



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 06-333/25-658/20

Podgorica, 25.07.2025. godine

»LUŠTICA DEVELOPMENT« AD

NOVO NASELJE, Radovići
TIVAT

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (FAZA 7) na dijelu urbanističke parcele 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

Slaven Radunovic



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-658/20
 Podgorica, 25.07.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu »Luštica Development« AD iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta zone „Golf Residential I-b2“ - objekat G-IB-V13 na dijelu urbanističke parcele UP1, koja se sastoji od dijela kat.parcele br. 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 iz Tivta, građevinska dozvola za građenje stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (FAZA 7) na dijelu urbanističke parcele 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-V13 je stambeni, slobodnostojeći, jednoporodični objekti, spratnosti P+1. (prizemlje + sprat), ukupne bruto površine 304,00 m².

Radovi na građenju stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (FAZA 7) na dijelu urbanističke parcele UP1, koja 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 Nikola Radović, 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 za građenje stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (FAZA 7) na dijelu urbanističke parcele UP1, koja 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 Goran Šćepanović, dipl.inž.arh. i privrednog društva „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ u Podgorici.

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 – 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 iz Tivta obratila se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-658/1 od 13.05.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: UPI 06-333/25-657/3 od 02.06.2025. godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (faza 7) na dijelu urbanističke parcele 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. 1043/74 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 stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (faza 7) na dijelu urbanističke parcele 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;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambenog objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (faza 7) na dijelu urbanističke parcele 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:03-662/1 od decembra 2024.godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije, dipl. inž.tehn., 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 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“, urađeno od strane projektanta Nikole Radović spec. sci. arh. i 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 I-b2 – objekat G-IB-V13, uskladu sa Idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-3039/2 od 29.04.2024.godine, maj 2025. godine;
 - Potvrda, broj: 08-419/24-12/150-1 od 30.06.2025. godine, izdata od strane Opštine Tivat- Sekretarijat za finansije, o uplatili iznosa po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja.
 - List nepokretnosti 732 – izvod za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine– PJ Tivat, broj: 121-919-7571/2025 od 03. 07. 2025. godine;
 - Kopija plana za katastarsku parcelu broj 1043/74 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-550-Dj od 03.07.2025. godine;
 - Akt Opštine Tivat broj: 07-419/25-UPI-97/1 od 04.07.2025. godine;
 - Potvrda izdata od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije o utvrđivanju naknade za građenje, broj: 07-419/24-upl-170/3 od 24.01.2025. godine;
 - Potvrda o plaćanju naknade za „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 24-4969/5 od 23.12.2024.godine, a po obračunu br. 639/24 od 05.11.2024. godine.
 - Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdato od strane „Luštica bay electricity company“ DOO Tivat, broj 180/2025-1 od 24.07.2025. godine
 - Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost u postupku izdavanja građevinske dozvole na glavni projekat za građenje objekta zone „Golf Residential I-b2“, objekat G-IB-V13 (faza 7) na dijelu urbanističke parcele UP1, izdata od strane Opštine Tivat Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, broj: 16-341/25-UPI-382/1 od 04.07.2025. 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 „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 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 06-333/25-658/4 od 25.06.2025.godine, UPI 06-333/25-658/6 od 25.06.2025.godine, UPI 06-333/25-658/11 od 25.06.2025.godine i UPI 06-333/25-658/12 od 25.06.2025.godine od nadležnog organa: „Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost“ Podgorica, Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje, Direktorata za privredu- opštine Tivat i „Vodovod i kanalizacija“ DOO Tivat, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnog organa isti nije dostavljen (povratnice od: 01.07.2025. godine, 30.06.2025. godine, 08.07.2025. godine i 11.07.2025. godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da je saglasan 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.

Član 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

Slaven Radunovic

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I

