



Број: УПИ 06-333/25-6764/37

Подгорица, 17.09.2026. године.

„ЛУШТИЦА ДЕВЕЛОПМЕНТ“ АД

ТИВАТ
Ново Насеље, 85323 Радовићи

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за изградњу објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИО:

Предраг Вуковић, самостални савјетник I

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Општина Тиват;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/25-6764/37
Подгорица, 17.09.2026. године.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајућој по захтјеву „ЛУШТИЦА ДЕВЕЛОПМЕНТ“ АД Тиват за издавање грађевинске дозволе за изградњу објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, на основу члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25 и 092/25) и чланова 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ „ЛУШТИЦА ДЕВЕЛОПМЕНТ“ АД Тиват, грађевинска дозвола за изградњу објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват.

Објекат 8-6 је мјешовите намјене – стамбени објекат, спратности Су+Пр+1 (сутерен + приземље + спрат), укупне бруто површине 892,04 м².

Објекат 8-7 је мјешовите намјене – стамбени објекат, спратности Су+Пр+1 (сутерен+приземље + спрат), укупне бруто површине 1.168,36 м².

Објекат 8-8 је мјешовите намјене – стамбени објекат, спратности Пр+1+Пк (приземље + спрат + поткровље), укупне бруто површине 997,79 м².

Радови на изградњи објеката мјешовите намјене– стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране водећег пројектанта Николе Новаковића, дипл. инг. арх. и привредног друштва „ЕНФОРМА“ д.о.о. Котор.

Ревизија главног пројекта изградње објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Горана Шћепановића, дипл. инг. арх. и привредног друштва „ИНСТИТУТА ЗА РАЗВОЈ И ИСТРАЖИВАЊА У ОБЛАСТИ ЗАШТИТЕ НА РАДУ“ Подгорица.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе, члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25 и 092/25).
Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи, члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.
3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе, члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.
Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету године прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.
4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи слједеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цијелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацији објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта, члан 37 Закона о изградњи објеката.

О б р а з л о ж е њ е

„ЛУШТИЦА ДЕВЕЛОПМЕНТ“ АД Тиват се обратила овом министарству захтјевом број: УПИ 06-333/25-6764/1 од 24.12.2025. године и допунама захтјева број: УПИ 06-333/25-6764/4 од 06.02.2026. године, број: УПИ 06-333/25-6764/27 од 10.03.2025. године, број: УПИ 06-333/25-6764/31 од 13.03.2026. године и број: УПИ 06-333/25-6764/36 од 09.09.2026 за изградњу објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена слједећа документације:

- Урбанистичко-технички условски за израду техничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на урбанистичкој парцели 61, подцјелина 3, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват („Сл. лист ЦГ“ бр. 92/20), Општина Тиват, издати од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број: 08-7232/15 од 17.11.2022. године;

