

**OBRAZAC 1**

|                                                                                                                                          |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| elektronski potpis projektanta<br><b>Nikola Dobriković</b><br>Digitally signed by Nikola Dobriković<br>Date: 2020.06.19 11:31:47 +02'00' | elektronski potpis revidenta |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

INVESTITOR<sup>1</sup>

Jovo Šoljaga

OBJEKAT<sup>2</sup>REKONSTRUKCIJA - INTEGRALNI MALI HOTEL  
„PORAT“ 5\*\*\*\*\* objekat ALOKACIJA<sup>3</sup>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1,  
1349/2 i 1348, **a na dijelu 1349/2 i 1345**  
KO Bečići, Opština BudvaVRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>

IDEJNI PROJEKAT

PROJEKTANT<sup>5</sup>

“ARHIBIRO“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE<sup>6</sup>

Nikola Dobriković, d.i.a.

GLAVNI INŽENJER<sup>7</sup>

Nikola Dobriković, d.i.a. , br. licence UPI 107/7-2919/2

---

<sup>1</sup> Naziv/ime investitora<sup>2</sup> Naziv projektovanog objekta<sup>3</sup> Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela<sup>4</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)<sup>5</sup> Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju<sup>6</sup> Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika<sup>7</sup> Ime i prezime glavnog inženjera.

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Rješenje o registraciji
- Polisa osiguranja
- Licenca odgovornog društva
- Licenca odgovornog projektanta
- Ugovor o projektovanju
- Rješenje o imenovanju odgovornog projektanta
- Izjava odgovornog projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- List nepokretnosti
- Elaborat parcelacije

## **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

## **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

- Podloga
- Situacija
- Postojeće stanje - prizemlje
- Postojeće stanje - prvi sprat
- Postojeće stanje - drugi sprat
- Osnova podruma
- Osnova suterena
- Osnova prizemlja
- Osnova prvog sprata
- Osnova drugog sprata
- Osnova trećeg sprata
- Osnova četvrtog sprata
- Osnova petog sprata
- Osnova krova
- Presek
- Izgledi
- 3d prikaz



## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**



CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
PORESKA UPRAVA  
Područna jedinica Budva  
Broj: 81-01-14367-9  
BUDVA, 03.03.2016. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 i 28/12) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", br. 60/03 i "Sl.list CG", br. 32/11) Poreska uprava, d o n o s i

## RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHIBIRO" - BUDVA  
BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03081354

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 03.03.2016. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 - Administrativna taksa.



PORESKI INSPEKTOR I

Nataša Damjanović

CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
PORESKA UPRAVA  
**Područna jedinica Budva**  
BROJ: 81/31-04785-2  
BUDVA, 03.03.2016. godine

Na osnovu člana 55. Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Sl.list RCG", broj 65/01... 04/06 i "Sl.list CG", broj 16/07...09/15) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03 i "Sl.list CG", br. 32/11) Poreska uprava, donosi

### **Rješenje o registraciji za PDV**

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

Naziv **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHIBIRO" - BUDVA**

**BUDVA**

PIB **03081354**

**817**

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Obvezniku se dodjeljuje PDV registracioni broj: **81/31-04785-2.**

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: **03.03.2016. godine.**

**Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o izmjeni i prestanku obavljanja djelatnosti za koju je obavezan da obračunava i plaća PDV.**



**PORESKI INSPEKTOR I**

**Nataša Damjanović**



**CRNA GORA**  
**MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE**  
**PORESKA UPRAVA**  
**CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 0755261 / 001

U Podgorici, dana 03.03.2016.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHIBIRO" - BUDVA, broj 234572 podnijetoj dana 02.03.2016 u 11:43:55, preko

Ime i prezime: ŽELJKO RAKOČEVIĆ  
JMBG ili br.pasoša: 0106971283028  
Adresa: TRG SUNCA BR.5 BUDVA

donosi

**RJEŠENJE**

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHIBIRO" - BUDVA sa sljedećim podacima:

|                                            |                                                                         |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Skraćeni naziv:                            | ARHIBIRO                                                                |
| Oblik organizovanja:                       | DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU                                     |
| Nastanak:                                  | Osnivanjem                                                              |
| Registarski broj:                          | 50755261                                                                |
| PIB:                                       | 03081354                                                                |
| Datum statuta:                             | 02.03.2016.                                                             |
| Datum ugovora:                             | 02.03.2016.                                                             |
| Adresa uprave - sjedište:                  | RAFAILOVIĆI (HOTEL OBALA) B.B. BUDVA                                    |
| Adresa za prijem službene pošte:           | RAFAILOVIĆI (HOTEL OBALA) B.B. BUDVA                                    |
| Adresa glavnog mjesta poslovanja           | RAFAILOVIĆI (HOTEL OBALA) B.B. BUDVA                                    |
| Pretežna djelatnost:                       | 7111 Arhitektonska djelatnost                                           |
| Oblik svojine:                             | Privatna                                                                |
| Podaci o osnovnom kapitalu:                | Ukupni kapital: 1,00 Euro<br>Novčani: 1,00 Euro<br>Nenovčani: 0,00 Euro |
| Porijeklo kapitala:                        | Strani                                                                  |
| Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: | DA                                                                      |



Osnivač:

Izvršni direktor:

MINISTARSTVO FINANSIJA  
PORESKA UPRAVA  
CENTRALNI  
Brog 5 - D  
11 Podg

NIKOLA DOBRIKOVIĆ  
MB/JMBG/BR. PASOŠA: 008108373  
Adresa: BRAĆE KOVAČ BR.25, VOŽDOVAC BEOGRAD  
SRBIJA

NIKOLA DOBRIKOVIĆ  
JMBG/BR. PASOŠA: 008108373  
Adresa: BRAĆE KOVAČ BR.25, VOŽDOVAC BEOGRAD  
SRBIJA  
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno  
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

## Obrazloženje

Podnosilac je dana 02.03.2016 u 11:43:55 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću ARHIBIRO. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11).



Načelnik  
*Milo Paunović*  
Milo Paunović

### Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161-26-Administrativna taksa.





# lovćen

Filijala/O.J.: 031  
Šifra zastupnika: 50086  
Kanal Prodaje: DIREKT



Broj Polise: ODG000638  
Novo/Obnova: 0554200  
Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE: ODG000638

Ugovarač: ARHIBIRO DOO, DUBOVICA 85 ZGRADA MONTENEGRO PROMETA, BUDVA, JMBG/PIB: 03081354

Osiguranik: ARHIBIRO DOO, DUBOVICA 85 ZGRADA MONTENEGRO PROMETA, BUDVA, JMBG/PIB: 03081354

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 25.09.2019 u 00:00 do 24.09.2020. 23:59

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

### Osigurava se:

Suma Osiguranja €

Premija €

Šifra: 13110ODP

#### 1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Pod projektima koje je izradio osiguranik smatraju se i objekti nad čijom izgradnjom osiguranik vrši nadzor. Suma osiguranja po jednom štetnom događaju iznosi 100000 €. Osiguranje se odnosi na predviđenu vrijednost projektnih radova u narednoj godini u iznosu od 50000 €. U osiguravajuće pokriće nisu uključeni odštetni zahtjevi iz konsaltinga. Nije uključeno proširenje na štete koje nemaju za posledicu fizičku štetu ili uništenje objekta (Član 1, stav (2) uslova US-odp/99-06).

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za period garancije od jedne godine (5%)

-12,32€

Prilog: Upitnik koji predstavlja sastavni dio Ugovora o osiguranju.

BRUTO PREMIJA: 234.08

POREZ NA PREMIJU: 21.07€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 255.15€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

1. 20.09.2019 255.15

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 550-3596-62 SGM; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R\_ODG000638

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 47/08)) Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostanstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

KRGOVIĆ TINA

Osiguravač

U Budvi, 20.09.2019

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana 10.09.2019. polise, ispravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Štampano: 20.09.2019 10:01

Strana: 1 od 1



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2920/2

Podgorica, 18.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »ARHIBIRO« DOO iz Budve, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE »ARHIBIRO« DOO iz Budve, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 ( pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-2920/1 od 18.05.2018.godine, »ARHIBIRO« DOO iz Budve, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-2919/2 od 18.05.2018.godine, kojim je Nikoli Dobriković, diplomiranom inženjeru arhitekture – smjer arhitektura iz Šida, Republika Srbija, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen dana 25.03.2018.godine, između »ARHIBIRO« DOO iz Budve i Nikole Dobrikovića, diplomiranog inženjera arhitekture – smjer arhitektura iz Šida, Republika Srbija; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo – pretežna djelatnost, šifra 7111 – Arhitektonska djelatnost.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju ( projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni



inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci ( „ Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević





MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2919/2

Podgorica, 18.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu NIKOLE DOBRIKOVIĆA diplomiranog inženjera arhitekture – smjer arhitektura iz Šida Republika Srbija, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE NIKOLI DOBRIKOVIĆU diplomiranom inženjeru arhitekture – smjer arhitektura iz Šida Republika Srbija, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-2919/1 od 18.05.2018.godine, NIKOLA DOBRIKOVIĆ diplomirani inženjer arhitekture – smjer arhitektura iz Šida Republika Srbija, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diploma o stečenom visokom obrazovanju, stečenom na Fakultetu Tehničkih nauka u Novom sadu, Republika Srbija - diplomirani inženjer arhitekture – smjer arhitektura, br.012-351/1 od 18.05.2006.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena fotokopija dozvole za privremeni boravak u Crnoj Gori;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.03-4857/1 od 02.07.2009.godine, kojim se NIKOLI DOBRIKOVIĆ diplomiranom inženjeru arhitekture – smjer arhitektura iz Šida Republika Srbija, ovjerava licenca za odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 H419 09 od 23.04.2009.godine, izdata od strane Inženjerske komore Republike Srbije;
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore, br.01-882/2 od 07.12.2012.godine, kojim se NIKOLI DOBRIKOVIĆ diplomiranom inženjeru arhitekture – smjer arhitektura iz Šida Republika Srbija, ovjerava licenca odgovornog inženjera broj: 400 G993 12, izdata od strane Inženjerske komore Crne Gore, za rukovođenje



- izvođenjem, građevinskih i građevinsko – zanatskih radova na arhitektonskim objektima i radova na unutrašnjim instalacijama vodovoda i kanalizacije;
- Uvjerjenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje. Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rešavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.



PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević





# U G O V O R

## O IZRADI DOKUMENTACIJE IDEJNOG PROJEKTA

Zaključen između:

Jovo Šoljaga u daljem tekstu **Investitor** i  
“ARHIBIRO” d.o.o. Budva, u daljem tekstu **Projektant**,

**PREDMET UGOVORA :** Izrada Idejnog projekta Rekonstrukcije - Integralnog malog hotela “PORAT” 5\*\*\*\*\*

### Čl.1.

**Investitor** povjerava **Projektantu**, izradu Idejnog projekta Rekonstrukcije Integralnog malog hotela “PORAT” 5\*\*\*\*\* objekat A, na lokaciji Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348, a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva, a u svemu prema važećim zakonima i pravilnicima.

