



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 06-333/25-678/26

Podgorica, 26.12.2025. godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD

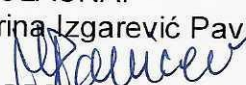
TIVAT
Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat.

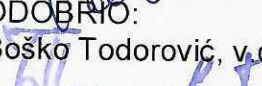
MINISTAR


Slaven Radunović

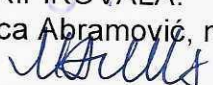
SAGLASNA:


Marina Izgarević Pavicević, državna sekretarka

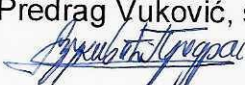
ODOBRIO:


Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:


Milica Abramović, načelnica

OBRADIO:


Predrag Vuković, samostalni savjetnik I

DOSTAVLJENO:

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



CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-678/26
Podgorica, 26.12.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD Tivat za izdavanje građevinske dozvole za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve 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) i članova 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 priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat.

Priključenje objekata će se izvesti preko postojeće trafostanice NDTS 10/04 kV, 2x1000 kVA „GA4“.

Radovi na priključenju golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve 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 Saše Živkovića, dipl. inž. el. i privrednog društava „LINES“ d.o.o. Podgorica.

Revizija glavnog projekta priključenja golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, urađena je od strane 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 06-333/25-678/1 od 13.05.2025. godine i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-678/22 od 30.09.2025. godine i broj: UPI 06-333/25-678/25 od 25.12.2025. godine za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve 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 urbanističku parcelu UP 5 koja je formirana od dijela katastarske parcele broj 1043/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Sl. list CG-opštinski propisi“ 092/20) Opština Tivat, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Tivat, broj: 09-332/23-785/5 od 29.11.2023. godine;
- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 4 koja je formirana od dijela katastarske parcele broj 1043/1 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ („Sl. list CG-opštinski propisi“ 092/20) Opština Tivat, izdati od

strane Sekretarijata za uređenje prostora, Opština Tivat, broj: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023. godine;

- Glavni projekat priključenja golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Saše Živkovića, dipl. inž. el. i privrednih društava: „LINES“ d.o.o. Podgorica, „FIL ELECTRONICS“ d.o.o. Podgorica i „PAMING“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta priključenja golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu na UP 4 i UP 5 koje se sastoje od katastarskih parcela broj 1043/116 i 1043/117, sve KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, urađen od strane privrednog društva „Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica, broj: 03-259/1 od maja 2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom odgovornog lica Aleksandra Duborije dana 12.05.2025. godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarske parcele broj 1043/316 i 1043/317 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7864/2025 od 10.07.2025. godine;
- Kopija plana za katastarske parcele broj 1043/316 1043/317 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-467-Dj od 12.06.2025. godine;
- Akt Sekretarijata za privredu Opština Tivat broj: 10-322/25-UPI-310/1 od 05.06.2025. godine;
- Akt Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opština Tivat, broj: 16-341/25-UPI-348/1 od 11.06.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu, broj: 03-333/25-UPI-55/1 od 16.06.2025. godine;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UPI-236/25-13596/2 od 19.06.2025. godine;
- Akt „Crnogorskog elektrodistributivnog sistema“ broj: 30-20-50-2951/1 od 03.07.2025. godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu, izdatu od strane „Luštica Bay Electricity Company“ Tivat, broj: 234/2025-1 od 28.07.2025. godine;
- Potvrdu koju je izdao „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ d.o.o. Budva, broj: 25-837/5 od 02.04.2025. godine;
- Potvrda Sekretarijata za finansije Opština Tivat, broj: 08-419/24-12/27-1 od 26.09.2025. godine;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje, Opština Tivat, kojim se utvrđuje da nepostoji obaveza plaćanja naknade za građenje objekta za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu broj: 09-419/25-upl-137/1 od 26.11.2025. godine;

- Potvrda Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje, Opština Tivat koja se odnosi na plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C na elektroenergetsku infrastrukturu broj: 09-419/25-upl-173/3 od 27.11.2025. godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun POL-00291620 od 04.08.2024. godine izdata od strane „Sava osiguranje“ Podgorica za osiguranika „LINES“ d.o.o. Podgorica;
- Polisa osiguranja broj: 6-50112 od 25.11.2024. godine, izdata od strane „UNIQA neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica.

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 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 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

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

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

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADIO:

Predrag Vuković, samostalni savjetnik I

