

AKCIONARSKO DRUŠTVO  
"LUŠTICA DEVELOPMENT"  
Broj 1734/pous  
Tivat, 28.05.2023 god.

Primljeno:	29.09.2023.			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
09	332	23	7546	1

OBRAZAC 3

\_\_\_\_\_  
(prezime, očevo ime i ime fizičkog lica)

\_\_\_\_\_  
(adresa)

067 254 892

\_\_\_\_\_  
(broj telefona)

LUŠTICA DEVELOPMENT AD  
Novo Naselje bb  
85323 Radovići  
Tivat  
Crna Gora

(naziv i sjedište pravnog lica/privrednog društva/praduzetnika)

## ZAHTJEV ZA DAVANJE SAGLASNOSTI

### Glavnog državnog / gradskog arhitekta

(član 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata)

Obraćam se zahtjevom za izdavanje saglasnosti na:

1. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvijezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka - nadležnost glavnog državnog arhitekta;
2. Idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine do 3000m<sup>2</sup> – nadležnost glavnog gradskog arhitekta;
3. Idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog Zakona.  
(zaokružiti odgovarajući broj)

Lokacija objekta: kat.parcele 1043/72 i 1043/73 KO Radovići, opština Tivat

\_\_\_\_\_  
(broj katastarske parcele, katastarska opština, opština)

UP 57 i UP 58, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad", opština Tivat

\_\_\_\_\_  
(broj urbanističke parcele, planski dokument)

Investitor LUŠTICA DEVELOPMENT A.D.

PRILOG:

Idejno rješenje u elektronskom format (CD) – Stambeni objekti GA4-Golf residential phase 1

28.09.2023

\_\_\_\_\_  
(mjesto i datum)



\_\_\_\_\_  
(podnosilac zahtjeva)



GEOS d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga - Podgorica  
City kvart Čelebić 2-3  
Telefoni: +38220-290-264; fax: 020-290-264; 067-210-261  
E-mail: office@geos.co.me CKB: 510-3898-83 Erste: 540-5339-36  
geos@t-com.me PIB: 02388839 302  
www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

## IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

GEOS d.o.o. iz Podgorice je na zahtjev investitora, „**LUŠTICA DEVELOPMENT**“ AD Tivat, izvršio preklapanje urbanističke parcele sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektima i daje sljedeću **IZJAVU**:

- Projektovani tj. planirani objekti, oznake GA4A i GA4B, se nalaze na katastarskoj parceli 1043/72-KO Radovići. Ova kat. parcela u potpunosti odgovara urbanističkoj parceli UP 57, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Golf i Donji Radovići zapad". Površina katastarske/urbanističke parcele iznosi  $P=13092m^2$  (Napomena: Oznaka parcele 1043/72, na koju se odnosi projekat, je data prema elaboratu parcelacije po DUP-u, iako ista još nije sprovedena u listu nepokretnosti).
- Kolski prilaz objektima je planiran sa kat.parcele 1043/1, koja je u vlasništvu Crne Gore 1/1, a na kojoj Investitor ima pravo zakupa.
- 

Službena konstatacija služi za potrebe davanja saglasnosti za izgradnju objekta.

Podgorica, 23.06.2023.god.



za GEOS d.o.o.

Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA ZA SAOBRAĆAJNI  
PRIKLJUČAK

Septembar 2023. godine

INVESTITOR: LUŠTICA DEVELOPMENT A.D., TIVAT

OBJEKAT: GOLF RESIDENTIAL - PHASE 1  
GA4-A, GA4-B

LOKACIJA: UP 57 I UP58 koje su formirane od kat. par. br. 1043/72 I  
103/73 KO Radovići u obuhvatu izmjena I dopuna DUP-a  
"Donji Radovići Zapad"

VRSTA I DIO  
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER: Nikola Radović, spec.sci.arh.  
Licenca br. UPI 107/7-620/2

IZJAVLJUJEM

Da je obezbijeden saobraćajni priključak za predmetnu lokaciju i da je moguće kolski pristupiti sa buduće saobraćajnice GR\_main koja se proteže iznad objekata GA4-A i GA4-B.



(potpis glavnog inženjera)

Podgorica, septembar 2023. godine  
(datum i mjesto)



(potpis odgovornog lica)

**IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA  
DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM  
PROPISIMA**

Septembar 2023. godine

INVESTITOR:	LUŠTICA DEVELOPMENT A.D., TIVAT
OBJEKAT:	GOLF RESIDENTIAL - PHASE 1 GA4-A, GA4-B,
LOKACIJA:	UP 57 I UP58 koje su formirane od kat. par. br. 1043/72 I 1043/73 KO Radovići u obuhvatu izmjena I dopuna DUP-a "Donji Radovići Zapad"
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA SA UREĐENJEM TERENA
ODGOVORNI INŽENJER:	Nikola Radović, spec.sci.arh. Licenca br. UPI 107/7-620/2

**IZJAVLJUJEM**

- da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i Urbanističko tehničkim uslovima, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 zakona i osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

\* U nastavku je prikazana analiza parametara za predmetne urbanističke parcele UP57 i UP58, dok se kroz grafičke priloge (dijagrame i tabele) ove predmetne dokumentacije analiziraju parametri na nivou odabranog obuhvata za integralno prikazivanje parametara obje parcele zajedno. U obuhvatu izmjena i dopuna DUP-a „Donji Radovići Zapad“ omogućeno je „prelivanje“ BRGP-a u okviru istih planom definisanih namjena.

