



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 06-333/25-654/33

Podgorica, 24.11.2025.godine

„Luštica Development“ AD

Tivat
Novo naselje,
Radovići

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambenog objekta zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu urbanističke parcele UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela broj: 1043/312, 1043/313 i 1046/314 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.



SAGLASNA

Marija 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 06-333/25-654/33
 Podgorica, 24.11.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „Luštica Development“ AD Tivat, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu urbanističke parcele UP4 koja se sastoji od katastarske parcele broj: 1043/116 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 građenje stambenog objekta zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu urbanističke parcele UP4 koji se sastoji od katastarskih parcela broj: 1043/312, 1043/313 i 1046/314 KO Radovići, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat.

Objekat G-IB-V3 je stambeni, jednorodni, slobodnostojeći objekat, spratnosti P+1 (prizemlje+ sprat), ukupne bruto površine 324,21 m².

Radovi na građenju objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu urbanističke parcele UP4 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, „Hidro consulting“ 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 phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu urbanističke parcele UP4, 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.

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 06-333/25-654/1 od 13.05.2025.godine i dopune zahtjeva broj: UPI 06-333/25-654/3 od 04.06.2025.godine i UPI 06-333/25-654/18 od 11.07.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekata „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu UP4 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj: 1043/116 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 4, u obuhvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Donji Radovići zapad“, izdati od strane Opštine Tivat - Sekretarijata za uređenje prostora, broj: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023. godine;
- Glavni projekat objekata zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu UP4 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/116 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, „Hidro consulting“ 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 zone „Golf Residential phase 1-C“ – objekat G-IC-V3 (faza 3), na dijelu UP4 koji se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1043/116 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:03-98/1 od april 2025. godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandra Duborije dana 25.04.2025.godine;

- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: broj: 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024.godine; kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Luštica Development“ AD Tivat na idejno rješenje arhitektonskog projekta , izrađenim od strane „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta dana 14.06.2024. godine u 12:17:18, za izgradnju golf vila faza I-C objekti G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c u okviru golf kompleksa na lokaciji koja se nalazi na poluostrvu Luštica, na UP 4 i UP5 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“, opština Tivat;
- Idejno rješenje golf rezidencijalnih objekata faza I-C – objekti: G-IC-V1, G-IC-V2, G-IC-V3, G-IC-V4, G-IC-V5, G-IC-V6, G-IC-V7, G-IC-V8, G-IC-V9, G-IC-TH1a, G-IC-TH1b, G-IC-TH1c, G-IC-TH2a, G-IC-TH2b i G-IC-TH2c, na UP 4 i UP 5,u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Golf i Donji Radovići zapad“,opština Tivat urađeno od strane privrednog društava „NRA Atelier“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisom projektanta, dana 14.06.2024. godine u 12:17:18;
- Izjava revidenta da je glavni projekat Golf Residential phase 1-C, objekat G-IC-V3, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost, br: 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024.godine;
- List nepokretnosti 732 – izvod za katastarske parcele broj: 1043/312, 1043/313 i 1043/314 KO Radovići, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Tivat, broj: 121-919-7756/2025 od 08.07.2025.godine;
- Kopija plana za katastarske parcele broj: 1043/312, 1043/313 i 1043/314 KO Radovići, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Tivat, broj: 121-917/25-565 Dj od 08.07.2025.godine;
- Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu urađen od strane »Geogrid« doo Tivat, ovjeren od strane Uprave za nekretnine PJ Tivat br. 121-919/25-1156-upi od 08.04.2025. godine;
- Potvrda, Sekretarijata za finansije Opštine Tivat, broj: 08-402/25-12/54-1 od 31.07.2025.godine, da je investitor „Luštica Development“ AD izvršio uplatu po obračunu serijski broj 287/25, a po osnovu dijela naknade od 20% za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, za izgradnju golf residential 1-C, objekat G-IC-V3;
- Potvrda, broj: 25-3240/5 od 25.07.2025.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 golf residential 1-C, objekat G-IC-V3;

- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat objekta Golf Residential 1-C, objekat G-IC-V3, izdato od strane Sekretarijata za saobraćaj i stambeno-komunalne djelatnosti, opština Tivat, broj: 16-341/25-UPJ-385/1 od 03.07.2025. godine;
- Akt Sekretarijata za privredu, opštine Tivat, broj: 10-322/25-upl-411/1 od 03.07.2025. godine, kojim obavještavaju da nije potrebno utvrđivanje vodnih uslova;
- Rješenje DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tivat, Broj:03-333/25-upl-80/1 od 18.07.2025.godine, kojim je investitoru AD „Luštica Development“ iz Tivta, data saglasnost za priključak na vodovodnu mrežu, za građenje golf residential 1-C, objekat G-IC-V3;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj:13-UPJ-236/25-15733/2 od 25.08.2025.godine;
- Saglasnost na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje » Luštica bay elektrociti company«, red. br. 235/2025-2 od 28.07.2025. godine;
- Potvrda o utvrđivanju naknade za građenje izdata od strane Opštine Tivat – Direkcija za investicije, broj: 09-419/25-upl-89/1 od 18.11.2025.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 ne životno 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 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 aktima broj: UPI 06-333/25-654/4 od 25.06.2025.godine, od nadležnog organa 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 traženog dokaza, od nadležnih organa isti nijesu dostavljeni (povratnica broj.UPI 06-333/25-654/4 od 04.07.2025. god.), 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 elektrosvodovi, 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.

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 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.

SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Stanislavka Nikčević, samostalna savjetnica I





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 Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08.07.2025				
Org. jed.	Let. i št. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UP-4	06	333	25	654/15

Broj: 16-341/25-UPI-385/1
Datum: 03.07.2025.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 PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V3 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 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 PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V3 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 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 02.07.2025.godine podnio je po službenoj dužnosti Sekretarijatu za saobraćaj i stambeno komunalne djelatnosti Zahtjev, zaveden kod ovog organa pod brojem: 16-341/25-UPI-385, kojim traži izdavanje saobraćajne saglasnosti na revidovani Glavni projekat izgradnje objekta GOLF RESIDENTAL PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V3 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 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 PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V3 na lokaciji UP 4, koja je formirana od kat.parc.br. 1043/116 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: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023. 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 PHASE 1-C, OBJEKAT G-IC-V3** na lokaciji **UP 4**, koja je formirana od **kat.parc.br. 1043/116 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: 09-332/23-790/5 od 27.12.2023.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 ocjenjeno je da je potrebno primjeniti član 106 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 40/16, 27/17) kojim je regulisano kada javno-pravni ogran 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 ocjenio 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,

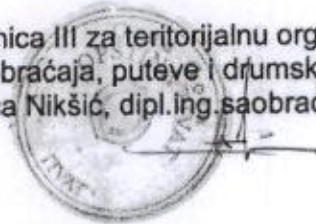
organ je ocjenio da se upravna stvar riješi na način u skraćenom postupku bez izjašnjenja stranke, a u njenu korist.

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

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" TIVAT

Broj: 03-333/25-upI-80/1

Tivat, 18.07.2025. god

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno:	30.07.2025			
Org. jed.	202 x 28 znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
upI-06-333/25-654/22				

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

R J E Š E N J E

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 1-C, objekat G-IC-V3, na UP 4-kat.par.br.1043/116 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-upI-80 dana 04.07.2025 god. za izdavanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju za priključak na vodovodnu mrežu

**Izgradnja GOLF REZIDENCIJALNIH OBJEKATA 1-C, objekat G-IC-V3
-1 stambena jedinica-1 vodomjer**

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske 19, Podgorica

Broj: 15-3240/6

Poštovani,

U prilogu Vam dostavljamo Potvrdu o izmirenju naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja za investitore: **Luštica Development AD**.