### Čl.2.

**Projektant** se obavezuje da pristupi izradi Idejnog projekta u roku od tri dana od potpisivanja Ugovora, odnosno uplate Avansa, kao i da sve ugovorene obaveze završi u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora.

### Čl.3.

**Investitor** se obavezuje da **Projektantu** plati izradu Idejnog projekta u vrijednosti koja je data u Ponudi, koju je **Investitor** prihvatio.

### Čl.4.

Plaćanje će biti izvršeno na sledeći način:

- 50% Avans
- 50% po predaji projektne dokumentacije.

### Čl.5.

**Projektant** se obavezuje da ugovorenu projektну dokumentaciju uradi u svemu prema **UTU-ma** kao i važećim zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br.064/17 od 06.10.2017. godine i propisima za ovu vrstu objekta.

### Čl.6.

**Projektant** se obavezuje da **Investitoru** dostavi Idejni projekat u svemu prema projektном zadatku koji je Investitor potpisao.

### Čl.7.

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

### Čl.8.

Ugovarači su saglasni da sve eventualne sporove u vezi ovog Ugovora riješe sporazumno, u protivnom nadležan je sud u Podgorici.

### Čl.9.



Ovaj Ugovor je sačinjen u **4** (četiri) istovjetna primjerka, od kojih ugovarači zadržavaju po **2**(dva).

U Budvi, 2020. god.

**ZA INVESTITORA,**

**ZA PROJEKTANTA,**





ARHIBIRO d.o.o. Budva  
preduzeće za projektovanje  
i inženjering  
Rafailovići BB  
tel.: 069/789-567  
e-mail: dobrikovic@yahoo.com

---

broj : **I 01-02/20**

datum: Februar 2020. Budva

U skladu sa odredbama člana 171 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08) , donosim sledeće

## R J E Š E N J E

Određuje se Odgovorni projektant : **Nikola Dobriković, dipl.inž.arh.**

**broj licence UPI 107/7-2919/2**

za izradu tehničke dokumentacije Idejnog projekta Rekonstrukcije - Integralnog malog hotela „PORAT“ 5\*\*\*\*\* objekat A, na lokaciji Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348, a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva

Investitor: **Jovo Šoljaga**

Direktor:

Nikola Dobriković, d.i.a.



---

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

OBJEKAT

**Rekonstrukcija - Integralni mali hotel „PORAT“ 5\*\*\*\*\* objekat A**

LOKACIJA

**Objekat A: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,  
a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva**

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**Idejni projekat**

GLAVNI INŽENJER

**Nikola Dobriković dipl. inž. arh. broj licence: UPI 107/7-2919/2**

IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte
- pravilima struke i
- urbanističko tehničkim uslovima

Datum : Februar 2020.god.  
Mesto: Budva

ODGOVORNI PROJEKTANT

Nikola Dobriković d.i.a.

ODGOVORNO LICE

Nikola Dobriković d.i.a.



## PROJEKTNII ZADATAK

Predmet ovog Idejnog projekta je Integralni mali hotel „PORAT“ 5\*\*\*\*\*, u Rafailovićima, Budva.

Cilj projekta je usklađivanje budućeg objekta sa zahtevima Investitora, Urbanističko-tehničkim uslovima kao i sa pravilima struke.

Potrebno je isprojektovati Integralni mali hotel 5\*\*\*\*\*, spratnosti G+Su+P+5, na lokaciji Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348, a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva.

Objekat treba da sadrži najviše 25 smeštajnih jedinica u svemu prema standardima za hotele 5\*\*\*\*\*, restoran i konferencijsku salu. S obzirom da je ovo integralni hotel, magacin, tehničke prostorije, parkinzi i prostorije za osoblje su planirane u odvojenom objektu.

**INVESTITOR:**

---



**Crna Gora**

**Opština Budva**

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**

Broj: 06-061- 1047/2

Budva, 27.09.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŠOLJAGA JOVA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/1 i 44/187), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i DUP Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**rekonstrukcija postojećeg objekta na djelu urbanističke parcele**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj 33.10 , u bliku broj 33B, koju čine

**katastarske parcele 1345, 1346, 1349/1, 1349/2 i 1348 KO Bečići**

Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Predmetnim zahtjevom tražena je izgradnja objekta na kat.parcelama 1345 i 1349/2 KO Bečići.

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 127 za KO Bečići, od 05.09.2018.godine, na katastarskoj parceli 1345 upisana je porodična stambena zgrada br 1 površine 99m<sup>2</sup> spratnosti 1P, stambena zgrad br 2 površine 42m<sup>2</sup> spratnosti P, pomoćna zgrada br 3 površine 12m<sup>2</sup> i spratnosti P, poslovna zgrada u vanprivredi br 4 površine 81m<sup>2</sup> spratnosti p, poslovna zgrada u vanprivredi br 5 površine 20m<sup>2</sup> spratnosti P i dvorište površine 404m<sup>2</sup> , a na kat.parceli 1349/2 KO Bečići upisan je voćnjak površine 80m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama i objektima upisani su tereti i ograničenja – hipoteke sa obavezom dužnika da neće otuđiti nekretnine koje supredmet hipoteke bez saglasnosti hipotekarnog povjerioca , a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

**Postojeći objekat na kat.parceli 1345 KO Bečići se rekonstruiše. Potrebno je pribaviti saglasnost hipotekarnog povjerioca SCB Montenegro AD Podgorica.**

Odjeljenje za urbanizam, imovinsko-pravne i komunalno-stambene poslove Opštine Budva izdalo je rješenja broj:

- 35-4450/3 od 25.12.1972.godine, kojim se dozvoljava Šoljaga Voju, upotreba stambene zgrade na čestici zgrade 768/2 i 769/1 u naselju Rafailovići



- 06-061-U-1101/196 od 24.11.1989.godine, kojim se dozvoljava Šoljaga Voju, upotreba poslovnog prostora u prizemlju stambene zgrade na čestici zgrade 768/2 i 769/1 KO Bečići odnosno katastarskoj parcel 1345 KO Bečići.

U cilju umanjavanja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti Uvjerenje Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parcel 1446 KO Bečići postojao objekat ili potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SIŽ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 27.09.2018.godine, konstatovano je da je:

- u listu 55 za KO Bečići na kat.parceli 1349/1 upisana je stambena zgrada površine 147m<sup>2</sup> spratnosti 1P6 i dvorište 104m<sup>2</sup>. Kao suvlasnici parcele upisani su SHUMOVA ELENA (obim prava 236/251) i BALTERMANTS TATIJANA (obim prava 15/251), a na objektu je upisano više od 4 etažna vlasnika. Na djelu objekta PD3 je kao teret i ograničenje upisano doživotno plodouživanje. Shodno članu 187 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list CG broj 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik). Članom 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima je propisano da vlasnici posebnih djelova imaju zajedničku nedeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena;
- u listu 117 za KO Bečići na kat.parceli 1346 upisana je porodična stambena zgrada 1 površine 77m<sup>2</sup> i dvorište površine 274m<sup>2</sup>. Parcela i objekat su u suvlasništvu STANIŠIĆ MITRA (obim prava ¾) i ŽIVKOVIĆ SLOBODANKE (obim prava ¼). Kao teret i ograničenje upisani su: zabilježba postojanja garaže površine 22m<sup>2</sup> spratnosti P i dve zabilježbe žalbe na rješenje uprave za nekretnine;
- u listu 539 za KO Bečići na kat.parceli 1348 upisana je stambena zgrada 1 površine 132m<sup>2</sup> spratnosti 1P1 i dvorište površine 75m<sup>2</sup>. Parcela je u suvlasništvu JOVOVIĆ NOVAKA, a u objektu su upisana četiri stambena prostora različitih vlasnika. Kao teret i ograničenje upisana je hipoteka na dijelu objekta – PD1.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

DUP-om je za predmetne izgrađene stambene objekte predviđena namjena –turističko smeštajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno-zabavnim sadržajima.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 / 47/12) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

### 4. PRAVILA PARCELACIJE



U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastre, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) i
- da je omogućen kolski pristup sa javne saobraćajnice na kat.parceli 1372 i 1344 KO Bečići do svih učesnika u urbanističkoj parceli.

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju turističkih kapaciteta, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7 str. 401-402)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

### Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – "glavna prednja građevinska linija" (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije" (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a: Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase,



balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

### **Bočna građevinska linija**

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a) i „bočna građevinska linija 0,75m-1,0m od granice parcele“, a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spratnost P+5:

**Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0. Za jednostrano uzidane objekte je 4,0m.**

### **Zadnja građevinska linija**

Definisane u grafičkom prilogu karta regulacije – “zadnja građevinska linija” (svetlo crvena puna linija na izvodu iz DUP-a), “minimalna zadnja građevinska linija 100-200cm” (narandasta isprekidana linija na izvodu iz DUP-a), “optimalna zadnja građevinska linija 200-400cm” (svetlo narandasta puna linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (siva šrafura na izvodu iz DUP-a).

**Min. odstojanje objekta od zadnje granice je 3,0m.**

**U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.**

### **Kota prizemlja**

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

### **Krovovi**

Krovovi ovih objekata mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovna bašte ili su kosi sa krovnim pokrivačem adekvatnim nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

## **6. URBANISTIČKI PARAMETRI**

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BGRP suterana ulazi u ukupnu BGRP objekta.



|                            | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/BR.ETAŽA |
|----------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 33.10 | 1513,52                                              | 5297,32               | 908,11                                     | 3,50                | 0,60              | P+5                |

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

## 7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GEOLOŠKIH ISTRAŽIVANJA, PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

## 8. USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA



U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Službeni list RCG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Radi očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15 ), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## 10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina obavezno raditi na osnovu projekta. Projektom predvideti takvo rešenje kojim se obezbeđuje prepoznatljivost hotela, apart-hotela ili drugog oblika smeštaja u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnog materijala i njihovog komponovanja naroito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i slično. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominira kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama, kvalitetnim urbanim mobilijarom i slično. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Informacione table i panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rešenjem.

## 11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni



objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portimice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisteme za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlamice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potpomi zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

## 12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SR CG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)



Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

### **13. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

### **14. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

### **15. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.



Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

## 16. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih trgovinskih i ugostiteljskih objekata (član 115 stav 1 tačka 27 i 28 i član 116 stav 2 tačka 3)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva, sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama),

od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru, Službeni list CG broj 9/08) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata objavljen je u Službenom listu CG broj 07/08.

