



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 06-333/25-1047/35

Podgorica, 25.11. 2024.godine

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“

Novo naselje, Radovići
TIVAT

U prilogu dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambenog objekta namjene - stanovanje male gustine, (SMG) faza 1- objekat H1 , planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, Opština Tivat.

MINISTAR



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 06-333/25-1047/35
 Podgorica, 25.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta namjene- stanovanje male gustine, (SMG) faza 1- objekat H1 , planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, na osnovu čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i čl. 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE „LUŠTICA DEVELOPMENT“ AD iz Tivta, građevinska dozvola za građenje stambenog objekta namjene - stanovanje male gustine (SMG), faza 1- objekat H1, planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat.

Objekat je spratnosti: Po+Su+P+1, ukupna BRGP objekta -1545,83 m².

-Glavni projekat stambenog objekta H1- faza 1, na dijelu UP 70, na dijelu kat. parcele br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Toma Radovića dipl.ing.arhitekture i privrednih društava: „Revolution Architects“ DOO Budva, „Optimusproject“ doo Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ doo Podgorica, „WTWS“ doo Budva, „Via project“ doo Podgorica.

-Revizija glavnog projekta stambenog objekta namjene - stanovanje male gustine, (SMG) objekat H1- faza 1, planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Goran Šćepanović dipl.inž. arh. i „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 – 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

AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 10-333/25-1047/1 od 02.06.2025.godine i dopunom zahtjeva broj: 06-333/25-1047/3 od 28.07.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta - stanovanje male gustine ,(SMG) faza 1- objekat H1 , planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat („Sl.List CG“, br.93/20).

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje stambenog objekta - stanovanje male gustine ,(SMG) faza 1- objekat H1 , planska podcjelina 5, dio UP 70, na dijelu katastarske parcele br. 1043/86 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Golf i Donji Radovići Zapad“, opština Tivat, broj:08-332/23-4175/9 od 10.07.2023.godine, izdati od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;

- Idejno rješenje za građenje objekta namjene - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1-H1; Faza 2-H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena, na dijelu UP 70, planska podcjelina 5, na dijelu k.p. 1043/86 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad" KO Radovići, Opština Tivat, urađeno od strane privrednog društva „Enforma“ d.o.o. Kotor, ovjeren elektronskim popisom projektanta dana 26.03.2024.godine u 12:20:03 +01'00';

- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj:05-332/24-4703/2 od 29.04.2024.godine, kojim je AD „LUŠTICA DEVELOPMENT“ iz Tivta, data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „ENFORMA“ doo Kotor, za građenje objekta namjene - stanovanje male gustine (SMG) - Faza 1-H1; Faza 2-H2; Faza 3-H3; Faza 4-H4; Faza 5-Uređenje terena, na dijelu UP 70, planska podcjelina 5, na dijelu k.p. 1043/86 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad" KO Radovići, („Sl.List CG“, br.93/20) Opština Tivat;

- Glavni projekat stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70,na dijelu kat.parcele br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat, urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Tomo Radović dipl.ing.arhitekture i privrednih društava: „Revolution Architects“ DOO Budva, „Optimusproject“ doo Bijelo Polje, „Vigoris Ecotech“ doo Podgorica, „WTWS“ doo Budva, „Via project“ doo Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izveštaj o reviziji glavnog projekta – stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70,na dijelu kat.parcele br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“,opština Tivat, , urađen od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Gorana Šćepanovića, dipl.inž. arh. i „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica, broj:03-1816-24/1 od april 2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije, di.in.tehn. dana 23.04.2025. godine;
- List nepokretnosti 732– izvod, KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-919-8892/2025 od 07.08.2025.godine;
- Kopija plana br.121-917/25-678-Dj od 07.08.2025.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat;
- Potvrda Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, broj:08-419/24-12/82-1 od 26.09.2025.godine, da je investitor Luštica Development izvršio uplatu po obračunu serijski broj 334/25, a po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za građenje stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70, na kat.parceli 1043/86 KO Radovići;
- Potvrda broj: 25-3843/5 od 24.09.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ iz Budve, da je investitor Luštica Development AD izvršio uplatu naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom građenja stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70, na kat.parceli 1043/86 KO Radovići;
- Akt Sekretarijata za privredu Opštine Tivat broj:10-322/25-UPI-494/1 od 04.08.2025.godine, kojim je dostavljena potvrda da izdavanje vodne saglasnosti nije potrebno;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70, donijeto od strane Opštine Tivat – Sekretarijat za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, broj: 16-341/25-UPI-417/1 od 05.08.2025. godine;
- Potvrda Direkcije za investicije Opštine Tivat broj:09-419/25-upl-106/1 od 18.11.2025.godine, da je investitoru AD „Luštica Development“ iz Tivta, utvrđena naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za građenje stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70,na dijelu kat.parcele br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat;

- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova- Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj:13-236/25-UIP-18146/2 od 29.08.2025.godine;
- Saglasnost na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdato od strane „Luštica bay electricity company“ DOO Tivat, broj 275/2025-2 od 06.08.2025. godine;
- Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštanske djelatnosti, broj:0403-4461/4 od 21.08.2025.godine, kojim je data saglasnost na tehnočku dokumentaciju stambenog objekta H1, faza 1 na dijelu UP 70,na dijelu kat.parcele br. 1043/86 KO Radovići, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Centar“, Opština Tivat;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj: 6-50112 od 25.11.2024.godine, izdata od strane AD za osiguranje „UNIQA“ Podgorica, za osiguranika „Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu“ Podgorica;
- Polisa osiguranja odgovornosti broj:6-51768 od 06.05.2025.godine, izdata od strane AD za osiguranje „UNIQA“ Podgorica, za osiguranika »Revolution architects« doo Budva.

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 06-333/25-1047/13 od 29.07.2025.godine, od nadležnog organa, doo „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženig dokaza, od nadležnih organa isti nijesu dostavljeni za UIP 06-333/25-1047/13, povratnica od 01.08.2025. 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 32 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisano je da građevinsku dozvolu za državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više kao i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, izdaje Ministarstvo rješenjem.

Prema čl. 5 stav 2 Zakona, Državnim objektima od opšteg interesa smatraju se: autoputevi, brze saobraćajnice, magistralni i regionalni putevi; tuneli i mostovi; aerodromi; luke, lukobrani, kao i kopneni i pomorski granični prelazi; gasovodi protoka većeg od 300 m³/h; brane i akumulacije; željeznička infrastruktura odnosno željezničke pruge i objekti u funkciji željeznice; drugi infrastrukturni objekti od značaja za Crnu Goru; elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema i/ili elektronska komunikaciona mreža; objekti namijenjeni za bezbjednosne službe; radio-difuzni objekti; međunarodni i regionalni objekti vodosnabdijevanja; međunarodni i regionalni kanalizacioni sistemi; distributivni i prenosni elektroenergetski objekti (nadzemni i podzemni elektrovi, rasklopna postrojenja i trafostanice) naponskog nivoa 35 kV i više sa uklapanjem trafostanica na obje strane transformacije; proizvodni elektroenergetski objekti snage 5 MW i više

(hidroelektrane, termoelektrane, vjetroelektrane, solarne elektrane i dr.); žičare; objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, sport, socijalnu zaštitu; objekti nepokretne kulturne baštine; objekti za proizvodnju i/ili preradu koji zapošljavaju 50 zaposlenih i više.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je se građevinska dozvola izdaje na osnovu: glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, izvještaja o reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz čl 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 upisan u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokaz o pravu građenja na zemljištu) , ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaz 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 primoraja, saglasnosti mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima kao 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, dok je stavom 4 istog člana utvrđeno da 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 se administrativna taksa.3 tačka 3 i 4 ovog člana ne plaća se taksa, naknada, odnosno drugi troškovi izdavanja.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tačka 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-čl.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 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.CG“ br.19/25)

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I

Smj