



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 06-333/25-5958/20

Podgorica, 01.12.2025.godine

„LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. Tivat

TIVAT
Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji se sastoji od katastarskih parcela br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana "Donji Radovići centar", Opština Tivat.

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRILO

MP Pavicevic
Bosko Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA

6/100006uh
Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-5958/20
 Podgorica, 01.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D., za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25, 92/25) 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“ A.D., građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat.

Stambeni objekat 9-4 u mješovitoj namjeni (MN), spratnosti Po+P+1+Pk.

Ukupna BRGP objekta 9-4 ostvarena na lokaciji je 1652.51m² (ukupna BRGP na parceli uključujući podrum 9-4 iznosi 4186.81m²).

Radovi na izgradnji stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Arh Nikole Novakovića, dipl.ing. i privrednog društva „ENFORMA“ DOO Kotor.

Revizija glavnog projekta stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Ksenije Vukmanović, dipl.ing.arh. i privrednog društva „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO 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, 92/25).

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“ A.D. se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-5958/1 od 16.10.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat.

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

- Urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje na urbanističkoj parceli UP15 koja je formirana od dijela kat. parcela br. 1043/1 KO Radovići u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“ (Sl.list CG-opštinski propisi“ br.93/20), broj :07-332/20-370/11 od 02.03.2021.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat;
- Glavni projekat stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, urađen od strane vodećeg projektanta Arh nikole novakovića, dipl.ing. i privrednog društva „ENFORMA“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisima „ENFORMA“ DOO Kotor i „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica (15.10.2025. u 15:54:15 + 02'00');
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambenog objekta 9-4, mješovite namjene (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanistickog plana „Donji Radovići centar“, Opština Tivat, broj 364/25 od

- 14.10.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom „CAU Centar za arhitekturu i urbanizam“ DOO Podgorica (16.10.2025. u 08:44:13 + 02'00');
- Rješenje kojim se daje saglasnost „LUŠTICA DEVELOPMENT“ A.D. iz Tivta na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta 9-4 u mješovitoj namjeni (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, na katastarskim parcelama br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjena i dopuna - "Donji Radovići centar" ("Sl.list CG" br.93/20), Opština Tivat, u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara : indeks zauzetosti 0.29, indeks izgrađenosti 0.84, spratnost objekta Po+P+1+Pk (Planom propisana spratnost – 3 nadzemne etaže uz mogućnost planiranja podzemnih etaža) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-9088/2/7 od 01.08.2025.godine;
 - Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta 9-4 u mješovitoj namjeni (MN), na dijelu urbanističke parcele UP 15, koji čine katastarske parcele br. 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Izmjena i dopuna - "Donji Radovići centar" ("Sl.list CG" br.93/20), Opština Tivat, urađen od strane privrednog društava „Enforma“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisom dana 18.06.2025.godine u 09:47:39+02'00';
 - Saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), izdatu od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Opština Tivat, broj : 356-UP-48/1 od 30.05.2023.godine;
 - Saglasnost na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdatu od strane „Luštica Bay Electricity Company“ d.o.o. Opština Tivat, broj: 381/2025-2 od 24.10.2025.godine;
 - Kopija plana za kat. parc. broj 1043/102 i 1043/90 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Tivat, broj: 121-917/25-1008-Dj od 06.11.2025.godine;
 - Saglasnost na mjere zaštite od požara na priloženu – revidovanu tehničku dokumentaciju, izdatu od strane Ministarstva unutrašnjih poslova -Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 30-236/23-UPI-3329/2 od 06.06.2023.godine;
 - Rješenje Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore kojim se daje saglasnost na tehničku dokumenatciju Glavnog projekta, broj:02/2-348/23-253/2 od 30.05.2023.godine;
 - Saobraćajna saglasnost Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti Opštine Tivat, broj: 16-341/25-UPI-571/1 od 12.11.2025.godine;
 - Potvrdu o uređivanju obaveze plaćanja naknade za građenje broj: 07-419/23-upl-58/3 od 23.06.2023.godine kojim je investitor regulisao naknadu za komunalno opremanje;
 - Dokaz o uplaćenim sredstvima naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) broj: 25-5245/7 od 18.11.2025.godine, kao i 20% Opštini Tivat broj: 08-402/23-21/29-1 od 08.09.2023.godine;
 - Saglasnost na Glavni projekat za izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradi, izdatu od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-6025/3 od 31.10.2025.godine;

- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-51695 od 23.04.2025.godine, izdata od strane „UNIQA neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „ENFORMA“ DOO Kotor;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 1168102 od 21.06.2025.godine, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „CAU CENTAR ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM“ DOO 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:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25, 92/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

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 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, 92/25), 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.

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 Radunovic



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

MP Pavićević

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

B. Todorović

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

M. Abramović