



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 06-333/25-669/20

Podgorica, 24.07.2025.godine

„Luštica Development“ AD

Tivat
Novo naselje, 85323 Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16 (faza 10), na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

MINISTAR

Slave Radunovic



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-669/20
 Podgorica, 24.07.2025.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 Ib-2 – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 izgradnju objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16 (faza 10), na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Objekat G-IB-V16 je stambeni, jednorodni, slobodnostojeći objekat, spratnosti Su+P (suteran +prizemlje), ukupne bruto površine 268,57m².

Radovi na izgradnji objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 privrednih društava: „NRA Atelier“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Raing“ DOO Podgorica, „S&I Projekt“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil Electronics“ DOO Podgorica, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 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 06-333/25-669/1 od 13.05.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-669/3 od 11.06.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza Ib-2 – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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 1, 2, 3, 40 i 59, koje su formirane od dijela kat. par. br. 1043/1 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići zapad“, izdati od strane Opštine Tivat - Sekretarijata za uređenje prostora, broj: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022.godine;
- Glavni projekat objekata zone „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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“ DOO Podgorica, „Optimus Project“ DOO Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ DOO Podgorica, „Raing“ DOO Podgorica, „S&I Projekt“ DOO Podgorica, „Lines“ DOO Podgorica, „Fil Electronics“ DOO Podgorica, „Artermo“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izveštaj o reviziji glavnog projekta - „Golf Residential Ib-2“ – objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/74 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:03-665/1 od decembra 2024.godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije dana 16.12.2024.godine;

- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, G-IB-V16, G-IB-GHT17, G-IB-GHT18 i G-IB-GHT19, na UP1 koja je formirana od katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat, ukupne bruto razvijene građevinske površine nadzemnih etaža svih objekata – 3373,82m², izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine;
- Idejno rješenje golf rezidencijalnih objekata faza Ib-2 – objekti G-IB-V7, G-IB-V8, G-IB-V9, G-IB-V10, G-IB-V11, G-IB-V12, G-IB-V13, G-IB-V14, G-IB-V15, G-IB-V16, G-IB-GHT17, G-IB-GHT18 i G-IB-GHT19, na UP1 koja je formirana od katastarske parcele broj 1043/74 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, urađeno od strane privrednog društva „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim popisom projektanta dana 30.01.2024.godine u 23:58:24 +01'00';
- Izjava revidenta da je glavni projekat Golf Residential Ib-2 – objekat G-IB-V16, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine, jun 2025.godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7516/2025 od 01.07.2025.godine;
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-535-Dj od 02.07.2025.godine;
- Akt Opštine Tivat broj: 07-419/25-UP1-92/1;
- Potvrda o utvrđivanju naknade izdata od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025.godine;
- Rješenje o ispravci greške Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-upl-173/4 od 02.07.2025.godine;
- Ispravka potvrde o izvršenoj obavezi uplate za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj: 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025.godine, donijeta od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 07-419/24-upl-173/5 od 03.07.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju (u dijelu vodovodnih instalacija), izgradnja golf rezidencijalnih objekata faza I-b2 – objekat G-IB-V16, donijeto od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, broj: 03-333/25-UP1-69/1 od 07.07.2025.godine;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat objekta Golf Residential Ib-2 – objekat G-IB-V16, donijeto od strane Opštine Tivat – Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, broj: 16-341/25-UP1-369/1 od 25.06.2025.godine;

- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje izdat od strane „Luštica Bay Electricity Company“ DOO Tivat, broj: 177/2025-1 od 23.07.2025.godine;
- Akt „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 25-3053/2 od 24.06.2025.godine;
- Potvrda „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 24-4978/5 od 23.12.2024.godine;
- Potvrda Opštine Tivat – Sekretarijat za finansije, broj: 08-419/24-12/141-1 od 30.06.2025.godine;
- Polisa -račun POL-00275147 od 12.11.2024.godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „NRA Atelier“ DOO Podgorica;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane „Uniq 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 člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktima broj UPI 06-333/25-669/5 i UPI 06-333/25-669/6 oba od 17.06.2025.godine, od nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje 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 nadležnih organa isti nisu dostavljeni (kopija dostavne knjige pošte od 19.06.2025.godine i povratnica od 20.06.2025.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:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), 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), 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

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

urbanizma i državne imovine				
Primljeno	27.06.2025			
Org. jed.	Jed. + op. rad.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-06-333 hr-669/11				



**Regionalni vodovod
Crnogorsko primorje**



Adresa: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Telefax: Državna sekretarka
Marina Izgarević Pavićević

Broj: 25-3053/2

Datum: 24.06.2025

Predmet: Odgovor na zahtjev za izdavanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju Regionalnog sistema vodosnabdijevanja

Poštovana,

U odnosu na Vaš zahtjev br. UPI 06-333/25-669/9 od 17.06.2025. godine (naš. br. 25-3053/1 od 23.06.2025. godine) kojim tražite dostavljanje dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, povodom izgradnje objekta G-IB-V16 na dijelu UP1, koja se sastoji od dijela kat. parc. 1043/74 KO Radovići, investitora Luštica Development AD, obaviještavamo Vas da je izvršeno plaćanje prethodno izdatog obračuna br. 618/24 od 29.10.2024. godine, te Vam u prilogu dostavljamo potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja.