## 17. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 18. SAOBRAĆAJNI USLOVI



Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Uslovi priključenja na kolsku/pješačku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. **Na karti saobraćaj DUP-a Bečići jedini kolski pristup do predmetne urbanističke parcele 33.10 predviđen je preko kat.parcele 1345 KO Bečići.**

U tekstualnom djelu DUP-a Bečići navedeno je sledeće:

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

| NAMENA                              | 1 PARKING MESTO                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| trgovina                            | 50m <sup>2</sup> prodajnog prostora   |
| administrativno-poslovni objekti    | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |
| ugostiteljski objekti               | 2 postavljena stola sa 4 stolice      |
| hoteli                              | 2 apartmana ili 6 soba                |
| uprava i administracija             | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |
| decije ustanove i škole             | 125m <sup>2</sup> bruto površine      |
| bioskopi, dvorane                   | 20 stolica                            |
| bolnice                             | 6 bolesnickih postelja                |
| sportske dvorane, stadioni i tereni | 15 gledalaca                          |
| stambeni objekti                    | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397). Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

## 19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

## 20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih



elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta I prigušnica I svetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine I poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn I označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližnja dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## 21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi



količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

## 22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5, strana 400)

### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

## 23. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.budva.me](http://www.budva.me) i [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:



- Saglasnost glavnog gradskog/državnog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata S.i list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta
- saglasnost hipotekarnog povjerioca SCB Montenegro AD Podgorica.

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## 22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



### Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a





BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela  
Preduzeće za projektovanje i inženjering  
Tel.fax: +38233/465-210  
Mob.: 068-069/279-958  
Djelovodni broj 99/19

Crna Gora  
**UPRAVA ZA NEKRETNINE**  
Područna jedinica  
BUDVA

|                        |      |        |            |
|------------------------|------|--------|------------|
| Primljeno: 18.07.2019. |      |        |            |
| Org. jed.              | Broj | Prilog | Vrijednost |
| 953-                   | 104- |        | 1830       |

## ELABORAT O IZVRŠENIM RADOVIMA

**PARCELACIJA PO DUP-u,33.10, BLOK 33B "BEČIĆI"**  
**Na katastarskim parcelama broj:1345 i ostale**

**KO BEČIĆI**  
**OPŠTINA BUDVA**

Dana, 17.07.2019  
(predaja elaborata)



Dana, 20.08.2019  
(ovjera elaborata)







Adresa: Budva, Žrtava fašizma bb. zg. Nivela  
E-mail: geomont@t-com.me  
Tel. fax: +38233/465-210  
Mobile: 068-069/279-958

Crna Gora  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica  
BUDVA

|            |       |              |            |
|------------|-------|--------------|------------|
| Primljeno: |       | 18.07. 2019. |            |
| Org. jed.  | Broj  | Prilog       | Vrijednost |
| 953        | - 104 | -            | 1830       |

Prilog 2

## MEMORANDUM FIRME

### UPRAVA ZA NEKRETNINE

### PODRUČNA JEDINICA - BUDVA

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti  
imalac prava / korisnik **ŠOLJAGA JOVO I OSTALI**  
adresa / telefon \_\_\_\_\_

u ime Firme **"Geomont" d.o.o.** iz **Budve** (licenca br. 02-2826/2) podnosi:

## PRIJAVU

### PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarske parcele: **1345**

KO **BEČIĆI**

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. \_\_\_\_\_

Molimo vas da nam po članu 161 tačka 1. Zakona, iz službene evidencije dostavite:

1. Kopiju katastarskog plana
2. Prepis Listova nepkretnosti
3. Koordinate geodetske mreže
4. Koordinate graničnih tačaka parcela br. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

#### Prilažemo uplate:

1. Naknada za pregled i ovjeru: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 ..... 5.00€
2. RAT: na račun br. 832-1082-55 ..... 5.00€

PRIMIO:

\_\_\_\_\_  
Potpisuje katastar

Dana: \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_.god.



za "Geomont" d.o.o.

PODNOŠILAC PRIJAVE





"GEOMONT" d.o.o.

Adresa: Žrtava fašizma 46, zg. "Nivel", ulaz B/1;

E-mail: [geomont@t-com.me](mailto:geomont@t-com.me);

Tel.fax: +38233/465-210;

Mob.: 068-069/279-958

"GEOMONT" D.O.O.

BROJ

99/19

BUDVA

10.07.2019

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik

504AGA J000

adresa / telefon

069/028 275

## OVLAŠĆUJE

Firmu **"GEOMONT" d.o.o.** iz **Budve**

### DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu

1345

KO

BEEICi

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_

za "GEOMONT" d.o.o.

Budva

Dana: 10.07.2019. god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br.





"GEOMONT" d.o.o.

BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela  
Preduzeće za projektovanje i inženjering  
Tel.fax: +38233/465-210  
Mob.: 068-069/279-958

## Izvještaj

Kat.parcele koje pripadaju URBANISTIČKOJ PARCELI 33.10,blok 33B,DUP  
"BEČIĆI", su sledeće:

- kat. parc. 1345/1 površine  $P=657m^2$
- kat. parc. 1346/1 površine  $P=347m^2$
- kat. parc. 1347/2 površine  $P=8m^2$
- kat. parc. 1348 površine  $P=207m^2$
- kat. parc. 1349/1 površine  $P=248m^2$
- kat. parc. 1349/2 površine  $P=80m^2$

Dorđe Pavlović dipl.ing.geod.



2542 m<sup>2</sup>



SKICA PREMЈERA BR.

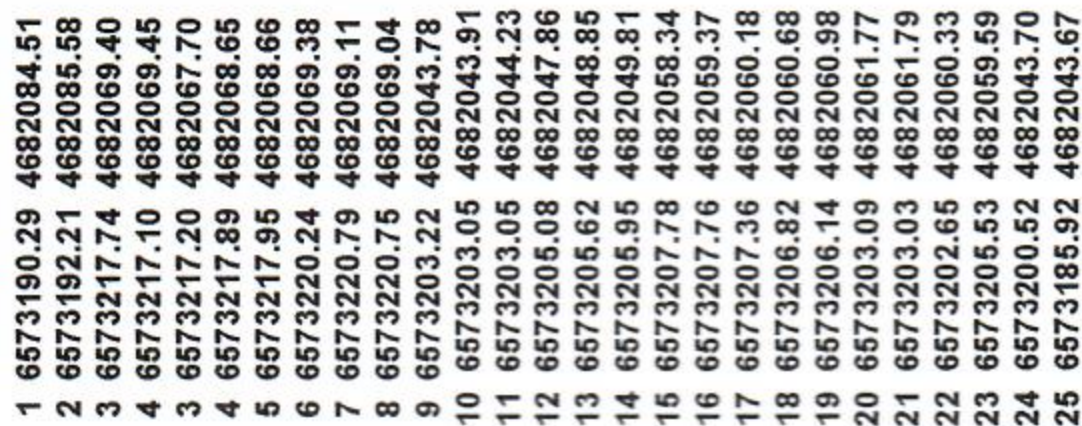
Br. katastarskog plana:

Tahimetrijski zapisnik: sveska

Veza sa ranijom skicom premjera : br./god.

Katalanska opština  
Ortino RUINVA

Opisna: BODVA  
Publita razmiera: 1-150



27/20 god

20 god

Obradio dana: 17.04.2013. god.

17-07 19

Đorđe Pavlović dipl. ing. geodezije

Preledao dana:

2019 god

sidtop







# NOVO STANJE

| List nepokretnosti | Matični broj | Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa | Oznaka nepokretnosti |        |               |       | Plan               | Skica   | Šifra prava   |              |           |              | Obim prava |              | Svrha sticanja |              | Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela) | Površina      |    |    |    | Površ. zgrade III dijela | Tereti ograničenja | Titular | Br.spisaka prijave |
|--------------------|--------------|----------------------------------------------|----------------------|--------|---------------|-------|--------------------|---------|---------------|--------------|-----------|--------------|------------|--------------|----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|----|----|----|--------------------------|--------------------|---------|--------------------|
|                    |              |                                              | Broj parcele         | Zgrada | Ulaz (kc.br.) | Sprat | Broj dijela zgrade | Sobnost | God.izgradnja | Na zemljištu | Na zgradi | Na zemljištu | Na zgradi  | Na zemljištu | Na zgradi      | Na zemljištu | Na zgradi                                                       | ha            | a  | m2 | m2 |                          |                    |         |                    |
| 22                 | 23           | 24                                           | 25                   | 26     | 27            | 28    | 29                 | 30      | 31            | 32           | 33        | 34           | 35         | 36           | 37             | 38           | 39                                                              | 40            | 41 | 42 | 43 | 44                       | 45                 | 46      | 47                 |
| 127                |              | Soljaga Vojislav Jovo                        | 1345/1               |        |               |       |                    |         |               | 1/1          | 1/1       |              |            |              |                |              |                                                                 | por.st.zgrada | 00 | 00 | 99 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               | 1/1          | 1/1       |              |            |              |                |              |                                                                 | por.st.zgrada | 00 | 00 | 42 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               | 1/1          | 1/1       |              |            |              |                |              |                                                                 | por.st.zgrada | 00 | 00 | 12 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | por.st.zgrada | 00 | 00 | 81 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | por.st.zgrada | 00 | 00 | 20 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | građ.parcela  | 04 | 04 | 03 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              | 1345/2               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | dvorište      | 00 | 00 | 01 |                          |                    |         |                    |
| 117                |              | Stanišić Mitar                               | 1346/1               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | por.st.zgrada | 00 | 00 | 77 |                          |                    |         |                    |
|                    |              | Živković Slobodanka                          | 1346/2               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | građ.parcela  | 02 | 02 | 70 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              | 1346/3               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | dvorište      | 00 | 00 | 02 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | dvorište      | 00 | 00 | 02 |                          |                    |         |                    |
| 1130               |              | Opština Budva                                | 1347/1               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | javni putevi  | 00 | 00 | 36 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              | 1347/2               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | javni putevi  | 00 | 00 | 08 |                          |                    |         |                    |
| 55                 |              | Shumova Elena                                | 1349/1               |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | stamb.zgrada  | 01 | 01 | 47 |                          |                    |         |                    |
|                    |              | Baltermans Tatiana                           |                      |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 | građ.parcela  | 01 | 01 | 01 |                          |                    |         |                    |
|                    |              |                                              |                      |        |               |       |                    |         |               |              |           |              |            |              |                |              |                                                                 |               |    |    | 13 |                          | 01                 |         |                    |

IZNOS 1:

Obradio:

za "GEOMONT" d.o.o.



