strane Opštine Tivat – Sekretarijat za uređenje prostora i planiranje, broj: 09-419/25-upj-97/1 od 20.11.2025. godine;
- Polisa-račun POL-00250987 od 20.04.2024. godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „PAMING“ DOO Podgorica;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-50112 od 01.12.2024. 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 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: UPI 06-333/25-1034/10 od 06.06.2025. godine, od nadležnog organa Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost i UPI 06-333/25-1034/11 od 24.07.2025. godine, od nadležnog organa „Luštica bay electricity company“ doo, 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 nijesu dostavljeni (povratnica broj: UPI 06-333/25-1034/10 od 11.06.2025. god. i povratnica broj: UPI 06-333/25-1034/11 od 28.07.2025. 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 elektrosvodovi, 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.

Član 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.

MINISTAR

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Bojana Radović





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. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
upr-06	-333/25	-7034/4		

Broj: 16-341/25-UPI-359/1
Datum: 18.06.2025.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 STAMBENOG OBJEKTA – STANOVANJE MALE GUSTINE, faza 2, OBJEKAT H2 na lokaciji planska podcjelina 5, dio UP 70, na djelu kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf I 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 STAMBENOG OBJEKTA – STANOVANJE MALE GUSTINE, faza 2, OBJEKAT H2 na lokaciji planska podcjelina 5, dio UP 70, na djelu kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf I Donji Radovići Zapad" - opština Tivat**, za koji je glavni projekat izradio **"REVOLUTION ARCHITECTS" doo.**

Obrazloženje

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, dana 13.06.2025.godine podnio je po službenoj dužnosti Sekretarijatu za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti Zahtjev, zaveden kod ovog organa pod brojem 16-341/25-UPI-359, kojim traži izdavanje saobraćajne saglasnosti na revidovani Glavni projekat izgradnje STAMBENOG OBJEKTA – STANOVANJE MALE GUSTINE, faza 2, OBJEKAT H2 na lokaciji planska podcjelina 5, dio UP 70, na djelu kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf I Donji Radovići Zapad" - opština Tivat, investitora "Luštica Development" AD Tivat.

Uz Zahtjev je u elektronskoj formi dostavljen **revidovani Glavni projekat izgradnje STAMBENOG OBJEKTA – STANOVANJE MALE GUSTINE, faza 2, OBJEKAT H2 na lokaciji planska podcjelina 5, dio UP 70, na djelu kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf I 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 DIREKTORATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME, Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova broj: 08-332/23-4175/9 od 10.07.2023.godine i Saobraćajno-tehničkih uslova broj: 10-341/23-196/1 od 22.06.2023.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 **STAMBENOG OBJEKTA – STANOVANJE MALE GUSTINE, faza 2, OBJEKAT H2 na lokaciji planska podcjelina 5, dio UP 70, na djelu kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf I 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 10, 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 izdatih od strane DIREKTORATA ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME, Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova broj: 08-332/23-4175/9 od 10.07.2023.godine i Saobraćajno-tehničkim uslovima broj: 10-341/23-196/1 od 22.06.2023.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 primjeniti član 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 40/16, 27/17) kojim je regulisano kada javno-pravni ogran 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

Primijeno: 08.07.2025				
Org. jed.	Jed. sa znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
upI-	06-	333/25-	1034	6

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT

Broj: 03-333/25-upI-6011

Tivat, 27.06.2025. god

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

RJEŠENJE

1. Daje se saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija) investitoru „**LUSTICA DEVELOPMENT**“ AD Tivat po projektu rađenom od projektanta „**REVOLUTION ARCHITECTS**“ D.O.O.Budva, izgradnja stambenog objekta FAZA II, objekat H2, na UP 70-kat.par.br.1043/86 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-60 dana 12.06.2025 god. za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

Izgradnja STAMBENOG OBJEKTA- FAZA 2-objekat H2

-10 stambenih jedinica

-kontrolni (3“) vodomjer+hidrantski+irigacioni+bazen+stanovi+zajednička potrošnja

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 Jaško



Primljeno: 12.02.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPROG 333 hr 1034/7				

Broj: 30-20-05-3173/1
Od: 03.07.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine**

**Ul. IV Proleterske brigade br.19
Podgorica**

Predmet: Odgovor na zahtjev br. **06-333/25-1034/5** od 06.06.2025.godine

Na osnovu Vašeg zahtjeva br. 30-20-05-3173 od 19.06.2025. godine, (Vaš broj: 06-333/25-1034/5 od 06.06.2025.godine) za izdavanje saglasnosti za priključenje na elektroenergetsku infrastrukturu: stambenog objekta, faza 2, objekat H2, na dijelu UP 70 koji se sastoji od dijela kat.par. broj 1043/86, KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, obavještavamo Vas da se navedena parcela nalazi u okviru kompleksa „Luštica Bay“.