“Dozvoljava se integralno prikazivanje i korišćenje parametara za grupu parcela. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama. Ukoliko su pomenute parcele susjedne nije potrebno poštovati definisanu građevinsku liniju između istih.”

(dio iz UTU br. 09-332/21-26/3, strana 18.)

\*\* "Ukoliko to uslovi nagiba terena na lokaciji zahtijevaju, pri obračunu urbanističkih parametara, dozvoljeno je povećanje površine pod objektom za 25% površine definisane u tabeli planiranih kapaciteta, uz obaveznu kaskadnu izgradnju, pri čemu se ukupna zadata bruto građevinska površina na UP ne mijenja."

(dio iz UTU br. 09-332/21-26/3, strana 18.)

\*\*\* "Ukoliko to konfiguracija terena zahtjeva, garažni prostor i parking površine se mogu planirati integralno za više urbanističkih parcela."

(dio iz UTU br. 09-332/21-26/3, strana 18.)

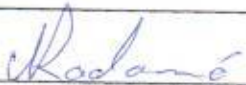
DOZVOLJENI URBANISTIČKI PARAMETRI UP57:	
- broj urbanističke parcele:	UP57
- površina urbanističke parcele:	13092,00 m <sup>2</sup>
** indeks dozvoljene zauzetosti:	0,14 x 25% = 0,175
- dozvoljena zauzetost:	1832,88 m <sup>2</sup> x 1,25 = 2291,10 m <sup>2</sup>
- indeks dozvoljene izgrađenosti:	0,40
- dozvoljena izgrađenost:	5236,80 m <sup>2</sup>
- dozvoljena spratnost objekta:	3 etaže
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI PRETHODNIM IDEJNIM RJEŠENJE UP57:	
- ostvarena zauzetost	866,88 m <sup>2</sup>
- ostvareni indeks zauzetosti:	0,0662
- ostvarena izgrađenost	* 1525,77 m <sup>2</sup>
- ostvareni indeks izgrađenosti:	* 0,1165
- ostvarena spratnost:	P+1
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI UP57	
- ostvarena zauzetost	1645,18 m <sup>2</sup>
- ostvareni indeks zauzetosti:	0,1256
- ostvarena izgrađenost	* 4122,05 m <sup>2</sup>
- ostvareni indeks izgrađenosti:	* 0,3148
- ostvarena spratnost:	Su+P+1

DOZVOLJENI URBANISTIČKI PARAMETRI UP58:	
- broj urbanističke parcele:	UP58
- površina urbanističke parcele:	11329,00 m <sup>2</sup>
** indeks dozvoljene zauzetosti:	0,16 x 25% = 0,2
- dozvoljena zauzetost:	1812,64 m <sup>2</sup> x 1,25 = 2265,80 m <sup>2</sup>
- indeks dozvoljene izgrađenosti:	0,50
- dozvoljena izgrađenost:	5664,50 m <sup>2</sup>
- dozvoljena spratnost objekta:	3 etaže

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI PRETHODNIM IDEJNIM RJEŠENJEM UP58:	
- ostvarena zauzetost	1889,26 m <sup>2</sup>
- ostvareni indeks zauzetosti:	0,1667
- ostvarena izgrađenost	* 3746,03m <sup>2</sup>
- ostvareni indeks izgrađenosti:	* 0,3306
- ostvarena spratnost:	P+1, Su+P+1 i Su+P

* DOZVOLJENI URBANISTIČKI PARAMETRI ITEGRALNO (UP57 i UP58):	
- broj urbanističkih parcela:	UP57 i UP58
- površina urbanističkih parcela:	24 421,00 m <sup>2</sup>
- dozvoljena zauzetost:	1832,88 m <sup>2</sup> x 1,25 + 1812,64 m <sup>2</sup> x 1,25 = 4556,90
- dozvoljena izgrađenost:	10 901,30 m <sup>2</sup>
- dozvoljena spratnost objekta:	3 etaže
OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI ITEGRALNO (UP57 i UP58):	
- ostvarena zauzetost	4401,32 m <sup>2</sup>
- ostvarena ukupna bruto površina	9393,85 m <sup>2</sup>
- ostvarena spratnost:	P+1, Su+P i Su+P+1

OBJEKAT		
	BRUTO	NETO
GA4-A	2552,83 m <sup>2</sup>	2144,05 m <sup>2</sup>
GA4-B	1569,22 m <sup>2</sup>	1300,30 m <sup>2</sup>
<b>ostvarena površina objekta</b>	<b>4122,05 m<sup>2</sup></b>	<b>3444,35 m<sup>2</sup></b>

  
(potpis glavnog inženjera)

Podgorica, septembar 2023. godine  
(datum i mjesto)



  
(potpis odgovornog lica)