- Главни пројекат објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, урађен од стране водећег пројектанта Николе Новаковића, дипл. инг. арх. и привредних друштав: „ЕНФОРМА“ д.о.о. Котор, „БИРО М“ д.о.о. Подгорица, „МЕП ДЕСИГН“ д.о.о. Подгорица, „ЛИВ ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица, „ЕНИНГ“ д.о.о. Никшић, „КОНЕ“ д.о.о. Подгорица, „СИЕНЕРСУС“ д.о.о. Подгорица, „И. АРХИТЕКТ“ д.о.о. Подгорица, „ПРЕВ&ИНГ“ д.о.о. Подгорица, „АЛТ СЦАПЕ“ д.о.о. Подгорица и „АБС-ПРОЈЕКТ“ д.о.о. Подгорица овјерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а и 1б, на УП 61, подцјелина 3 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Горана Шћепановића, дипл. инг. арх. и привредног друштва „ИНСТИТУТА ЗА РАЗВОЈ И ИСТРАЖИВАЊА У ОБЛАСТИ ЗАШТИТЕ НА РАДУ“ Подгорица, број: 03-1184/1 од 19.12.2025. године, овјерен електронским потписом одговорног лица Александра Дуборије дана 04.02.2026. године у 13:35:27:+01'00';
- Рјешењем којим се даје сагласност подносиоцу захтјева „ЛУШТИЦА ДЕВЕЛОПМЕНТ“ АД Тиват на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектованог од стране „ЕНФОРМА“ д.о.о. Котор, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.04.2024. године у 13:04:01+02'00', за изградњу стамбених објеката - мјешовита намјена 8-1 и 8-2 (1 фаза), 8-3 (2 фаза), 8-4 (3 фаза), 8-5 (4 фаза), 8-6 (5 фаза), 8-7 (6 фаза), 8-8 (7 фаза) на УП 61 на к.п. 1043/79 КО Радовићи, по Елаборату парцелације по ДУП-у израђен од стране Управе за катастар и државну имовину ПЈ Тиват од 31.03.2023. године у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“ („Сл. лист ЦГ“ бр. 92/20), Општина Тиват, укупне бруто развијене грађевинске површине надземних етажа свих објеката – 8.020,78 м² (планом задато 8.865,00 м² надземних етажа); укупне површине под свим објектима – 2.921,00 м² (планом задато 2.987,00 м² површине под објектом); остварени индекс заузетости 0,21 (планом задато 0,21), остварени индекс изграђености 0,58 (планом задато 0,63), спратности По+П+1+Пк (објекат 8-1), 2По+П+1+Пк (објекат 8-2), Су+П+1 (објекти 8-3, 8-4, 8-5, 8-6, и 8-7) и П+1+Пк (објекат 8-8) (планом задато 3 етаже) – у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима (индекс изграђености, индекс заузетости, спратност односно висина објекта и однос према грађевинској линији), издатог од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат за спровођење државних смјерница у области архитектуре, број: 05-332/24-5904/2 од 29.04.2024. године;
- Идејно рјешње за објекте мјешовите намјене – стамбени објекти 8-1 и 8-2 (1 фаза); 8-3 (2 фаза); 8-4 (3 фаза); 8-5 (4 фаза); 8-6 (5 фаза); 8-7 (6 фаза); 8-8 (7 фаза) УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, урађено од стране

привредног друштва „ЕНФОРМА“ д.о.о. Котор, овојерен електронским потписом пројектанта дана 17.04.2024. године у 13:04:01 +02'00';

- Изјава ревидента да је главни пројекат за изградњу објеката мјешовите намјене – стамбени објекти 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена фаза 1а и 1б, на УП 61, подцјелина 3 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват усклађен са идејним рјешењем на кој је Главни државни архитекта дао сагласност број: 05-332/24-5904/2 од 29.04.2024. године;
- Лист непокретности 732 – извод за катастарску парцелу број 1043/79 КО Радовићи, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Тиват, број: 121-919-1331/2026 од 19.02.2026. године;
- Копија плана за катастарску парцелу број: 1043/79 КО Радовићи, издата од стране Управе за некретнине - ПЈ Тиват, број: 121-917-162/26 од 19.02.2026. године;
- Сагласност Секретаријата за саобраћај и стамбено-комуналне дјелатности Општина Котор на изграђену техничку документацију – изградња стамбених објеката 8-6, 8-7, 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61, подцјелина 3, катастарска парцела број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, број: УП/И бр. 16-341/26-УПИ-107/1 од 20.02.2026. године;
- Рјешење привредног друштва „Водовод и канализација“ д.о.о. Тиват, број: 03-3333/26-УПИ-2011 од 19.02.2026. године, којим се даје сагласност на техничку документацију (у дијелу водоводних инсталација) за изградњу стамбених објеката 8-6, 8-7, 8-8 на УП 61, катастарска парцела број 1043/79 КО Радовићи, Општина Тиват;
- Акт Министрства унутрашњих послова – Директората за заштиту и спасавање, којим је достављена сагласност на мјере заштите од пожара предвиђене приложеном ревидованом техничком документацијом за изградњу стамбених објеката 8-6, 8-7, 8-8, на УП 61, катастарска парцела број 1043/79 КО Радовићи, Општина Тиват број: 13-236/26-УПИ-2425/2 од 24.02.2026. године;
- Акт „Црногорског електродистрибутивног система број: 30-20-05-686/1 од 26.02.2026. године;
- Сагласност на главни пројекат електроинсталација јаке струје, за објекте 8-6, 8-7, и 8-8 са уређењем терена (фаза 1а), издате од стране „Луштица Бау Електриситу Цомпану“ Тиват, број 54/2026-1 од 09.03.2026. године;
- Акт Агенције за цивилно ваздухопловство број: 03/2-348/25-192/4 од 12.12.2025. године;
- Акт „Регионални водовод Црногорско приморје“ д.о.о. Будва број: 26-727/6 од 11.03.2026. године, којим је достављена потврда да је инвеститор „Луштица Девелопмент“ АД Тиват платио дио накнаде од 80% поводом изградње стамбених објеката 8-6, 8-7, 8-8 са уређењем терена фаза 1а на катастарској парцели 1043/79 КО Радовићи, број: 26-727/5 од 11.03.2026. године;
- Потврда Секретаријата за финансије Општина Тиват о измиреним обавезама по основу обрачуна посебне накнаде за Регионални водовод Црногорско приморје, у дијелу који се односи на Општину Котор, број: 08-402/26-12/9-1 од 11.03.2026. године;

