



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 06-333/25-1041/39

11.12.2025. godine

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“

Novo naselje, Radovići
TIVAT

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4-H4 na dijelu UP70 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.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Jelena Raičević, dipl. ing. građ.

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-1041/39
Podgorica, 11.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4- H4 na dijelu UP70 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 čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i čl. 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, građevinska dozvola za izgradnju stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4-H4 na dijelu UP70 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.

BRGP objekta - 1568,53 m²
Spratnost objekta Po+Su+P+1

Radovi na izgradnji stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4-H4 na dijelu UP70 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, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Tome Radović mast. ing. arhitekture i privrednog društva DOO „Revolution Architects“ DOO Budva.

Revizija glavnog projekta izgradnje stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4-H4 na dijelu UP70 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 urađena je od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Gorana Šćepanovića dipl.inž arh i Instituta 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. 19/25).

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 objekata u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je do završetka građenja objekta plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrednositi 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-čl. 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 10-333/25-1041/1 od 02.06.2025. godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4- H4 na dijelu UP70 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 .

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

- Glavni projekat izgradnje stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4- H4 na dijelu UP70 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 urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Tome Radović, dipl. ing. arhitekture i privrednog društva: DOO „Revolution Architects“ DOO Budva ovjerern elektronskim potpisom marta 2025. godine;
- Izvještaj o Reviziji glavnog projekta izgradnje stambenih objekata-stanovanje male gustine Faza 4 – H4 na dijelu UP70 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, broj 03-1819-24/1 urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Gorana Šćepanovića dipl.inž arh i Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu-Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom aprila 2025. godine;

- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 26. 03. 2024. godine, u 12:20:03+01'00' za izgradnju stambenih objekat-stanovanje male gustine Faza 1-H1, Faza 2-H2, Faza 3-H3 Faza 4-H4 Faza 5 Uređenje terena na dijelu UP70 na dijelu k.p. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-4703/2 od 29.04.2024. godine;
- List nepokretnosti 732–izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-919-7361/2025 od 26.06.2025. godine; (Ugovor o zakupu i izgradnji, zaključen dana 23. oktobra 2009. godine, između Vlade Crne Gore i Opštine Tivat s jedne strane, i „Luštica Development“ AD Podgorica s druge strane);
- Kopija plana br.121-917/25-520-Dj od 24.06.2025. godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 272/2025-2 od 06. 08. 2025. godine izdata od DOO „Luštica bay electricity company“ Tivat;
- Vodovodna saglasnost broj 03-333/25-UI-68/1 od 04.07.2025. godine izdata od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat;
- Obavještenje Opštine Tivat- Sekretarijata za privredu broj 10-322/25-upi-371/1 od 23.06.2025. godine da nije potrebno izdavanje vodne saglasnosti;
- Saobraćajna saglasnost broj 16-341/25-UI-365/1 od 23.06.2025. godine izdata od Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opština Tivat;
- Rješenje Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj:03/2-348/25-127/5 od 11. 09. 2025.godine, kojim je data saglasnost na tehničku dokumentaciju;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija slabe struje izdata od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-4626/3 od 22.08.2025. godine;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj:03-D-2843/2 od 29.08.2025. godine;
- Potvrda broj: 25-3019/5 od 24.09.2025. godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ iz Budve, da je investitor „Luštica Development“ AD izvršio uplatu naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje stambenog objekta faza 4 objekat H4, na kat. parceli 1043/86 KO Radovići;
- Potvrda Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, broj:08-419/24-12/53-1 od 26.09.2025. godine, da je investitor „Luštica Development“ izvršio uplatu po obračunu serijski broj 276/25, a po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za izgradnju stambenog objekta faza 4 objekat H4, na kat. parceli 1043/86 KO Radovići;
- Potvrda Opštine Tivat-Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje broj 09-419/25-upi-90/3 od 20. 11. 2025. godine da je rješenjem broj 09-419/25-upi-90/1 od 18.11.2025. godine utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambenog objekta faza 4, objekat H4, spratnosti Po+Su+P+1 na dijelu UP70 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.
- Polisa osiguranja od odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024. godine, izdata od strane AD za osiguranje „UNIOA“ Podgorica, za osiguranje DOO „Luštica Development“ AD Tivat.

- Polisa osiguranja od odgovornosti broj: 6-51768 od 06.05.2025. godine, izdata od strane AD za osiguranje „UNIQA“ Podgorica, za osiguranika DOO „Revolution architects“ Budva;

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 aktom broj: UPI 06-333/25-1041/26 od 01.09.2025. godine, od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje tražilo izdavanje saglasnosti na Glavni projekat. Postupajući po zahtjevu ovog organa, Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje je dopisom broj 13-236/25-UI-14627/2 od 27.08.2025. godine tražilo ispravku podneska, koji je proslijeđen investitoru. Investitor je dostavio ispravljeni i revidovani Elaborat zaštite od požara kao i elektronski potpisanu izjavu projektanta, koji je ovo ministarstvo ponovo dostavilo Ministarstvu unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje je dopisom broj UPI 06-333/25-1041/34 od 29.09.2025. godine na saglasnost. Kako u zakonom utvrđenom roku od 10 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (izvod iz prijemne knjige pošte od 30. 09. 2025. godine), 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 podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Članom 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 3000m² i više kao i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizortte da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je se građevinska dozvola izdaje na osnovu: 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 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 5 istog člana, propisano da se saglasnost na glavni projekat traži od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje.

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.

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 glavnom projektom-čl. 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na : idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela ,odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga , skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata(„ Sl. list CG“ br 19/25) propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom, dužna su 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 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 („Sl.CG“ br.19/25)

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

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA
Marina Izgarević Raičević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović, vd generalnog direktora

VERIFIKOVALA
Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:
Jelena Raičević, dipl.ing.građ.