



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 06-333/25-656/27

Podgorica, 27.11.2025. godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD

TIVAT

Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 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, 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 06-333/25-656/27
Podgorica, 27.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD Tivat za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 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 izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat.

Objekat G-IC-V2 je stambeni, jednoporodični, slobodnostojeći objekat, spratnosti Su+P+1 (suteran+prizemlje+sprat), ukupne bruto površine 388,24 m².

Radovi na izgradnji golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 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 Nikole Radovića, spec. sci. arh. i privrednog društava „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica.

Revizija glavnog projekta izgradnje golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 KO Radovići, 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 gaodišnju 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 06-333/25-656/1 od 13.05.2025. godine i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-656/3 od 04.06.2025. godine, broj: UPI 06-333/25-656/9 od 10.07.2025. godine, broj: UPI 06-333/25-656/16 od 30.09.2025. godine i broj: UPI 06-333/25-656/18 od 21.11.2025. godine za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 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 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 golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Nikole Radovića, spec. sci. arh. i privrednih društava: „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, „OPTIMUS PROJECT“ d.o.o. Bijelo Polje, „HIDRO CONSULTING“ d.o.o. Podgorica, „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, „LINES“ d.o.o. Podgorica, „FIL ELECTRONICS“

- d.o.o. Podgorica, „ARTERMO“ d.o.o. Podgorica i „PAMING“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1043/315 i 1043/316 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. ing. arh. i privrednog društva „Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica, broj: 03-97/1 od aprila 2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom odgovornog lica Aleksandra Duborije dana 25.04.2025. godine;
 - Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta, izrađenim od strane „NRA ATELIER“ d.o.o. 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 katastarskih parcela 1143/116 i 1143/117 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, izrađeno u skladu sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje materijalizaciju objekata, i sa osnovnim urbanističkim parametrima za UP4, ukupne bruto građevinske površine objekta – 2703,24 m² (planom propisano 2860,00 m²), indeksa zauzetosti 0,1609 (planom propisano 0,1625), indeksa izgrađenosti 0,20 (planom propisano 0,22), spratnosti objekta P+1 i Su+P+1 (planom propisano 3 etaže), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta i za UP5, ukupne bruto građevinske površine objekta – 1008,45 m² (planom propisano 2860,00 m²), indeksa zauzetosti 0,13 (planom propisano 0,1625), indeksa izgrađenosti 0,13 (planom propisano 0,22), spratnosti objekta P (planom propisano 3 etaže), obezbijedenim kolskim prilazom objektu i građevinskom linijom, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, izdato od strane 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;
 - Idejno rješenje golf rezidencijalnih objekata faza 1-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 UP4 i UP5 koje su formirane 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, urađeno od strane privrednog društva „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 14.06.2024. godine u 12:17:18 +02'00';
 - Izjava revidenta da je glavni projekat golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2 usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024. godine;
 - List nepokretnosti 732 – izvod za katastarske parcele broj 1043/315 i 1043/316 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7755/2025 od 08.07.2025. godine;
 - Kopija plana za katastarske parcele broj 1043/315 1043/316 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-564-Dj od 08.07.2025. godine;

- Akt Sekretarijata za privredu Opština Tivat broj: 10-322/25-upl-355/1 od 18.06.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat izgradnje golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, izdato od strane Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opština Tivat, broj: 16-341/25-UIP-362/1 od 19.06.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), izgradnje golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, izdatog od strane d.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj: 03-333/25-UIP-66/1 od 26.06.2025. godine;
- Akt „Crnogorskog elektrodistributivnog sistema“ broj: 30-20-50-3169/1 od 03.07.2025. godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, za golf rezidencijalne objekte faza 1-C, objekat G-IC-V2, izdatu od strane „Luštica Bay Electricity Company“ Tivat, broj: 215/2025-2 od 28.07.2025. godine;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-UIP-236/25-14015/2 od 25.08.2025. godine;
- Akt „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ d.o.o. Budva, broj: 25-2901/6 od 24.09.2025. godine, kojim je dostavljena Potvrda, broj: 25-2901/5 od 24.09.2025. godine;
- Potvrda Sekretarijata za finansije Opština Tivat, broj: 08-419/24-12/52-1 od 26.06.2025. godine;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje, Opština Tivat, kojim se utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2, na dijelu UP4 koja se sastoji od katastarske parcele broj 1043/116 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat broj: 09-419/25-upl-79/1 od 18.11.2025. godine;
- Potvrda Sekretarijata za uređenje prostora i planiranje, Opština Tivat koja se odnosi na plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza 1-C, objekat G-IC-V2 broj: 09-419/25-upl-79/3 od 20.11.2025. godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun POL-00275147 od 12.11.2024. godine izdata od strane „Sava osiguranje“ Podgorica za osiguranika „NRA ATELIER“ 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.