*[Handwritten signature]*









ATE

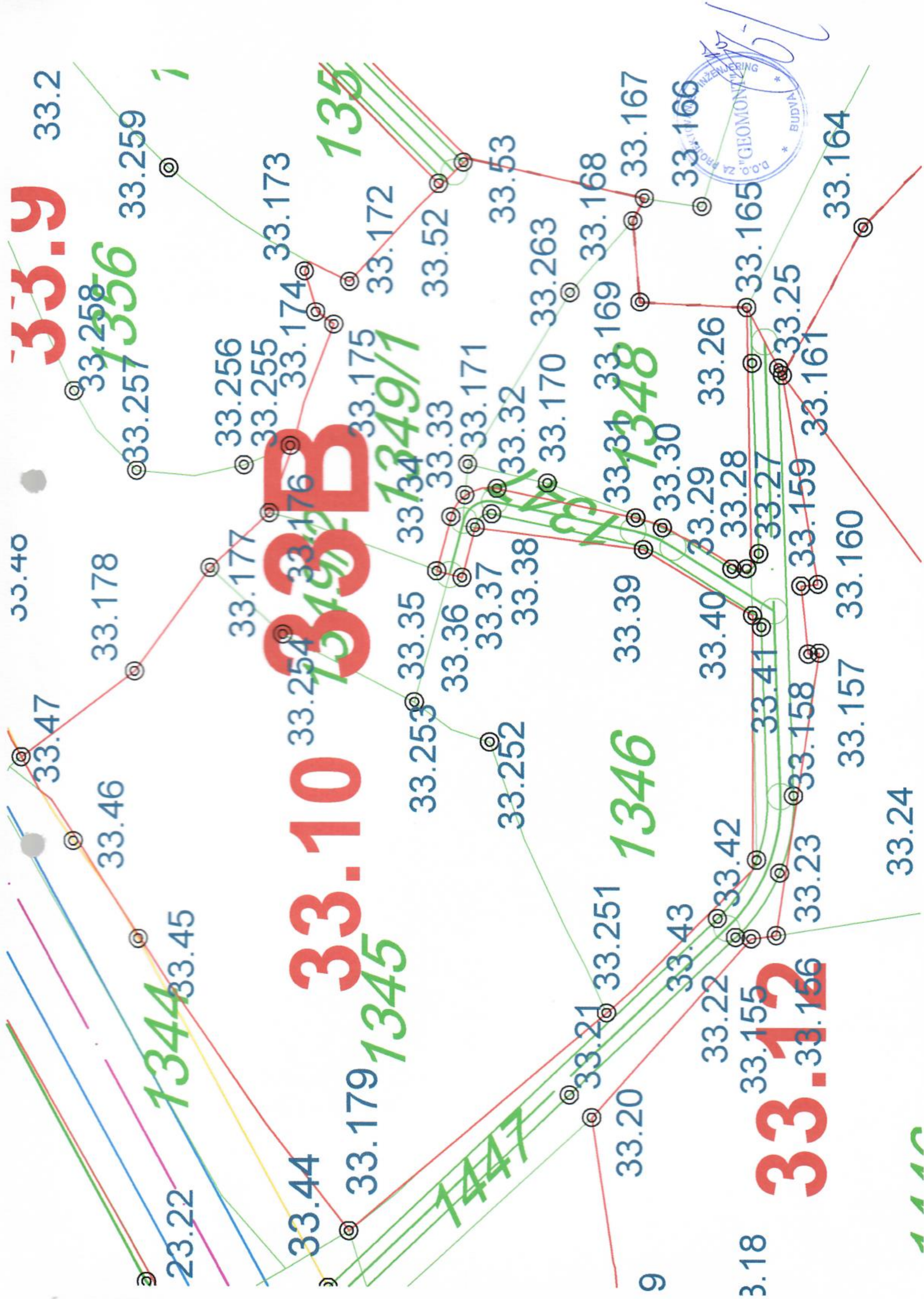
TICKE

33.10 DUP

|            |              |        |              |              |        |              |              |        |              |              |
|------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|
| 73171.5993 | 4682052.8707 | 33.161 | 6573214.3400 | 4682042.0100 | 33.197 | 6573307.4800 | 4682109.2500 | 33.236 | 6573247.1000 | 4682026.6200 |
| 73172.8895 | 4682054.1438 | 33.162 | 6573238.1500 | 4682026.6400 | 33.198 | 6573315.4500 | 4682122.1400 | 33.237 | 6573211.2727 | 4681978.2530 |
| 73181.9964 | 4682044.6462 | 33.163 | 6573230.1800 | 4682030.2700 | 33.199 | 6573311.3300 | 4682125.9800 | 33.238 | 6573193.3000 | 4681959.4700 |
| 73185.7164 | 4682042.1240 | 33.164 | 6573222.7400 | 4682037.3900 | 33.200 | 6573306.5140 | 4682136.3245 | 33.239 | 6573177.4250 | 4681943.2319 |
| 73190.1425 | 4682041.3432 | 33.165 | 6573218.2400 | 4682044.0600 | 33.201 | 6573302.8740 | 4682136.3287 | 33.240 | 6573151.1600 | 4681930.1100 |
| 73214.7573 | 4682042.2293 | 33.166 | 6573223.9500 | 4682046.6200 | 33.202 | 6573303.7900 | 4682137.6700 | 33.241 | 6573098.4381 | 4681867.6013 |
| 73215.0343 | 4682043.7403 | 33.167 | 6573224.4300 | 4682049.9100 | 33.203 | 6573296.0988 | 4682143.1646 | 33.242 | 6573092.2600 | 4681868.4000 |
| 73204.0763 | 4682043.3458 | 33.168 | 6573223.1400 | 4682050.5800 | 33.204 | 6573327.0900 | 4682133.3400 | 33.243 | 6573084.6000 | 4681865.9800 |
| 73203.2117 | 4682044.0328 | 33.169 | 6573218.5300 | 4682050.1700 | 33.205 | 6573331.1624 | 4682140.8991 | 33.244 | 6573078.5900 | 4681868.3300 |
| 73203.1942 | 4682044.8782 | 33.170 | 6573208.0900 | 4682055.4500 | 33.206 | 6573327.9251 | 4682145.2419 | 33.245 | 6573068.2500 | 4681868.5500 |
| 73205.5300 | 4682048.8650 | 33.171 | 6573209.1800 | 4682060.0200 | 33.207 | 6573346.6800 | 4682138.3200 | 33.246 | 6573120.7400 | 4681949.2900 |
| 73206.1001 | 4682050.3904 | 33.172 | 6573219.6500 | 4682066.8000 | 33.208 | 6573343.2000 | 4682139.6500 | 33.247 | 6573163.0400 | 4682028.0900 |
| 73207.7818 | 4682058.3378 | 33.173 | 6573220.2421 | 4682069.3786 | 33.209 | 6573340.8600 | 4682144.9100 | 33.249 | 6573173.7100 | 4682030.5400 |
| 73207.4050 | 4682060.1800 | 33.174 | 6573217.9700 | 4682068.6900 | 33.210 | 6573336.4060 | 4682151.0108 | 33.250 | 6573179.4300 | 4682030.6400 |
| 73206.1428 | 4682060.9822 | 33.175 | 6573217.2000 | 4682067.7000 | 33.211 | 6573331.5700 | 4682159.9300 | 33.248 | 6573179.9000 | 4682025.7400 |
| 73203.0274 | 4682061.7862 | 33.176 | 6573206.3300 | 4682071.3800 | 33.212 | 6573327.1500 | 4682166.3800 | 33.251 | 6573177.6300 | 4682052.0300 |
| 73202.6526 | 4682060.3338 | 33.177 | 6573203.1600 | 4682074.7700 | 33.213 | 6573330.9900 | 4682177.6400 | 33.252 | 6573193.1800 | 4682058.7400 |
| 73205.5326 | 4682059.5906 | 33.178 | 6573197.1800 | 4682079.0800 | 33.214 | 6573337.6500 | 4682181.5700 |        |              |              |
| 73206.3143 | 4682058.6484 | 33.179 | 6573165.0100 | 4682066.7700 | 33.215 | 6573326.8500 | 4682194.8500 |        |              |              |
| 73204.2800 | 4682049.9500 | 33.180 | 6573242.1100 | 4682041.0000 | 33.216 | 6573312.0200 | 4682187.6600 |        |              |              |
| 73200.5200 | 4682043.7000 | 33.181 | 6573252.3200 | 4682033.7500 | 33.217 | 6573308.2900 | 4682187.3700 |        |              |              |
| 73199.8435 | 4682043.1934 | 33.182 | 6573262.4300 | 4682030.7100 | 33.218 | 6573304.8700 | 4682180.8050 |        |              |              |
| 73186.4542 | 4682043.4455 | 33.183 | 6573253.1800 | 4682049.1900 | 33.219 | 6573305.3700 | 4682171.2600 |        |              |              |
| 73183.0791 | 4682045.6843 | 33.184 | 6573251.2800 | 4682050.5300 | 33.220 | 6573305.6300 | 4682214.5500 |        |              |              |
| 73161.7417 | 4682067.9376 | 33.185 | 6573261.9800 | 4682058.0100 | 33.221 | 6573148.7600 | 4681858.0100 |        |              |              |
| 73181.8003 | 4682078.8549 | 33.186 | 6573271.3200 | 4682064.9200 | 33.222 | 6573138.0300 | 4681881.4200 |        |              |              |
| 73187.4052 | 4682082.5854 | 33.187 | 6573273.5500 | 4682065.4700 | 33.223 | 6573132.4500 | 4681881.4100 |        |              |              |
| 73192.2145 | 4682085.5759 | 33.188 | 6573287.8100 | 4682078.3300 | 33.224 | 6573129.7297 | 4681882.2194 |        |              |              |
| 73200.9024 | 4682088.7567 | 33.189 | 6573299.4600 | 4682096.2100 | 33.225 | 6573152.7200 | 4681896.4200 |        |              |              |
| 73213.4053 | 4682092.4938 | 33.190 | 6573285.2700 | 4682104.1000 | 33.226 | 6573193.9600 | 4681935.6600 |        |              |              |
| 73222.9134 | 4682097.3157 | 33.191 | 6573272.2162 | 4682099.5019 | 33.227 | 6573182.3317 | 4681941.0220 |        |              |              |
| 73242.2451 | 4682078.1509 | 33.192 | 6573280.0300 | 4682109.1400 | 33.228 | 6573198.1673 | 4681941.5510 |        |              |              |
| 73225.2000 | 4682061.5800 | 33.193 | 6573274.7800 | 4682131.0400 | 33.229 | 6573194.1761 | 4681956.2592 |        |              |              |
| 73226.5070 | 4682060.2814 | 33.194 | 6573276.8800 | 4682130.6200 | 33.231 | 6573219.3754 | 4681986.5919 |        |              |              |
|            |              | 33.195 | 6573288.0997 | 4682122.3002 | 33.232 | 6573232.8517 | 4681989.4057 |        |              |              |
|            |              | 33.196 | 6573303.6744 | 4682112.3326 | 33.233 | 6573243.6875 | 4682000.6756 |        |              |              |
|            |              |        |              |              | 33.234 | 6573252.3800 | 4682011.9500 |        |              |              |
|            |              |        |              |              | 33.235 | 6573253.2100 | 4682021.6500 |        |              |              |











C R N A G O R A  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je  
Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje i inženjering*

**"GEOMONT" D.O.O. BUDVA**

*Ul. Dubovica bb Budva, dana 25.07.2013. godine, ispunila uslove za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU**

**DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-4383/2

Podgorica, 25.07.2013. godine

DIREKTOR  
DRAGAN KOVAČEVIĆ







CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

# O V L A Š Ć E N J E

*Kojim se potvrđuje da je*

**PAVLOVIĆ MILOŠ ĐORĐE**

*Geodetski tehničar, rođen dana 25.08.1959. godine u Ljubovija – Republika Srbija,  
dana 31.07.2018. godine,*

*položio stručni ispit i stekao ovlaštenje za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU**