Ovaj kompleks predstavlja zatvoren distributivni sistem i za njegovu distributivnu mrežu CEDIS nije nadležan.

Operator distributivnog sistema u kompleksu „Luštica Bay“ je firma „Luštica Bay Electricity Company“ d.o.o. Tivat, koja sa CEDIS-om ima potpisan ugovor o priključenju na mrežu 10kV naponskog nivoa i odobrenu priključnu snagu od 3.07MW.

Obradila:
Inženjer za pristup mreži III,
Emina Jahić, spec.sci.el.

Emina Jahić

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 5,
Dušanka Samardžić, dipl.el.ing.

Dušanka Samardžić



Dostavljeno:

- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj žiro računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90





CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primitljeno: 20.11.2025.				
Org. ed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333/25-1034/15				

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-97/1

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 stambenog objekta faze 2, objekat H2, spratnosti Po+Su+P+1, na dijelu UP70, kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, ukupne neto površine 1.222.77 m², prema glavnom projektu izrađenom od strane „REVOLUTION ARCHITECTS“ d.o.o. Budva, 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: **150.840,9 €**.
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-81 dana 19.06.2025.godine, za

izdavanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, radi dobijanja pozitivnog mišljenja na reviziju tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta faze 2, objekat H2, spratnosti Po+Su+P+1, na dijelu UP70, kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, ukupne neto površine 1.222,77 m², prema glavnom projektu izrađenom od strane „REVOLUTION ARCHITECTS“ d.o.o. Budva, 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 1.222,77 m², odnosno redukovana neto površina za obračun iznosi 873,10 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-81/1 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 150.840,9 €.

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:

- ① *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

AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"

Broj: 1738/2015

Tivat, 18.11. 2015. god.

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

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,

urbanizma i državne imovine

Broj: 09-419/25-upl-97/1

Primljeno: 24.11.2025				
Org. jed.	Upr. raz. zna.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP106-333/25-1034/16				

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 stambenog objekta faze 2, objekat H2, spratnosti Po+Su+P+1, na dijelu UP70, kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, ukupne neto površine 1.222.77 m², prema glavnom projektu izrađenom od strane „REVOLUTION ARCHITECTS“ d.o.o. Budva, 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: **150.840,9 €**.
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.

O b r a z l o ž e n j e

Direkciji za investicije Opštine Tivat, obratilo se Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, zahtjevom br. 07-419/25-upl-81 dana 19.06.2025.godine, za

izdavanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, radi dobijanja pozitivnog mišljenja na reviziju tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta faze 2, objekat H2, spratnosti Po+Su+P+1, na dijelu UP70, kat.parc.br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, ukupne neto površine 1.222,77 m², prema glavnom projektu izrađenom od strane „REVOLUTION ARCHITECTS“ d.o.o. Budva, 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 1.222,77 m², odnosno redukovana neto površina za obračun iznosi 873,10 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-81/1 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 150.840,9 €.

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,

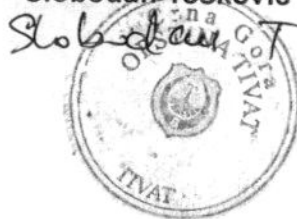
uz zahtjev dostavi i Izvještaj o izvršenom stručnom nadzoru.

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

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Trg Magnolija br.1

Tivat, Crna Gora

tel: +382 (0)32 661 326,

www.opstinativat.me

e-mail: investicije@opstinativat.me

UP 106-333/25-1034/17

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I PLANIRANJE

Broj: 09-419/25-upl-97/3

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

POTVRDU

Potvrđuje se da je, za **izgradnju stambenog objekta faze 2, objekat H2, spratnosti Po+Su+P+1**, ukupne neto površine 1.222,77 m², na dijelu UP70 koja je formirana od kat.parc.br. 1043/86 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 150.840,90 €, Rješenjem broj 09-419/25-upl-97/1 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 „REVOLUTION ARCHITECTS“ d.o.o. Budva, 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:

- ① naslovu
- „Luštica Development“ a.d. Tivat, Radovići bb
- u dosije
- arhivi



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-26298/2

Primljeno	26-12-2025			
Org. jed.	Jed. za zaštitu	Regr. broj	Prilog	Vrijednost
UP1-06-333/25	1034/26			19

Podgorica, 10.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade br.19
81000 Podgorica

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: UPI 06-333/25-1034/26 dana, 08.12.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-26298/1 dana, 09.12.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **Saglasnost u pogledu zaštite od požara i eksplozija** na revidiranu tehničku dokumentaciju: Elaborat zaštite od požara za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 70, koju čini dio katarske parcele broj: 1043/86 K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad", opština Tivat, u svemu prema izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima broj: 08-332/23-4175/9 dana, 10.07.2023. godine, od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme - Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i date Saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta broj: 05-332/24-4703/2 dana, 29.04.2024. godine, od strane od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture., Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat.,
Broj: 13-236/25-UP1-26298/2 od 10.12.2025. godine.