- Акт Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност, којим је достављена сагласност на главни пројекта за изградњу електронске комуникационе мреже, електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опреме у згради за стамбене објекте 8-6, 8-7, 8-8 са уређењем терена фаза 1а, на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват, број: 0403-1588/3 од 18.03.2026. године;
- Рјешење Секретаријата за уређење простора и планирање, Општина Тиват број: 09-419/26-упи-93/2 од 02.04.2026. године, којим се утврђује накнада за комунално опремање грађевинског земљишта, за изградњу стамбених објеката 8-6, 8-7 и 8-8 са уређењем терена (фаза 1а), на УП 61 која се састоји од катастарске парцеле број 1043/79 КО Радовићи, у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Голф и Доњи Радовићи запад“, Општина Тиват;
- Акт Управе за заштиту културних добара – ПЈ Котор, број: УП/И-05-1154/2026-3 од 11.08.2026. године;
- Полиса за осигурање од одговорности рачун број: 6-51695 од 23.04.2025. године издата од стране „УНИQA“ АД Подгорица за осигураника „ЕНФОРМА“ д.о.о. Котор;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-53629 од 28.11.2025. године издата од стране „УНИQA“ АД Подгорица за осигураника „ИНСТИТУТ ЗА РАЗВОЈ И ИСТРАЖИВАЊА У ОБЛАСТИ ЗАШТИТЕ НА РАДУ“ Подгорица.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу члана 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актом број: УПИ 06-333/25-6124/4 од 28.11.2025. године, од надлежног органа „Црногорског електродистрибутивног система“ д.о.о. тражило издавање електро сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање траженог доказа, од надлежног органа исти није достављен (повратница број УПИ 06-333/25-6124/4 од 02.12.2025. године), то су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра, да су сагласни са ревидованим главним пројектом.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу члана 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актом број: УПИ 06-333/25-6124/7 од 28.11.2025. године, од надлежног органа Министарства унутрашњи послова – Директората за заштиту и спашавање тражило издавање противпожарне сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање траженог доказа, од надлежног органа исти није достављен (копија доставне књиге поште од 01.12.2025. године за број УПИ 06-333/25-6124/7), то

су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра, да су сагласни са ревидованим главним пројектом.

Министарство просторног планања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из слједећих разлога:

Члан 32 став 2 и 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист СГ“ бр. 019/25 и 092/25), прописује да министарство издаје грађевинску дозволу за: државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000 m² и више и за хотел односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт те да се грађевинска дозвола издаје рјешњем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је да се грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје на основу слједеће документације: главног пројекта, овојереног у складу са овим законом; извјештаја о позитивној ревизији

главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; сагласности главног државног архитекта, односно главног градског архитекта из члана 22 ст. 1, 2 и 4 овог закона; доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у „Г“ листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја; сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач. 4, 5 и 6 и став 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, а ставом 4 истог члана је утврђено да се за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач. 4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа административна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тач. 4 и 6 и став 2 тач. 4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главним пројектом – члан 34 став 5 Закона.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000 m² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

Рјешавајуће по наведеном захтјеву, на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 и 34 Закона о изградњи објеката.

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИО:

Предраг Вуковић, самостални савјетник I