*u oblasti:*

**DRŽAVNI PREMIJER KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-5379/1

Podgorica, 31.07.2018. godine





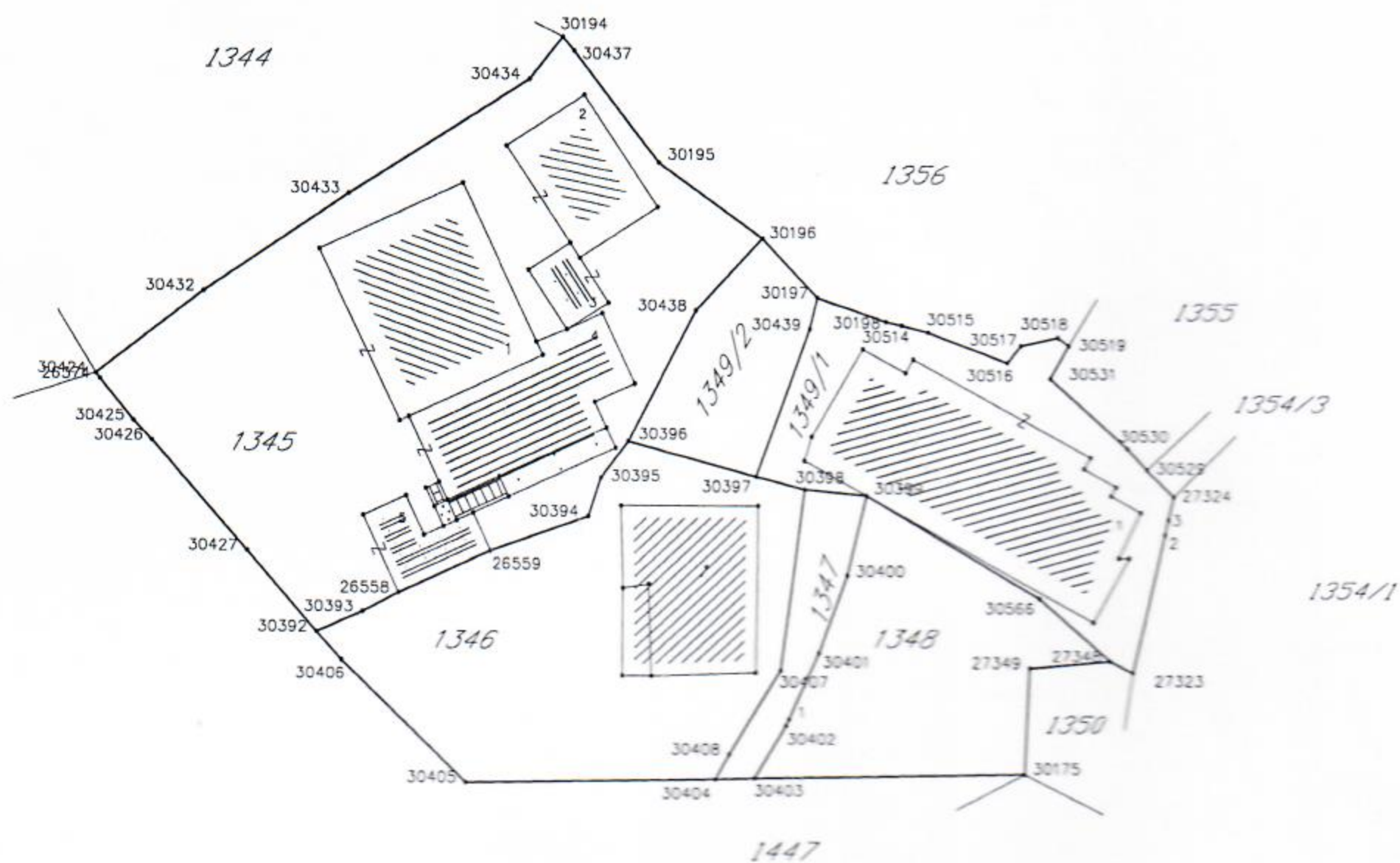
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-1826/19  
Datum: 18.07.2019.



Katastarska opština: BEČIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana:  
Parcele: 1349/2, 1349/1, 1348, 1345, 1346, 1347

## SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:



1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici  
\*\*\* UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE \*\*\*

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
KO: BEČIĆI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 467-104-1826/19, od: 18.07.2019. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela  
očitane grafički sa digitalnog plana

Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 18.07.2019 07:58

|       |            |            |      |
|-------|------------|------------|------|
| 30407 | 6573204.28 | 4682049.95 |      |
| 1     | 6573204.76 | 4682047.14 | 0.00 |
| 2     | 6573226.25 | 4682057.87 | 0.00 |
| 3     | 6573226.45 | 4682058.72 | 0.00 |
| 26374 | 6573165.25 | 4682066.46 | 0.00 |
| 26558 | 6573182.31 | 4682054.32 | 0.00 |
| 26559 | 6573187.56 | 4682056.74 | 0.00 |
| 27323 | 6573224.43 | 4682049.91 | 0.00 |
| 27324 | 6573226.75 | 4682060.04 | 0.00 |
| 27348 | 6573223.14 | 4682050.58 | 0.00 |
| 27349 | 6573218.53 | 4682050.17 | 0.00 |
| 30175 | 6573218.24 | 4682044.06 | 0.00 |
| 30194 | 6573191.65 | 4682086.25 | 0.00 |
| 30195 | 6573197.18 | 4682079.08 | 0.00 |
| 30196 | 6573203.16 | 4682074.77 | 0.00 |
| 30197 | 6573206.33 | 4682071.38 | 0.00 |
| 30198 | 6573210.27 | 4682070.02 | 0.00 |
| 30392 | 6573177.63 | 4682052.03 | 0.00 |
| 30393 | 6573180.26 | 4682053.21 | 0.00 |
| 30394 | 6573193.18 | 4682058.74 | 0.00 |
| 30395 | 6573193.91 | 4682060.96 | 0.00 |
| 30396 | 6573195.46 | 4682063.06 | 0.00 |
| 30397 | 6573202.84 | 4682061.06 | 0.00 |
| 30398 | 6573205.63 | 4682060.34 | 0.00 |
| 30399 | 6573209.18 | 4682060.02 | 0.00 |
| 30400 | 6573208.09 | 4682055.45 | 0.00 |
| 30401 | 6573206.47 | 4682050.96 | 0.00 |
| 30402 | 6573204.59 | 4682046.77 | 0.00 |
| 30403 | 6573202.77 | 4682043.77 | 0.00 |
| 30404 | 6573200.52 | 4682043.70 | 0.00 |
| 30405 | 6573186.15 | 4682043.44 | 0.00 |
| 30406 | 6573179.07 | 4682050.42 | 0.00 |
| 30408 | 6573201.32 | 4682045.11 | 0.00 |
| 30424 | 6573165.01 | 4682066.77 | 0.00 |
| 30425 | 6573167.17 | 4682064.07 | 0.00 |
| 30426 | 6573168.23 | 4682062.95 | 0.00 |
| 30427 | 6573173.67 | 4682056.67 | 0.00 |



| 1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici |            |            |      |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------|
| 30432                                         | 6573171.19 | 4682071.56 | 0.00 |
| 30433                                         | 6573179.44 | 4682077.22 | 0.00 |
| 30434                                         | 6573189.76 | 4682083.83 | 0.00 |
| 30437                                         | 6573192.32 | 4682085.45 | 0.00 |
| 30438                                         | 6573199.35 | 4682070.60 | 0.00 |
| 30439                                         | 6573205.89 | 4682069.55 | 0.00 |
| 30514                                         | 6573211.16 | 4682069.81 | 0.00 |
| 30515                                         | 6573212.68 | 4682069.41 | 0.00 |
| 30516                                         | 6573217.20 | 4682067.70 | 0.00 |
| 30517                                         | 6573217.97 | 4682068.69 | 0.00 |
| 30518                                         | 6573220.08 | 4682069.17 | 0.00 |
| 30519                                         | 6573220.71 | 4682068.70 | 0.00 |
| 30529                                         | 6573225.20 | 4682061.58 | 0.00 |
| 30530                                         | 6573224.06 | 4682062.80 | 0.00 |
| 30531                                         | 6573219.65 | 4682066.80 | 0.00 |
| 30566                                         | 6573219.07 | 4682054.18 | 0.00 |

Parcela: 1345 (P=660)

Frontovi:

od do dužina(m)

30432-30433 10.00  
 30433-30434 12.26  
 30434-30194 3.07  
 30194-30437 1.04  
 30437-30195 8.01  
 30195-30196 7.37  
 30196-30438 5.65  
 30438-30396 8.48  
 30396-30395 2.61  
 30395-30394 2.34  
 30394-26559 5.97  
 26559-26558 5.78  
 26558-30393 2.33  
 30393-30392 2.88  
 30392-30427 6.10  
 30427-30426 8.31  
 30426-30425 1.54  
 30425-26374 3.07  
 26374-30424 0.39  
 30424-30432 7.82

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1345, Stambene zgrade, zgrada: 1, P= 98 m2

|       |            |            |      |
|-------|------------|------------|------|
| 26586 | 6573185.94 | 4682077.84 | 0.00 |
| 26585 | 6573190.17 | 4682068.77 | 0.00 |
| 26584 | 6573190.55 | 4682067.99 | 0.00 |
| 26583 | 6573182.88 | 4682064.41 | 0.00 |
| 26582 | 6573182.36 | 4682064.17 | 0.00 |



1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici  
 26587 6573177.76 4682074.01 0.00

Frontovi:

od do dužina(m)  
 26586-26585 10.01  
 26585-26584 0.87  
 26584-26583 8.46  
 26583-26582 0.57  
 26582-26587 10.86  
 26587-26586 9.03

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1345, Porodična stambena zgrada, zgrada: 2, P= 41 m2

26581 6573188.44 4682080.01 0.00  
 26580 6573192.91 4682082.94 0.00  
 26579 6573197.12 4682076.52 0.00  
 26578 6573192.66 4682073.59 0.00  
 26577 6573192.10 4682074.44 0.00

Frontovi:

od do dužina(m)  
 26581-26580 5.34  
 26580-26579 7.68  
 26579-26578 5.34  
 26578-26577 1.02  
 26577-26581 6.66

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1345, Pomoćna zgrada, zgrada: 3, P= 12 m2

26578 6573192.66 4682073.59 0.00  
 26576 6573194.33 4682071.02 0.00  
 26575 6573191.93 4682069.47 0.00  
 26574 6573189.72 4682072.88 0.00  
 26577 6573192.10 4682074.44 0.00

Frontovi:

od do dužina(m)  
 26578-26576 3.06  
 26576-26575 2.86  
 26575-26574 4.06  
 26574-26577 2.85  
 26577-26578 1.02

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1345, Poslovne zgrade u vanprivredi, zgrada: 4, P= 81 m2

26575 6573191.93 4682069.47 0.00  
 26573 6573193.97 4682070.41 0.00  
 26572 6573195.83 4682066.38 0.00  
 26571 6573193.53 4682065.32 0.00  
 26560 6573194.21 4682063.83 0.00  
 26570 6573194.74 4682062.67 0.00