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 06-333/25-659/6 od 10.06.2025. godine, od nadležnog organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje tražilo izdavanje protivpožarne saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženog dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (kopija dostavne knjige pošte od 12.06.2025. godine za broj: UIP 06-333/25-659/6 i povratnica od 12.06.2025. 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 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.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br 019/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju poslove 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 učestvovao.

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

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT

Broj: 03-333/25-upI-66/1

Tivat, 26.06.2025. god

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08.07.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
upI	06	333/25	656	18

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

R J E Š E N J E

1. Daje se saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija) investitoru „**LUSTICA DEVELOPMENT**“ AD Tivat po projektu rađenom od projektanta „**NRA ATELIER**“ D.O.O.Podgorica, izgradnja **GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA 1-C, objekat G-IC-V2**, na UP 4-kat.par.br.1043/116 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.

O B R A Z L O Ž E N J E

Investitor " **LUSTICA DEVELOPMENT** " AD Tivat je podnio zahtjev broj dopis-03-333/25-upI-66 dana 13.06.2025 god. za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

**Izgradnja GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA 1-C, objekat G-IC-V2
-1 stambena jedinica-1 vodomjer**

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 Joško





CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 309,
www.opstinativat.me
mail: privreda@opstinativat.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20.06.2025				
Org. jed.	Jed. kls. znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
UP-06-333/25-656/10				

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU

Broj: 10-322/25-upl-355/1

Tivat, 18.06.2025.godine

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

Veza broj: UPI 06-333/25-656/10 od 13.06.2025.godine

Predmet: Zahtjev za vodnu saglasnost AD "Luštica Development" UP4, kat.par.broj 1043/116 KO Radovići, za izgradnju stambenog objekta faza 1-C – objekat G-IC-V2, na dijelu UP4, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

O B A V J E Š T E N J E

U vezi vašeg zahtjeva za izdavanje vodne saglasnost, broj 10-322/25-upl-355 od 13.06.2025.godine, za izradu tehničke dokumentacije UP4, kat.par.broj 1043/116 KO Radovići, za izgradnju stambenog objekta faza 1-C – objekat G-IC-V2, na dijelu UP4, 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



Primljeno: 17.02.2025				
Org. jed.	Jed. r. s. s. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
LPI-06 333/25-656/10				

Broj: 30-20-05-3169/1
Od: 03.07.2025. godine

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

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

Predmet: Odgovor na zahtjev br. **06-333/25-656/3** od 09.06.2025.godine

Na osnovu Vašeg zahtjeva br. 30-20-05-3169 od 19.06.2025. godine, (Vaš broj: 06-333/25-656/3 od 09.06.2025.godine) za izdavanje saglasnosti za priključenje golf rezidencijalnih objekata, faza 1-C, objekat G-IC-V2, na elektroenergetsku infrastrukturu, na dijelu UP4 formiranom od dijela kat.par. broj 1043/116, 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,
Ermina Jahić, spec.sci.el.

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

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

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:sekretarijatsk@opstinativat.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 26.06.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP1	06	333	25	656/6

Broj: 16-341/25-UP1-362/1
Datum: 19.06.2025.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 objekta GOLF RESIDENTAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "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 objekta GOLF RESIDENTAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat**, za koji je glavni projekat izradio **"NRA ATELIJER" 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-UP1-362, kojim traži izdavanje saobraćajne saglasnosti na revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" - opština Tivat, investitora "Luštica Development" AD Tivat.