S poštovanjem,

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	30.7.2025			
Org. jed.	Upr. za imov.	Regr. broj	Prilog	Vrijednost
UPR-06-333/hr-654/21				



Adresa: Ul. Popa Jola Zeca br. 5

85310 Budva, Crna Gora

Website: www.regionalnivadovod.me

E-mail: headoffice@regionalnivadovod.me

direktor@regionalnivadovod.me

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

Telefax: + 382 (0) 33 451 937

Datum: 25.07.2025. godina





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

Telefax: + 382 (0) 33 451 937

Broj: 15-3240/5

Datum: 25.07.2025 godine

DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ izdaje

POTVRDU

Investitor **LUŠTICA DEVELOPMENT AD** platio je dana **24.07.2025** godine dio naknade od **80%** iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) povodom izgradnje golf residential 1-C, objekat G-IC-V3 na katastarskim parcelama: **1043/116 KO RADOVIĆI** po zahtjevu br. UPI 06-333/25-654/9 od **25.06.2025.** godine (zaveden u ovom d.o.o. dana **02.07.2025**), a po obračunu br. **287/25** od **03.07.2025.** godine.

Potvrda se izdaje u svrhu izdavanja građevinske dozvole.

Milena ALIGRUDIĆ, knjigovođa

Aleksa GOSPIĆ dipl. ing

Vojislava STIJEPOVIĆ, dipl. ecc.



Izvršni direktor,

Krsto RADOVIĆ



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

Telefax: + 382 (0) 33 451 937

Broj: 15-3240/5

Datum: 25.07.2025 godine

DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ izdaje

POTVRDU

Investitor **LUŠTICA DEVELOPMENT AD** platio je dana **24.07.2025** godine dio naknade od **80%** iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) povodom izgradnje **golf residential 1-C, objekat G-IC-V3** na katastarskim parcelama: **1043/116 KO RADOVIĆI** po zahtjevu br. UPI 06-333/25-654/9 od **25.06.2025.** godine (zaveden u ovom d.o.o. dana **02.07.2025**), a po obračunu br. **287/25** od **03.07.2025.** godine.

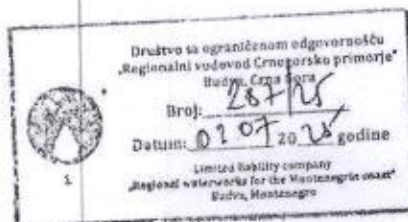
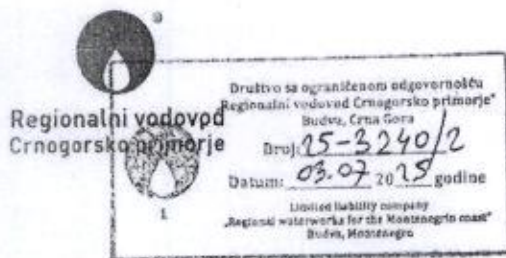
Potvrda se izdaje u svrhu izdavanja građevinske dozvole.

Milena ALIGRUDIĆ, knjigovoda

Aleksa GOSPIĆ dipl. ing

Vojislava STIJEPOVIĆ, dipl. ecc.





Serijski broj: 287/25

OBRAČUN POSEBNE NAKNADE

iz člana 22. Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Službeni list Crne Gore“ broj 56/16)

I. Obračun izvršen 03.07.2025 godine i odnosi se na investiciju u opštini Tivat
(datum) (naziv opštine)
za investitora “LUŠTICA DEVELOPMENT” AD
(naziv investitora)

Obračun je izvršen na osnovu podataka iz tehničke dokumentacije:

1. izgradnje

2. rekonstrukcije

3. nadogradnje

4. dogradnje

5. legalizacije

golf residential 1-C, objekat G-IC-V3 na kat. parceli/ama k.p. 1043/116 KO RADOVIĆI, odnosno na urb. parceli/ama UP 4 u okviru DUP-a "Golf i Donji Radovići Zapad", Opština Tivat izrađene od strane "NRA Atelier" d.o.o., čija je ispravnost potvrđena tehničkom kontrolom izvršenom od strane L, aktom br. L od L godine, a koja je dostavljena od strane revidenta Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine uz zahtjev za vršenje obračuna, br. UPI 06-333/25-654/9 od 25.06.2025 godine. (zav. u ovom DOO-u dana 02.07.2025 godine).