1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici

|       |            |            |      |
|-------|------------|------------|------|
| 26569 | 6573188.61 | 4682059.84 | 0.00 |
| 26568 | 6573186.57 | 4682058.90 | 0.00 |
| 26563 | 6573185.63 | 4682058.47 | 0.00 |
| 26567 | 6573184.87 | 4682058.11 | 0.00 |
| 26562 | 6573184.35 | 4682059.24 | 0.00 |
| 26566 | 6573183.86 | 4682060.29 | 0.00 |
| 26565 | 6573184.62 | 4682060.64 | 0.00 |
| 26583 | 6573182.88 | 4682064.41 | 0.00 |
| 26584 | 6573190.55 | 4682067.99 | 0.00 |
| 26585 | 6573190.17 | 4682068.77 | 0.00 |

Frontovi:

od do dužina(m)

|             |      |
|-------------|------|
| 26575-26573 | 2.25 |
| 26573-26572 | 4.44 |
| 26572-26571 | 2.53 |
| 26571-26560 | 1.64 |
| 26560-26570 | 1.28 |
| 26570-26569 | 6.75 |
| 26569-26568 | 2.25 |
| 26568-26563 | 1.03 |
| 26563-26567 | 0.84 |
| 26567-26562 | 1.24 |
| 26562-26566 | 1.16 |
| 26566-26565 | 0.84 |
| 26565-26583 | 4.15 |
| 26583-26584 | 8.46 |
| 26584-26585 | 0.87 |
| 26585-26575 | 1.89 |

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1345, Poslovne zgrade u vanprivredi, zgrada: 5, P= 20 m2

|       |            |            |      |
|-------|------------|------------|------|
| 26557 | 6573180.29 | 4682058.72 | 0.00 |
| 26556 | 6573182.73 | 4682059.85 | 0.00 |
| 26555 | 6573183.76 | 4682057.61 | 0.00 |
| 26567 | 6573184.87 | 4682058.11 | 0.00 |
| 26563 | 6573185.63 | 4682058.47 | 0.00 |
| 26568 | 6573186.57 | 4682058.90 | 0.00 |
| 26559 | 6573187.56 | 4682056.74 | 0.00 |
| 26558 | 6573182.31 | 4682054.32 | 0.00 |

Frontovi:

od do dužina(m)

|             |      |
|-------------|------|
| 26557-26556 | 2.69 |
| 26556-26555 | 2.47 |
| 26555-26567 | 1.22 |
| 26567-26563 | 0.84 |
| 26563-26568 | 1.03 |
| 26568-26559 | 2.38 |
| 26559-26558 | 5.78 |



1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici

26558-26557 4.84

Parcela: 1346 (P=349)

Frontovi:

od do dužina(m)

26558-26559 5.78

26559-30394 5.97

30394-30395 2.34

30395-30396 2.61

30396-30397 7.65

30397-30398 2.88

30408-30404 1.62

30404-30405 14.37

30405-30406 9.94

30406-30392 2.16

30392-30393 2.88

30393-26558 2.33

Parcela: 1349/1 (P=254)

Frontovi:

od do dužina(m)

30197-30198 4.17

30198-30514 0.91

30514-30515 1.57

30515-30516 4.83

30516-30517 1.25

30517-30518 2.16

30518-30519 0.79

30519-30531 2.18

30531-30530 5.95

30530-30529 1.67

30529-27324 2.18

27323-27348 1.45

27348-30566 5.43

30566-30399 11.49

30399-30398 3.56

30398-30397 2.88

30397-30439 9.02

30439-30197 1.88

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1349/1, Stambene zgrade, zgrada: 1, P= 147 m2

|     |            |            |      |
|-----|------------|------------|------|
| 91  | 6573223.16 | 4682060.08 | 0.00 |
| 101 | 6573224.85 | 4682059.14 | 0.00 |
| 111 | 6573223.60 | 4682056.53 | 0.00 |
| 12; | 6573224.19 | 4682056.53 | 0.00 |



| 1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici |            |            |      |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------|
| 13l                                           | 6573222.16 | 4682052.83 | 0.00 |
| 30399                                         | 6573209.18 | 4682060.02 | 0.00 |
| 1ki                                           | 6573205.60 | 4682061.99 | 0.00 |
| 2kl                                           | 6573206.01 | 4682063.37 | 0.00 |
| 3kl                                           | 6573208.94 | 4682068.44 | 0.00 |
| 4lk                                           | 6573211.39 | 4682067.07 | 0.00 |
| 5lk                                           | 6573211.82 | 4682067.86 | 0.00 |
| 6kl                                           | 6573221.97 | 4682062.27 | 0.00 |
| 7l                                            | 6573221.61 | 4682061.62 | 0.00 |
| 8l                                            | 6573223.44 | 4682060.59 | 0.00 |

Frontovi:

od do dužina(m)

9l-10l 1.93  
 10l-11l 2.89  
 11l-12; 0.59  
 12;-13l 4.22  
 13l-30399 14.84  
 30399-1ki 4.09  
 1ki-2kl 1.44  
 2kl-3kl 5.86  
 3kl-4lk 2.81  
 4lk-5lk 0.90  
 5lk-6kl 11.59  
 6kl-7l 0.74  
 7l-8l 2.10  
 8l-9l 0.58

Parcela: 1349/2 (P=80)

Frontovi:

od do dužina(m)

30396-30438 8.48  
 30438-30196 5.65  
 30196-30197 4.64  
 30197-30439 1.88  
 30439-30397 9.02  
 30397-30396 7.65

Parcela: 1347 (P=43)

Frontovi:

od do dužina(m)

30398-30399 3.56  
 30399-30400 4.70  
 30400-30401 4.77  
 30401-30402 4.59  
 30402-30403 3.51  
 30403-30404 2.25



1345, 1346, 1347, 1348, 1349-1, 1349-2 Becici

30404-30408 1.62

Parcela: 1348 (P=176)

Frontovi:

od do dužina(m)

30399-30566 11.49

30566-27348 5.43

27348-27349 4.63

27349-30175 6.12

30175-30403 15.47

30403-30402 3.51

30402-30401 4.59

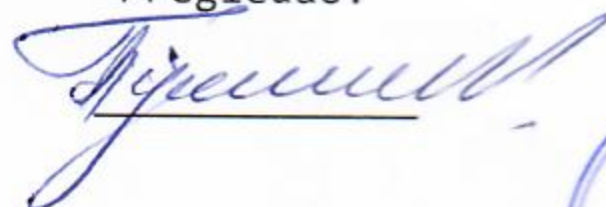
30401-30400 4.77

30400-30399 4.70

Obradio:

---

Pregledao:





## **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**



## **PROJEKTNI ZADATAK**

Predmet ovog Idejnog projekta je Integralni mali hotel „PORAT“ 5\*\*\*\*\*, u Rafailovićima, Budva.

Cilj projekta je usklađivanje budućeg objekta sa zahtevima Investitora, Urbanističko-tehničkim uslovima kao i sa pravilima struke.

Potrebno je isprojektovati Integralni mali hotel 5\*\*\*\*\*, spratnosti G+Su+P+5, na lokaciji Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348, a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva.

Objekat treba da sadrži najviše 25 smeštajnih jedinica u svemu prema standardima za hotele 5\*\*\*\*\*, restoran i konferencijsku salu. S obzirom da je ovo integralni hotel, magacin, tehničke prostorije, parkinzi i prostorije za osoblje su planirane u odvojenom objektu.

**INVESTITOR:**



**TEHNIČKI OPIS**  
**INTEGRALNI MALI HOTEL „PORAT“ 5\*\*\*\*, OBJEKAT A**

Objekat: Integralni mali hotel, Objekat A

Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,  
**a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva.**

Investitor: Jovo Šoljaga

Idejni projekat je rađen na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova br. 06-061-1047/2 od 27.09.2018.godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj.

Integralni hotel je objekat koji se sastoji iz više arhitektonskih celina koje funkcionišu kao jedan sistem. U ovom slučaju je hotel podeljen na 3 objekta: objekat A, predmet ovog idejnog projekta, u kom se nalaze smeštajni kapaciteti kao I ugostiteljsko-restoranski prostor I prateći sadržaj koji je dostupan gostima. Objekat B je dodatni restoranski prostor na susednoj parceli. Objekat C je tehnički objekat I u njemu su predviđeni magacinski prostori, prostori za osoblje i parking.

**Lokacija, pozicioniranje objekta i prilazi**

Lokacija se sastoji od dve parcele, k.p. 1345 i k.p. 1349/2 (kao manji, istočni deo parcele). Sa istočne strane lokacije se nalaze komšijske parcele dok je lokacija povezana sa drumskim i pešačkim saobraćajem sa tri strane.

**Planirana namjena objekata**

Prema datim UT uslovima pretežna namena ovog kvarta je Turistički i smještajni kapaciteti (apartmani,hoteli, pansioni, vile, hoteli). Objekat je predviđen kao Integralni mali hotel, čiji se smeštajni kapaciteti nalaze na predmetnoj parceli

**Osnovni urbanistički parametri**

|                           |                          |           |
|---------------------------|--------------------------|-----------|
| Namjena objekta           | Turističko ugostiteljska |           |
| Spratnost                 | G+Su+P+5                 |           |
| Broj smještajnih jedinica | Podrum (garaža)          | 0         |
|                           | Suteren (garaža)         | 0         |
|                           | Prizemlje                | 0         |
|                           | Sprat 1                  | 3         |
|                           | Sprat 2                  | 9         |
|                           | Sprat 3                  | 3         |
|                           | Sprat 4                  | 6         |
|                           | Sprat 5                  | 4         |
|                           | <b>Ukupno</b>            | <b>25</b> |



### Pregled BRUTO površina podzemnih etaža objekata

|           | BRGP (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|------------------------|
| Prizemlje | 457,45                 |
| Sprat 1   | 457,04                 |
| Sprat 2   | 457,04                 |
| Sprat 3   | 457,04                 |
| Sprat 4   | 378,37                 |
| Sprat 5   | 341,82                 |
| Ukupno    | 2548,76                |

### Pregled BRUTO površina podzemnih etaža objekata

|         | BRGP (m <sup>2</sup> ) ne ulazi u obračun |
|---------|-------------------------------------------|
| Suteren | 164,63                                    |
| Podrum  | 172,63                                    |
| Ukupno  | 337,26                                    |

### Mirujući saobraćaj

|                    |              |   |
|--------------------|--------------|---|
| Broj parking mesta | Na otvorenom | 0 |
|                    | U garaži     | 4 |
|                    | Ukupno       | 4 |

### Spratnost objekta

Po UT uslovima (stav 6. URBANISTIČKI PARAMETRI) data je preporučena spratnost P+5, koju ovaj objekat u potpunosti zadovoljava

### Mirujući saobraćaj

U okviru ovog objekta je predviđeno samo 4 parking mesta, dok je ostatak predviđen u okviru Objekta C, zajedno sa tehničkim prostorijama i prostorijama za osoblje

### Konstrukcija i materijalizacija objekta i tehničko-tehnološki elementi izgradnje

Konstrukcija i materijalizacija objekata su planirane tako da:

- odgovori na relevantne zakonske propise i standarde, posebno imajući u vidu rizik seizmičkog hazarda
- odgovori na zahtjeve postavljene savremenim stanovanjem,
- obezbjedi konformno korišćenje unutrašnjih i spoljašnjih prostora
- omogućiti dugotrajnost objekata, ekonomsku isplativost eksploatacije objekata i jednostavno održavanje objekata i prostora oko njih,



- omogućiti eksploataciju objekata u skladu sa principima energetske efikasnosti,
- onemogućiti degradaciju okoline, dakle kako samog prostora oko objekata, tako i neizgrađenih prostora koji se nalaze oko objekata,
- omogućiti vizuelno i funkcionalno uklapanje u nasleđeno ili planirano prirodno i stvoreno okruženje

Konstrukcija objekata je skeletna, armirano – betonska, sa ispunama zidova od giter blokova. Zidna platna, ukopani dijelovi konstrukcije, stubovi, serklaži, međuspratne tavanice, kose stepenišne ploče i grede objekata su armirano – betonski. Fasadni zidovi su blok 19cm, a pregradni blok debljine 10cm. Temeljenje je izvršeno na temeljnoj ploči debljine  $d=90\text{cm}$ .

