



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 06-333/25-677/32

Podgorica, 12.12.2025.godine

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“

Novo naselje, Radovići
TIVAT

U prilogu dopisa dostavljam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola građenje objekata zone „Golf Residential phase 1–C“ – objekti: G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2a (faza 11), na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:
Marina Izgarević Ravićević, državna sekretarka

ODOBRIO:
Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:
Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:
Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-677/32
 Podgorica, 12.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu AD „Luštica development“ iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekti: G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2a (faza 11), na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 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 građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekti: G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2a (faza 11), na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat.

Spratnost objekata je P (prizemlje), ukupna BRGP objekata – 504,07m².

Radovi na građenju objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekti G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 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 je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: DOO „NRA ATELIJER“ iz Podgorice, DOO „OPTIMUS PROJECT“ iz Bijelog Polja, „DOO „RAING“ Podgorica, DOO „HIDRO CONSULTING“ iz Podgorice, DOO „S&I PROJEKT“ iz Podgorice, DOO „LINES“ iz Podgorice, DOO „FIL ELECTRONICS“ iz Podgorice, DOO „ARTERMO“ iz Podgorice i DOO „PAMING“ iz Podgorice.

Revizija glavnog projekta objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ - objekti G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini 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. 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 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

AD „Luštica development“ iz Tivta, se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-67/1 od 13.05.2025.godine, kao i dopunama zahtjeva broj:UPI 06-333/25-677/3 od 27.06.2025.godine, broj:UPI06-333/25-677/14 od 11.07.2025.godine i broj:UPI 06-333/25-677/23 od 30.09.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje građenje objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekti G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 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 kat.parc.br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji radovići Zapad“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br 92/2020), broj: 09-332/23-785/5 od 29.11.2023.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat;

- Idejno rješenje objekata Golf Residential Phase I-C, objekti G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC- TH1a, G-IC- TH1b, G-IC- TH1c, G-IC- TH2a, G-IC- TH2b i G-IC- TH2c, na UP 4 i UP 5, u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad! Opština Tivat, urađeno od strane privrednog društva „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta, dana 14.06.2024.godine u 12:17:18;
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024.godine, kojim se daje saglasnost AD „Luštica development“ iz Tivta, na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA Atelier“ doo Podgorica, ovjerenim elektronskim potpisom projektanta dana 14.06.2024.godine u 12:17:18, za izgradnju golf vila G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP4 i UP5, koje su formirane od kat.parcela 143/116 i 1143/117 KO Radovići u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ opština Tivat;
- Glavni projekat objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekti G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 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 Nikole Radovića, spec.sci.arh. i privrednih društava: DOO „NRA ATELIER“ iz Podgorice, DOO „OPTIMUS PROJECT“ iz Bijelog Polja, DOO „HIDRO CONSULTING“ iz Podgorice, DOO „S&I PROJEKT“ iz Podgorice, DOO „LINES“ iz Podgorice, DOO „FIL ELECTRONICS“ iz Podgorice, DOO „ARTERMO“ iz Podgorice i DOO „PAMING“ iz Podgorice, potpisan elektronskim potpisom projektanta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ - objekat G-IC-TH1a, G-IC-TH1b i G-IC-TH1c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, koji čine katastarske parcele broj: 1043/320, 1043/321, 1043/322, 1043/331, 1043/323, 1043/324, 1043/325, 1043/326 i 1043/327 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Gorana Šćepanovića dipl.inž.arh. i privrednog društva Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Podgorica, broj: 03-94/1 od aprila 2025.godine, potpisan elektronskim potpisom revidenta dana 25.04.2025.godine u 12:37:49+02'00';
- List nepokretnosti 732 - izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Radovići, broj: 121-919-7768/2025 od 09.07.2025.godine;
- List nepokretnosti 732 - izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Radovići, broj: 121-919-7767/2025 od 09.07.2025.godine;
- List nepokretnosti 732 - izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Radovići, broj: 121-919-7766/2025 od 09.07.2025.godine;
- Kopije plana broj: 121-917/25-576-Dj, broj: 121-917/25-577-Dj, broj: 121-917/25-575-Dj, od 08.07.2025.godine izdate od strane Uprave za nekretnine PJ Tivat;
- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Kotor broj.10-322/25-upl-431/1 od 24.07.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektrinstalacija jake struje za objekat Golf Residential-phase 1-C, objekti G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, data od strane DOO „Luštica Bay electricity Company“ Tivat, broj: 447/2025-1 od 10.12.2025.godine;

- Saglasnost broj 03-333/25-UIP-82/1 od 22.07.2025.godine, na tehničku dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), za izgradnju Golf rezidencijalnih objekata 1-C, objekata G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, KO Radovići Tivat, data od strane DOO „Vodovod i kanalizacija Tivat“;
- Saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj:03/2-348/25-107/3 od 28.07.2025.godine;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje, broj:13-UIP-236/25-16168/2 od 25.08.2025.godine;
- Potvrda broj: 25-3374/5 od 24.09.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod crnogorsko primorje“, da je investitor AD „Luštica development“ iz Tivta uplatio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list Crne Gore“ br.56/16), povodom izgradnje golf residential faza 1-C, objekti: G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, a po obračunu broj:298/25 od 10.07.2025.godine;
- Potvrda broj 08-419/24-12/64-1 od 26.09.2025.godine, izdata od strane Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, da je investitor AD „Luštica development“ iz Tivta, izvršio uplatu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, po obračunu br.298/25;
- Potvrda Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje Opštine Tivat, broj:09-419/25-upl-95/3 od 20.11.2025.godine, da je investitoru AD „Luštica development“ iz Tivta, za izgradnju golf rezidencionalnog objekta faze 1-C, objekti: G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na dijelu urbanističke parcele UP 5, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“ utvrđena naknada za komunalno opremanje rješenjem broj:09-419-upl-96/1 od 18.11.2025.godine i investitor istu plaća u skladu sa ugovorom zaključenim dana 23.10.2009.godine, između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i „Luštica Development“ a.d.;
- Polisa osiguranja odgovornosti POL-00236059 od 16.11.2024.godine, izdata od strane AD „SAVA osiguranje“ Podgorica, za osiguranika DOO „NRA ATELIER“ PODGORICA;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane AD „UNIQUA neživotno osiguranje“ 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 aktom broj: UIP 06-333/25-677/8 i broj: UIP 06-333/25-677/13 od 02.07.2025.godine, od nadležnih organa Uprave za zaštitu kulturnih dobara i Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (povratnica broj:UIP 06-333/25-677/8 od 08.07.2025.godine i za akt broj:UIP 06-333/25-677/13 od 08.07.2025.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 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.

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.

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.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

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

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

[Signature]