Uz Zahtjev je u elektronskoj formi dostavljen **revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "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 Sekretarijata za uređenje prostora broj: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023. godine i Opštih saobraćajno-tehničkih uslova broj: 1006-340-273 od 26.09.2019.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 objekta GOLF RESIDENTAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 KO Radovići u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "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 3, 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 od strane Sekretarijata za uređenje prostora broj: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023.godine i Opštini saobraćajno-tehničkim uslova broj: 1006-340-273 od 26.09.2019.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 organ 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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primjeno: 31.7.2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333/25	616/12			

IB

LUŠTICA BAY
MONTENEGRO

AKCIONARSKO DRUŠTVO
"LUŠTICA DEVELOPMENT"
Broj 1036/2025
Tivat, 28.07.2025 god.

Datum: 28.07.2025.

Za: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Direktorat za građevinarstvo

PREDMET: Luštica Development – GOLF RESIDENTIAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2
Zahtjev za građevinsku dozvolu br. UPI-06-333/25-656/1 od 13.05.2025.godine -
dopuna

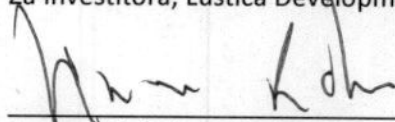
Poštovani,

Ovim dopisom želimo da Vas obavjestimo da uz predmetni zahtjev za građevinsku dozvolu broj UPI-06-333/25-676/1 od 13.05.2025.godine za građenje stambenog objekta GOLF RESIDENTIAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V2 na UP4 koja je formirana od katastarske parcele br. 1043/116 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, dostavljamo original Saglasnosti na Glavni projekat jake struje predmetnog objekta izdatog od strane „Luštica Bay electricity company“, a na osnovu Vašeg dopisa br UPI-06-333/25-656/18 primljenog dana 28.07.2025 godine .

Stojimo Vam na raspolaganju za bilo kakva dodatna razjašnjenja.

Srdačan pozdrav,

Za Investitora, Lustica Development A.D.



Hassan Khaled

Direktor Razvoja i Projekata



Na osnovu člana 34 Zakona o izgradnji objekata (Sl.list 28/2025), a postupajući po zahtjevu za izdavanje saglasnosti na Glavni projekat elektroinstalacija br. UPI 06-333/25-656/18, od 23.7.2025.godine, upućenom od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, izdaje se:

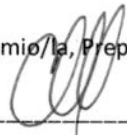
Based on the article 34 of the Law on construction of structures (Official gazette of MNE, 28/ 2025), and based on the request for issuing a consent to the Main LV design Ref.No. UPI 06-333/25-656/18, dated 23.7.2025, submitted by the Ministry of spatial planning, urbanism and state property, LBEC issues:

SAGLASNOST NA GLAVNI PROJEKAT ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE
CONSENT TO THE MAIN LV DESIGN

Naziv objekta/ Name of the building/structure	Glavni projekat jake struje za Golf residential – Phase 1-C, objekat G-IC-V2
Investitor/ Investor	Luštica Development AD Tivat
Obrađivač projekta/ Designing company	"Lines" doo Podgorica
Lokacija objekta (k.p, KO)/ Location of the building/structure (Cadastral parcel/ Cadaster municipality)	k.p.1043/116 KO Radovići, Tivat
Podaci iz planskog dokumenta (UP, DUP)/ Spatial planning data (UP/DUP)	DUP "Gornji i Donji Radovići Zapad"- Opština Tivat
Namjena objekta/ Type of the building/structure	stanovanje
Jednovremeno opterećenje/ Max simultaneous power (kW)	52,9 kW
Mjesto priključenja/ Connection point	NKRO 1.1 (GV-IC)
Trafo reon/ Substation area	
Tip brojila/ Meter type	Polunidirektno 5A, 230/400V
Broj i lokacija brojila/ Number of meters with locations	1 brojilo PMO G-IC-V2
Napomena/ Note	

Investitor ima obavezu da se nakon završetka radova, obrati LBEC sa zahtjevom za izdavanje saglasnosti na priključenje/ Investor is obliged, after finalizing construction works, to address LBEC with a request for issuing a consent for connection.

Pripremio/la, Prepared by





Odobrio/la, Approved by