Potrebno je da Direktoratu za zaštitu i spašavanje - Direkciji za promet i prevoz opasnih materija i kontrolu planske i tehničke dokumentacije dostavite potpisanu dostavnicu kao dokaz o uručenju.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bešović



Broj: 13-236/25-UPI-26298/2

Podgorica, 10.12.2025.godine

Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, rješavajući po zahtjevu:

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,

Broj: UPI 06-333/25-1034/26 dana, 08.12.2025. godine,

(zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UPI-26298/1 dana, 09.12.2025. godine),

Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat - lokacija (objekta) Tivat

na osnovu člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23), člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), a nakon uvida u dostavljenu revidovanu – tehničku dokumentaciju:

Elaborat zaštite od požara za izgradnju stambenog objekta, na dijelu urbanističke parcele UP 70, koju čini dio katarske parcele broj: 1043/86 K.O. Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad", opština Tivat, u svemu prema izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima broj: 08-332/23-4175/9 dana, 10.07.2023. godine, od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme - Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova i date Saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta broj: 05-332/24-4703/2 dana, 29.04.2024. godine, od strane od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture,

daje:

SAGLASNOST

Na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom - tehničkom dokumentacijom.

-Projektnom dokumentacijom je obrađen stambeni objekat Ozn. "H2" (faza II), spratnosti: $Po_{(G0)}+Su+Pr+I$, ukupne bruto površine $P_{"H1"}=1.576,02 m^2$.

- U dijelu etaže podruma projektovana je garaža za putničke automobile korisne površine $P=297.89 m^2$, kapaciteta 10 (PM) parking mjesta, u kojoj se garažiranje vozila obavlja preko ulazno/izlazne rampe. Podzemna garaža predmetnog objekta shodno Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Sl. list CG" br. 09/12.), se svrstava u kategoriju "mala garaža".

- Predmetna Saglasnost je izdata na priloženu tehničku dokumentaciju: Elaborat zaštite od požara izrađen od strane "PAMING" d.o.o. Podgorica, broj: 3025/2-12/24, elektronski potpisan dana, 02.12.2025. godine (11^h:40':25" - Ivan Čuković), Izvještaj o tehničkoj kontroli - Reviziju predmetnog Elaborata zaštite od požara sačinio "INSTITUT ZA RAZVOJ I ISTRAŽIVANJA U OBLASTI ZAŠTITE NA RADU" - Sektor za inženjering, razvoj i istraživanja - Podgorica, elektronski potpisan dana, 03.12.2025. godine (11^h:19':23" - Milutin Dragutinović).

- Investitor je dužan da obezbijedi stručni nadzor u toku građenja objekta, u skladu sa članom 50 Zakona o izgradnji objekata.

- Prije upotrebe objekta ili dijela objekta obavezno izvršiti tehnički pregled objekta u skladu sa članom 55 Zakona o izgradnji objekata.

- U predmetnom objektu je Zabranjeno skladištiti i držati opasne materije (eksplozivne, zapaljive tečnosti, gasove i druge lako zapaljive materije).

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR
Miodrag Bešović
Stenolet Miodragović



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1

Tivat, Crna Gora

tel: +382 (0)32 661 309,

www.opstinativat.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	20.06.2025			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP1-06	333/25	1034/4		

e mail: privreda@opstinativat.me

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Broj: 10-322/25-upl-351/1

Tivat, 18.06.2025.godine

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

Veza broj: UPI 06-333/25-1034/4 od 06.06.2025.godine

Predmet: Zahtjev za vodnu saglasnost AD "Luštica Development" UP70, kat.par.broj
1043/86 KO Radovići, za izgradnju stambenog objekta faza 2 – objekat H2,
na dijelu UP70, 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-351 od 13.06.2025.godine, za izradu tehničke dokumentacije UP70, kat.par.broj 1043/86 KO Radovići, za izgradnju stambenog objekta faza 2 – objekat H2, na dijelu UP70, 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 Kilibarda, dipl.ing.polj.



Dostavljeno:

1) Naslovu,
2.a/a

LB
LUŠTICA BAY
MONTENEGRO

Opština Tivat.
Trg Magnolija br.1
85320, Tivat

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

Sekretarijat za privredu

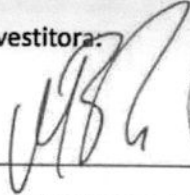
Datum: 17.06.2025.

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