Hidroizolacija se predviđa u svim ukopanim djelovima objekta, podovima na tlu, trotoarima neposredno uz objekat, terasama i u okviru slojeva ravnog krova. Termoizolacija se izvodi na celoj fasadi i u okviru slojeva podova. Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova spratova i prizemlja.

Unutrašnji zidovi se malterišu i boje, osim zidova kupatila, toaleta, perionice i kuhinje koji se oblažu keramikom do visine definisane projektom. Završena obrada podova je parket ili keramika, u zavisnosti od namjene prostorije i potreba Investitora. Podovi terasa i hodnika se oblažu protiv kliznom keramikom.

## **Gabariti objekta**

Spratnost objekta je G+Su+P+5, sa visinom krovnog venca na koti 18,82m od kote 0,0m u prizemlju. Kota 0,0m se nalazi u nivou ulice, a na apsolutnoj koti 5,0m nadmorske visine. Visinska kota poda prvog sprata je +3,0m. Kota poda suterena se nalazi na koti -3,0m. Spratna visina suterena je 4m a spratna visina podruma je 3,0m.. Spratne visine su na etažama po 3,0m. Površina projekcije objekta je  $457,45\text{m}^2$

## **Fasada objekta**

Fasada je kombinacija kamena i, demit fasade. **Kamenom je obložena fasada prizemlja celim obimom objekta**, Kamenom su takođe ovloženi potporni I suterenski zidovi. Ostatak fasade je bavalit bele boje sa vertikalnim trakama u vidu profilisanog kamena.

## **Unutrašnja stolarija**

Sva unutrašnja vrata u zavisnosti od položaja i funkcije se izrađuju kao jednokrilna ili dvokrilna, obična, protivpožarna ili protivdimna. Predviđeno je da se ugrađuju mokrim postupkom, da su duplo šperovana bojena u tonu po izboru projektanta opremljena okovom visoke klase.

## **Aluminarija**

Prozorski otvori na fasadi, spoljne fasadne pregrade u vidu zid zavjese sa fiksnim sigurnosnim staklenim parapetom, žaluzine za zaštitu od sunca, unutrašnje zastakljene pregrade sa vratima ili bez, stepenišne i balkonske ograde i drugo, predviđeni su od aluminijumskih kutijastih profila u kombinaciji sa staklom. Predviđena je zaštita aluminarije odgovarajućim antikorozivnim bojama za metal u tonu po izboru projektanta.



## **Limarija**

Sve opšivke prozorskih sokli, nazidaka i instalaterskih kanala na krovu su od aluminijumskog ravnog lima, bojenog u tonu po izboru projektanta.

## **Bravarija**

Spoljašnje i unutrašnje ograde, pune i zastakljene unutrašnje i spoljne pregrade, kao i čelične podkonstrukcije predviđena je od crne bravarije u skladu sa zahtjevima pojedinih prostora u pogledu završne obrade i protivpožarnih zahtjeva. Protivpožarna vrata bojiti antiplan bojom.

## **Instalacije**

Sve cjeline u okviru apartmanskog kompleksa su opremljene instalacijama jake i slabe struje, termotehničkim i mašinskim instalacijama, protiv-požarnih, instalacijama vodovoda i kanalizacije, što je predmet posebnih Elaborata i Projekata.

## **Krov**

Projektovan je neprohodan ravan krov, obrubljen atikom..

## **Suteren i podrum**

Prostor suterena I podruima je predviđen kao garažna celina I magacinski prostor u koji se silazi stepeništa I auto -lifta. Auto liftu se pristupa zapadnog ugla, a pored njega se nalaze I stepenice za pešači prilaz podzemnim etažama.

Spisak primjenjenih važećih propisa, preporuka i važećih standarda za izradu Idejnog arhitektonsko-građevinskog projekta i prema kojimaće se izvoditi radovi:

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije
- Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata
- Pravilnik o tehničkim merama i uslovima za zvučnu zaštitu zgrada
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica s invaliditetom
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata ovećanog rizika od požara.



## **REKAPITULACIJA PARAMETARA UZ IDEJNO REŠENJE**

Objekat: Integralni mali hotel

Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“ k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,  
**a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva.**

Investitor: Jovo Šoljaga

Površina urbanističke parcele: 740,23m<sup>2</sup>

Broj objekata: 1

Namjena objekata: Turističko-ugostiteljska

Spratnost objekata: G+Su+P+5

Ukupno smještajnih jedinica: 25

Ukupno poslovnih prostora: 0

Ukupno parking mjesta: 4 (4 podzemna + 0 nadzemnih )

BRGP: 2548,76m<sup>2</sup>

BRGP podzemnih etaža koje ne ulaze u obračun: 337,26m<sup>2</sup>

Zapremina objekta - nadzemno : 7644m<sup>3</sup>

Zapremina objekta - podzemno: 1204m<sup>3</sup>

Indeks izgrađeosti - ostvareno: **3,44** (2548,76m<sup>2</sup>)

Indeks izgrađenosti - UTU: **3,5** (2590,80m<sup>2</sup>)

Budva, maj 2020.god.

Odgovorni projektant:

Nikola Dobriković d.i.a.



# **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



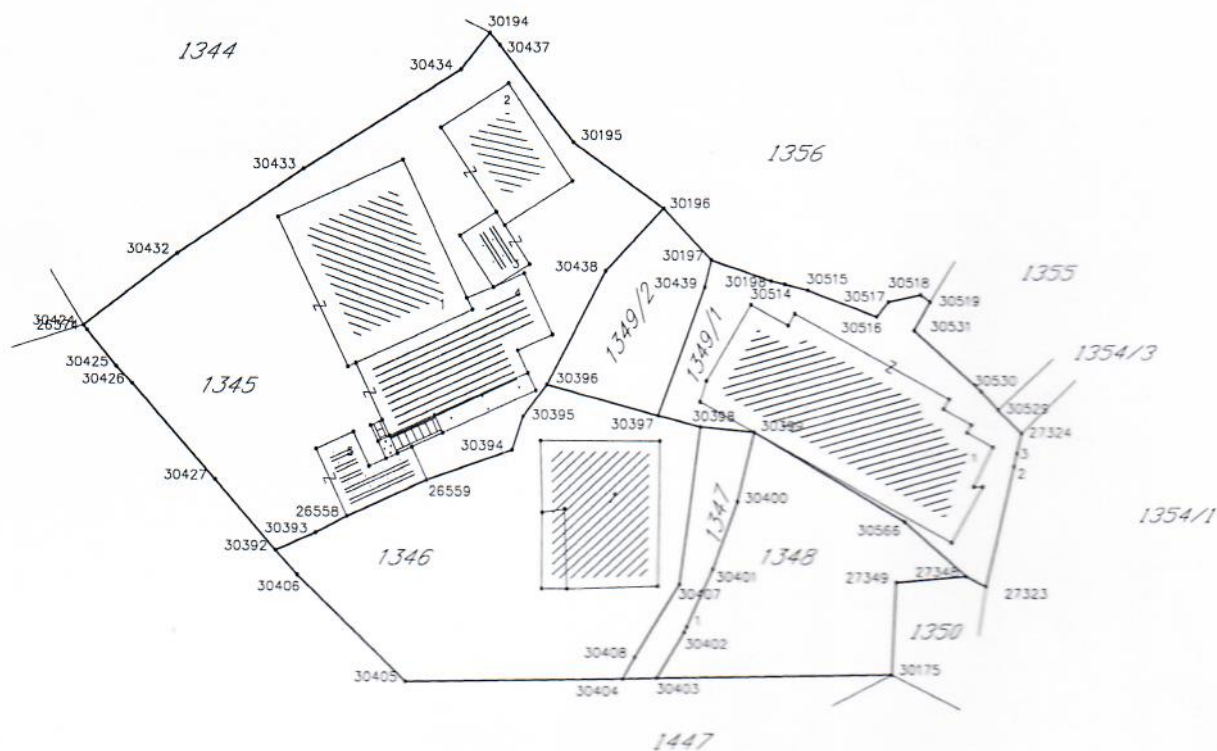
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-1826/19  
Datum: 18.07.2019.



