



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