S poštovanjem,

Inženjer zaštite životne sredine
Aleksa Gospić

Finansijski knjigovođa
Marta Vulović

Rukovodilac finansijskog sektora
Vojsilava Stijepović



Izvršni direktor
Krstó Radović



**Regionalni vodovod
Crnogorsko primorje**

Adresa: Ul. Popa Jola Zeca br. 5

85310 Budva, Crna Gora

Website: www.regionalnivodovod.me

E-mail: headoffice@regionalnivodovod.me

direktor@regionalnivodovod.me

Tel. br. + 382 (0) 33 451 921; 451 460

Broj: 24-4978/5

Datum: 23.12.2024

DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ izdaje

POTVRDU

Investitor LUŠTICA DEVELOPMENT AD platio je dana 23.12.2024. godine dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) povodom **izgradnje** GOLF RESIDENTAIL PHASE I-B2 OBJEKAT G-IB-V16 na katastarskim parcelama: 1043/74 KO RADOVIĆI po zahtjevu br. 03-665/1-4 od 22.10.2024. godine (zaveden u ovom d.o.o.-u dana 24.10.2024), a po obračunu br. 618/24 od 29.10.2024. godine.

Potvrda se izdaje u svrhu prijave gradnje.

Milena Aligrudić, knjigovoda

Obračun izvršila: Marta Vulović

Vojislava Stjepović,
Rukovodilac finansijskog sektora

v.d. Izvršnog direktora,

Krsto Radović





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:sekretarijatsks@opstinativat.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prim. št. 3006202				
Org. št.	Upr. št.	Recep. št.	Prih. št.	Vrijednost
UP-OG-353/11-669/12				

Broj: 16-341/25-UP-369/1
Datum: 25.06.2025.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 Ib-2, OBJEKAT G-IB-V16 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 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 Ib-2, OBJEKAT G-IB-V16 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 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 20.06.2025.godine podnio je po službenoj dužnosti Sekretarijatu za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti Zahtjev, zaveden kod ovog organa pod brojem 16-341/25-UP-369, kojim traži izdavanje saobraćajne saglasnosti na revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL Ib-2, OBJEKAT G-IB-V16 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 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 Ib-2, OBJEKAT G-IB-V16 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 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: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022. 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 Ib-2, OBJEKAT G-IB-V16 na lokaciji UP 1, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 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 4, 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: 09-332/21-576/4 od 07.02.2022.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, 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 ocijenjeno je da je potrebno primijeniti 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 ocijenio 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



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

07-419/25-upl-92/1

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
Tel: +382 (0)32 661 326,
www.opstinativat.me
municipal@opstinativat.me

Primljeno:	08-07-2025			
Org. jed.	Jed. kat. dok.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
UPT-06-333/25-669/14				

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ✓

Predmet: Postupanje po Vašem dopisu br.07-419/25-upl-92 od 20.06.2025.g.
vezano za naknadu komunalnog opremanja građevinskog zemljišta

Veza: Vaš broj 06-333/25-669/10 od 17.06.2025.g.

Poštovani,

Ovom organu uputili ste akt koji se odnosi na izdavanje dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje povodom gradnje golf rezidencijalnog objekta, faza I-b2-objekat G-IB-V16, na dijelu UP1, dio k.p. 1043/74 KO Radovići, u opštini Tivat, u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Postupajući u odnosi na navedeni akt, a uvidom u evidenciju ove Direkcije, utvrđeno je da je, dana 24.01.2025. godine, izdata Potvrda br.07-419/24-upl-173/3 (te ispravka iste zbog slovne greške, br.07-419/24-upl-173/5 od 03.07.2025. godine, izvršene na osnovu Rješenja o ispravci br. 07-419/24-upl-173/4 od 02.07.2025.) koja se odnosi na plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju navedenog objekta, po prethodno podnesenom zahtjevu revidenta Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu-Zavod za istraživanja razvoj i inženjering, Podgorica.

Na taj način je postupak u konkretnom predmetu okončan, a primjerke kopija navedene Potvrde i ispravki šaljem u prilogu ovog dopisa.