II. Na osnovu podataka iz tehničke dokumentacije utvrđeno je da:

• Predračunska vrijednost investicije iznosi

1.010.308,20 €

• Bruto građevinska površina objekta iznosi

• Visina posebne naknade iznosi

10.103,08 €

III. Investitor treba da uplati iznos od:

8.082,47 €

/ Osam hiljada osamdeset dva i 47/100

EURA

(slovima)

na žiro-račun DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ broj 540-0000000003773-78

i iznos od 2.020,62 €

/ Dvije hiljade dvadeset i 62/100

EURA, na:

• žiro račun opštine Tivat, br. 510-1365-19

Obračun izvršio: Sonja Vukićević



S. Vukićević

svojeručni potpis

Napomena: Pri uplati po obračunu na uplatnici upisati: uplata posebne naknade (na mjestu „svrha uplate“) i serijski broj obračuna (na mjestu „poziv na broj“).



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno	01.09.2025.			
Org. jed.	UP	06-333/25	-654	/25
Upr. i/ili	Reg. broj	Redni broj	Redni broj	Vrijednost

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel. +382 20 481-801
fax. +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-UP1-236/25-15733/2

Podgorica, 25.08.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: UP1 06-333/25-654/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15733/1 dana 01.07.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **RJEŠENJE o odbijanju** zahtjeva za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija, za izgradnju stambenog objekta G-IC-V3 - "GOLF RESIDENTAL - faza 1-C", spratnosti: Pr+1, ukupne bruto površine: P=324,21 m², na urbanističkoj parceli UP 4, koju čini katastarska parcela br. 1043/116 K.O. Radovići, turističko naselje "LUŠTICA BAY", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" u Tivtu. Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat., Broj: 13-UP1-236/25-15733/2 od 25.08.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić





Broj: 13-UP1-236/25-15733/2

Podgorica, 25.08.2025. godine

Ministarstvo unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje, rješavajući po zahtjevu broj: UPI 06-333/25-654/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15733/1 dana 01.07.2025. godine), Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija, na osnovu člana 18 stav 1 i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018, 11/2019, 82/2020, 86/2022, 4/2023 i 19/25),

donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija broj: UPI 06-333/25-654/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15733/1 dana 01.07.2025. godine), Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na revidovanu tehničku dokumentaciju – Elaborat zaštite od požara za izgradnju stambenog objekta G-IC-V3 - "GOLF RESIDENTAL – faza 1-C", spratnosti: Pr+1, ukupne bruto površine: $P=324,21 \text{ m}^2$, na urbanističkoj parceli UP 4, koju čini katastarska parcela br. 1043/116 K.O. Radovići, turističko naselje "LUŠTICA BAY", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" u Tivtu, Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-654/6 od 25.06.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/25-15733/1 dana 01.07.2025. godine) za izdavanje saglasnosti u pogledu zaštite od požara i eksplozija na revidovanu tehničku dokumentaciju za izgradnju stambenog objekta G-IC-V3 - "GOLF RESIDENTAL – faza 1-C", na urbanističkoj parceli UP 4, koju čini katastarska parcela br. 1043/116 K.O. Radovići, turističko naselje "LUŠTICA BAY", u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad" u Tivtu, Investitor: "LUŠTICA DEVELOPMENT" A.D. Tivat, u čijem prilogu je dostavljena tehnička dokumentacija:

- Elaborat zaštite od požara izrađen od strane privrednog društva "PAMING" d.o.o. Podgorica, broj: ZOP 2986/3-11/24, elektronski potpisan dana 28.12.2024. godine (15^h:12[']:09" – Ivan Čuković),

- Izvještaj o tehničkoj kontroli - Reviziju predmetnog Elaborata sačinio "Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu" iz Podgorice, broj: 03-98/1, elektronski potpisan dana 25.04.2025.godine (10^h:57[']:39" – Milutin Dragutinović),

- Urbanističko-tehnički uslovi br. 09-332/21-790/5 od 27.12.2023. godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora Opštine Tivat,

- Saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta br. 05-332/24-8362/2 od 01.08.2024. godine, izdata od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine-Direktorata za sprovođenje državnih snižernica u oblasti arhitekture.