Obradio
Aleksandar Šćepanović
Samostalni savjetnik I
za pravne poslove

Direktor
Vlado Bruljan

Dostaviti:

- ☒ naslovu
- ☒ dosije
- ☒ arhivi



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 326,
www.opstinativat.me
e mail: investicije@opstinativat.me

DIREKCIJA ZA INVESTICIJE

Broj: 07-419/24-upl-173/5

Datum, 03.07.2025. godine

Direkcija za investicije opštine Tivat, shodno rješenju o ispravci greške br. 419/24-upl-173/4 od 02.07.2025. godine, a u vezi sa članom 26 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

ISPRAVKU

Potvrde o izvršenoj obavezi uplate naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br. 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025. godine

I U Potvrdi o izvršenoj obavezi uplate naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Direkcije za investicije opštine Tivat, br. 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025. godine, vrši se ispravka na način što se riječi „OBJEKAT G-IB-GTH 16“ zamjenjuju riječima „OBJEKAT G-IB-V16“.

II U ostalom dijelu Potvrda Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025. godine ostaje nepromijenjena.

III Ova promjena proizvodi pravno dejstvo od dana kada i Potvrda Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025. godine.

Obrazloženje

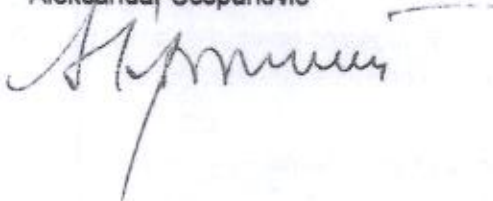
U Potvrdi o izvršenoj obavezi uplate naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/3 od 24.01.2025. godine, investitora „Luštica Development“ a.d., napravljena je greška na način što je pogrešno navedeno da se utvrđena naknada odnosi na obračun komunalija objekta G-IB-GTH.

Direkcija za investicije opštine Tivat uvidjela je da je došlo do očigledene greške pa je, nakon izvršene provjere, utvrdila da, vezano za naziv predmetnog objekta, umjesto gore navedenog G-IB-GTH, treba da stoji OBJEKAT G-IB-V16. Greška je

ustanovljena ispravkom gore navedenog rješenja koje je osnov za ispravku predmetne potvrde, a uzimajući u obzir podneseni zahtjev za obračun i ostalu prpratnu dokumentaciju.

Na osnovu svega izloženog, vrši se ispravka kao u dispozitivu.

Obradio:
Samostalni savjetnik I
za pravne poslove
Aleksandar Šćepanović



Direktor
Vlado Brguljan



Dostaviti:

- Investitoru „Luštica Development“ Tivat
- Revidentu, Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu-Zavod za istraživanja razvoj i inženjering, Cetinjski put bb, poštanski fah 323, Podgorica
- u dosije
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 326,
www.opstinativat.me
e mail: investicije@opstinativat.me

DIREKCIJA ZA INVESTICIJE

Broj: 07-419/24-upl-173/4

Datum, 07.07. 2025. godine

Direkcija za investicije opštine Tivat, osnovu člana 26 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o ispravci greške u Rješenju Direkcije za investicije opštine Tivat
br. 07-419/24-upl-173/2 od 10.12.2024. godine

I U dispozitivu Rješenja Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/2 od 10.12.2024. godine vrši se ispravka na način što se riječi „**OBJEKAT G-IB-GTH 16**“ zamjenjuju riječima „**OBJEKAT G-IB-V16**“.

U obrazloženju istog rješenja vrši se ispravka na način što se riječi „**OBJEKAT G-IB-GTH 16**“ zamjenjuju riječima „**OBJEKAT G-IB-V16**“.

II U ostalom dijelu Rješenje Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/2 od 10.12.2024. godine ostaje nepromijenjeno.

III Ovo rješenje proizvodi pravno dejstvo od dana kada i Rješenje Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/2 od 10.12.2024. godine.

Obrazloženje

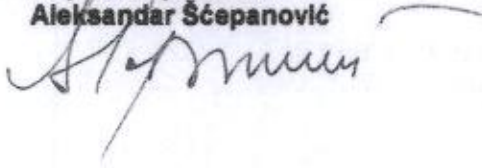
U rješenju o utvrđivanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Direkcije za investicije opštine Tivat br. 07-419/24-upl-173/2 od 10.12.2024. godine napravljena je greška na način što je u dispozitiva i obrazloženju rješenja pogrešno navedeno da se obračun komunalija investitora „Luštica Development“ a.d. odnosi na OBJEKAT G-IB-GTH.

Direkcija za investicije opštine Tivat uvidjela je da je došlo do očigledene greške pa je, nakon izvršene provjere, utvrdila da, vezano za naziv predmetnog objekta, umjesto gore navedenog G-IB-GTH, treba da stoji OBJEKAT G-IB-V16. Greška je ustanovljena uzimajući u obzir podneseni zahtjev za obračun i ostalu propratnu dokumentaciju.

Kako se o ispravci greške donosi posebno Rješenje, to je u skladu sa članom 26 stav 1 i 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), riješeno kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se ulaže preko ovog organa uz uplatu administrativne takse od 5€ na žiro račun broj 510-9146777-39.

Obradio:
Samostalni savjetnik I
za pravne poslove
Aleksandar Šćepanović



Direktor
Vlado Brnjan



Dostaviti:

- Investitoru „Luštica Development“ Tivat
- Revidentu, Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu-Zavod za istraživanja razvoj i inženjering, Cetinjski put bb, poštanski fah 323, Podgorica
- Sekretarijatu za finansije, ovdje
- u dosije
- a/a



CRNA GORA
OPŠTINA TIVAT

Adresa: Trg Magnolija br.1
Tivat, Crna Gora
tel: +382 (0)32 661 326,
www.opstinativat.me
e mail: investicije@opstinativat.me

DIREKCIJA ZA INVESTICIJE

Broj: 07-419/24-upl-173/3

Datum, 24.01.2025. god.

Za: „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu – Zavod za istraživanja, razvoj i inženjering“ d.o.o, Cetinjski put bb, poštanski fah 323, Podgorica

Na osnovu člana 12 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i člana 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG – opštinski propisi“ broj 22/21) Direkcija za investicije izdaje

POTVRDU

Potvrđuje se da je, za izgradnju objekta **GOLF RESIDENTIAL I-B2 , OBJEKAT G-IB-GTH16, spratnosti Su+P**, ukupne neto površine 242,38 m², na UP1 koja je formirana od kat.parc.br. 1043/74 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat, **investitora „Luštica Development“ a.d. Tivat**, utvrđena naknada u ukupnom iznosu od 27.761,83 €, Rješenjem broj 07-419/24-upl-173/2 od 10.12.2024.godine.

Predmetnu naknadu investitor plaća u skladu i na način utvrđen Ugovorom zaključenim dana 23.10.2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i „Luštica Development“ a.d.

Naknada je utvrđena u skladu sa članom 8 i 9 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG-opštinski propisi“ br. 22/21), te ostalim odredbama Odluke koje propisuju način obračuna naknade, a na osnovu projektne dokumentacije koju je izradio „NRA ATELIER“ d.o.o. Podgorica, a revidovao „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu – Zavod za istraživanja, razvoj i inženjering“ d.o.o iz Podgorice.

Potvrda služi kao dokaz u postupku izdavanja pozitivnog mišljenja o reviziji.

Obradila
Samostalna savjetnica I
za obračun komunalija
Jovana Petković



Direktor
Vlado Brguljan

Dostaviti:

- naslovu
- „Luštica Development“ a.d. Tivat, Radovići bb
- u dosije
- arhivi



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	12.07.2025
Org. jed.	1043/74
Reg. broj	1043/74
Prilog	1
Vrijednost	669/15

Broj: 30-20-05-3277/1
Od: 03.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Ul. IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

Predmet: Odgovor na zahtjev br. 06-333/25-669/7 od 17.06.2025.godine

Na osnovu Vašeg zahtjeva br. 30-20-05-3277 od 27.06.2025. godine, (Vaš broj: 06-333/25-669/7 od 17.06.2025.godine) za izdavanje saglasnosti za priključenje na elektroenergetsku infrastrukturu: golf rezidencijalnih objekata, faza I-b2, objekat G-IB-V16, na dijelu UP1 koji se sastoji od dijela kat.par. broj 1043/74 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,
Emina Jahić, spec.sci.el.

Emina Jahić

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

Dužanica Samardžić

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: 03098873 PDV: 30/31-16162-1

Broj lica računa:

CKB BANKA 510 2718-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-32559-07 ERSTE BANKA 540-0578-34 PRVA BANKA 535-15869-10



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT

Broj: 03-333/25-up1-69/1

Tivat, 07.07.2025. god

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	22.7.2025			
Org. red.	Red. broj	Prilog	Vrednost	
UP 1-06-373 hr-669/17				

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

RJEŠENJE

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 FAZA I-b2, objekat G-IB-V16**, na UP 1-kat.par.br.1043/74 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.

OBRAZLOŽENJE

Investitor " **LUSTICA DEVELOPMENT** " AD Tivat je podnio zahtjev broj dopis-03-333/25-up1-69 dana 23.06.2025 god za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

Izgradnja GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA FAZA I-b2, objekat G-IB-V16
-1 stambena jedinica-1 vodomjer za sanitarnu vodu i irigaciju

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



DIREKTOR:
Krivokapić Alen