U skladu sa članom 105 stav 1 Zakona o upravnom postupku, a prije donošenja rješenja, ovaj javnopravni organ je utvrdio sve činjenice i okolnosti koje su bitne za rješavanje ove upravne stvari, a u skladu sa članom 105 stav 2 navedenog zakona pribavio podatke o kojima se vode službene evidencije.

Članom 89 Zakona o zaštiti i spašavanju propisano je: "Prije početka izgradnje ili rekonstrukcije investicionog objekta, investitor je dužan da pribavi saglasnost Ministarstva u pogledu zaštite od požara i eksplozija na revidiranu tehničku dokumentaciju - projekat, odnosno elaborat zaštite od požara, osim za:
- porodične stambene zgrade namijenjene za stanovanje, površine do 500 m² i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice; objekte za koje se izdaju privremeni urbanističko tehnički uslovi, površine do 100 m² zatvorenog prostora, a u kojima se ne drže boje i lakovi i druge lako zapaljive materije; objekte tipa: potporni zidovi, šetališta, parkovi itd.

Imajući u vidu citiranu odredbu Zakona o zaštiti i spašavanju, kojom je definisano da se za predmetnu vrstu objekta ne izdaje saglasnost pogledu zaštite od požara i eksplozija, ne postoji pravni osnov za izdavanja saglasnosti na revidovanu tehničku dokumentaciju.

Nakon sprovedenog postupka i ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza zajedno, kao i pravilno i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja od značaja za donošenje zakonite odluke, ovaj organ je našao da su se stekli uslovi za odbijanje predmetnog zahtjeva, jer nijesu ispunjeni uslovi iz navedenih pravilnika.

Na osnovu izloženog, a shodno članu 18 stav 1 i 116 Zakona o upravnom postupku, u vezi sa članom 89 Zakona o zaštiti i spašavanju i člana 34 Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

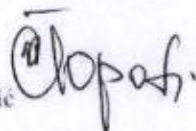
Upustvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se tužbom pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda u roku od 20 dana od dana prijema rješenja.

Obradili:



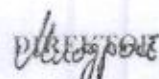
Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:



Goran Samardžić




Mustafa Bešović

Na osnovu člana 34 Zakona o izgradnji objekata (Sl. list 28/2025), a postupajući po zahtjevu za izdavanje saglasnosti na Glavni projekat elektroinstalacija upućenom od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, izdaje se:

Based on the article 34 of the Law on construction of structures (Official gazette of MNE, 28/ 2025), and based on the request for issuing a consent to the Main LV design, submitted by the Ministry of spatial planning, urbanism and state property, LBEC issues:

SAGLASNOST NA GLAVNI PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE
CONSENT TO THE MAIN LV DESIGN

Naziv objekta/ Name of the building/structure	Glavni projekat jake struje za Golf residential – Phase 1-C, objekat G-IC-V3
Investitor/ Investor	Luštica Development AD Tivat
Obradivač projekta/ Designing company	"Lines" doo Podgorica
Lokacija objekta (k.p, KO)/ Location of the building/structure (Cadastral parcel/ Cadaster municipality)	k.p.1043/116 KO Radovići, Tivat
Podaci iz planskog dokumenta (UP, DUP)/ Spatial planning data (UP/DUP)	DUP "Gornji i Donji Radovići Zapad" - Opština Tivat
Namjena objekta/ Type of the building/structure	stanovanje
Jednovremeno opterećenje/ Max simultaneous power (kW)	50,4 kW
Mjesto priključenja/ Connection point	NKRO 1.2 (GV-IC)
Trafo reon/ Substation area	
Tip brojila/ Meter type	Polunidirektno 5A, 230/400V
Broj i lokacija brojila/ Number of meters with locations	1 brojilo PMO G-IC-V3
Napomena/ Note	

Investitor ima obavezu da se nakon završetka radova, obrati LBEC sa zahtjevom za izdavanje saglasnosti na priključenje/ Investor is obliged, after finalizing construction works, to address LBEC with a request for issuing a consent for connection.

Pripremio/la, Prepared by



Odobrio/la, Approved by