Katastarska opština: BEČIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana:  
Parcele: 1349/2, 1349/1, 1348, 1345, 1346, 1347

## SKICA PARCELA

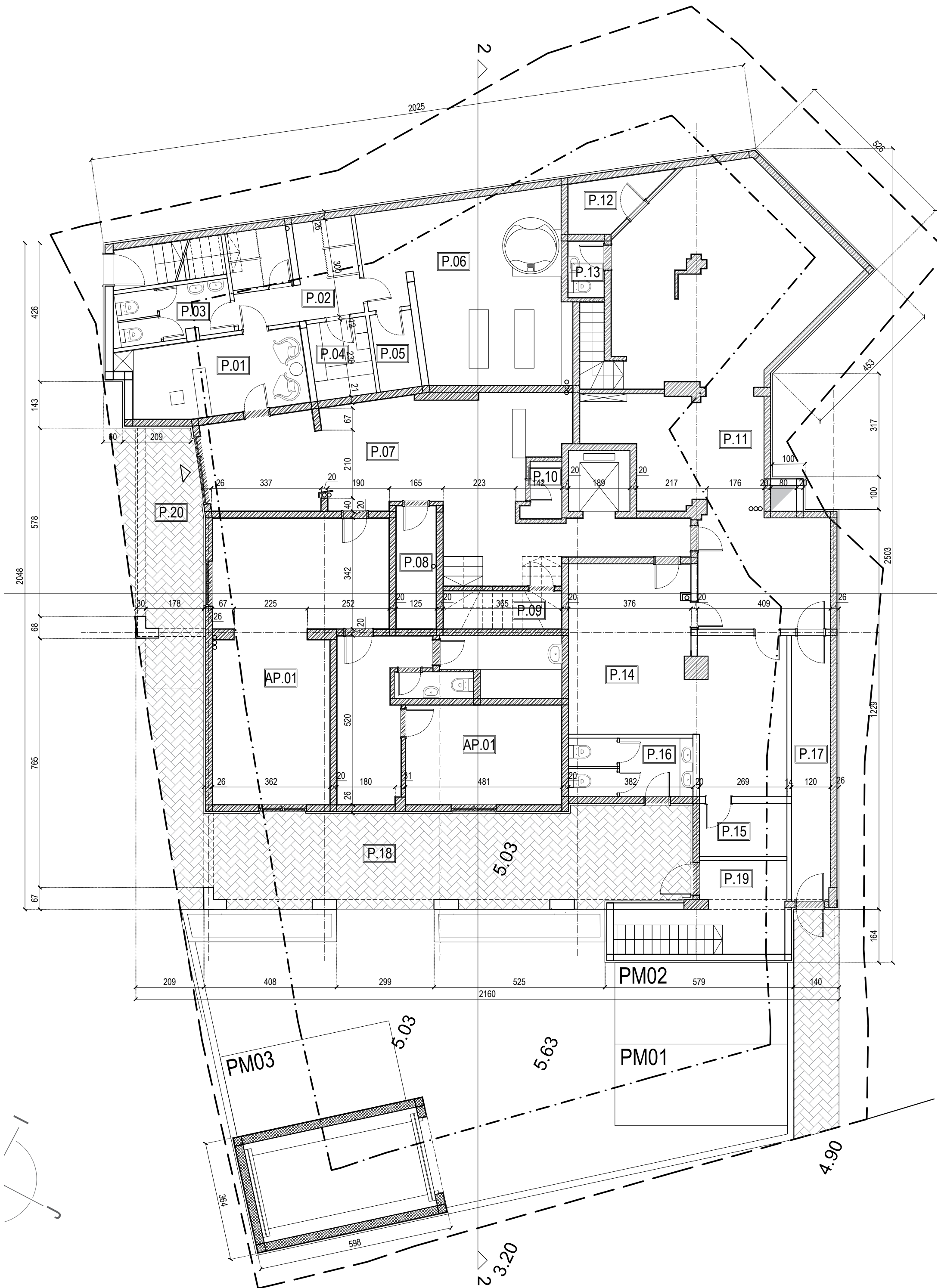
Razmjera 1: 500



Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

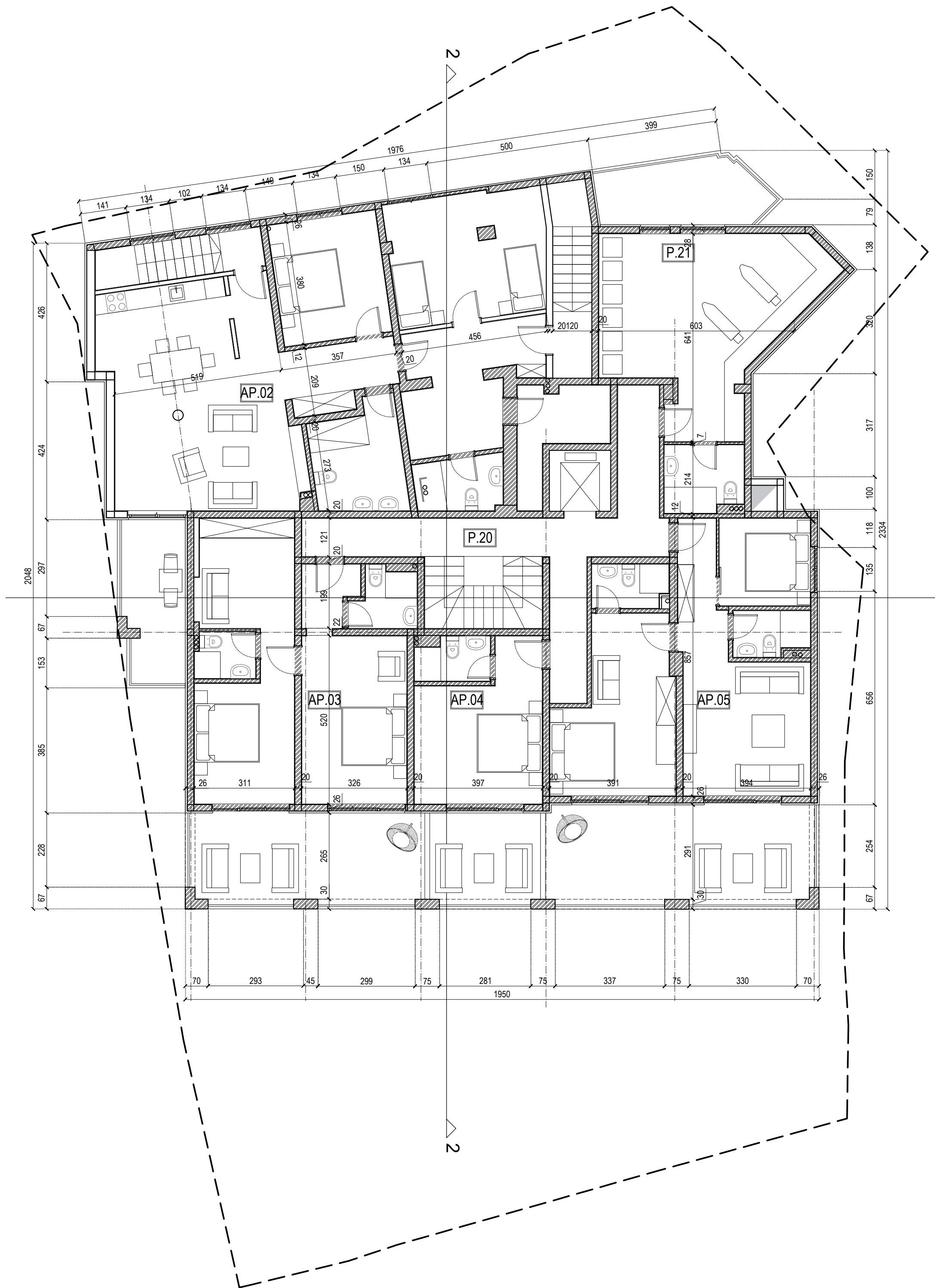




Postojeće stanje - prizemlje

|                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                          |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Projektant: "ArhiBiro" d.o.o. Budva<br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: Jovo Šoljaga                                                                                                                                 |              |
| Objekat: Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva |              |
| Glavni inženjer: Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: Idejni projekat                                                                                                            |              |
| Odgovorni inženjer: Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura                                                                                                                  | Razmjera:    |
| Saradnici: Stevan Aščerić dipl. inž. arh.                                                                                                                                          |  | Prilog: Broj priloga: 2                                                                                                                                  | Broj strane: |
| Datum izrade i M.P. : 19-Jun-20                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                  |              |



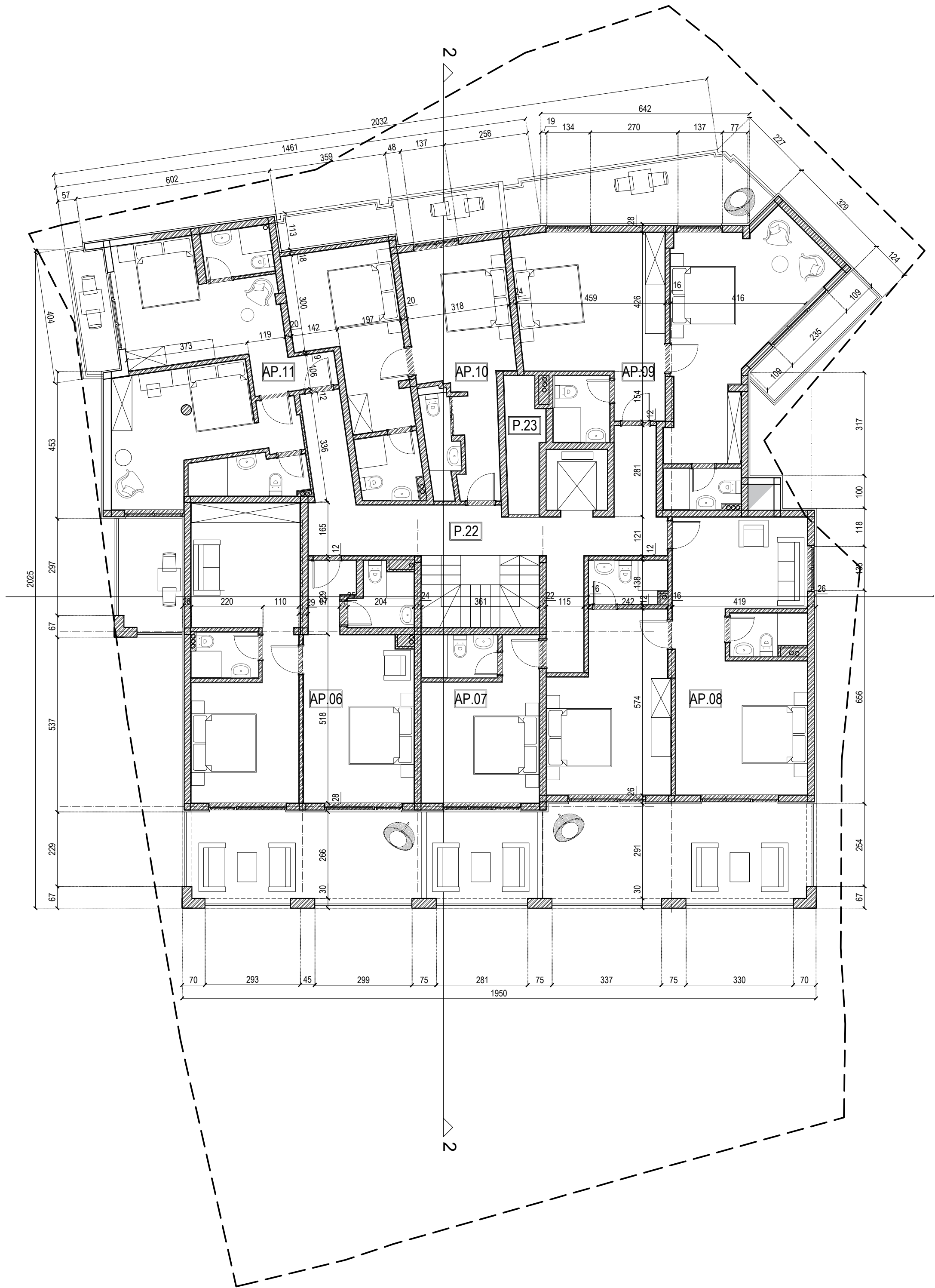


Postojeće stanje - prvi sprat



|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                             |                          |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                          |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                     |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                          |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                  |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:                |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:                                                                                                                                                            | Broj strane:<br><b>3</b> |
| Datum izrade i M.P. :                                                                                                                                                                        |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                          |
| 19-Jun-20                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                    |                          |

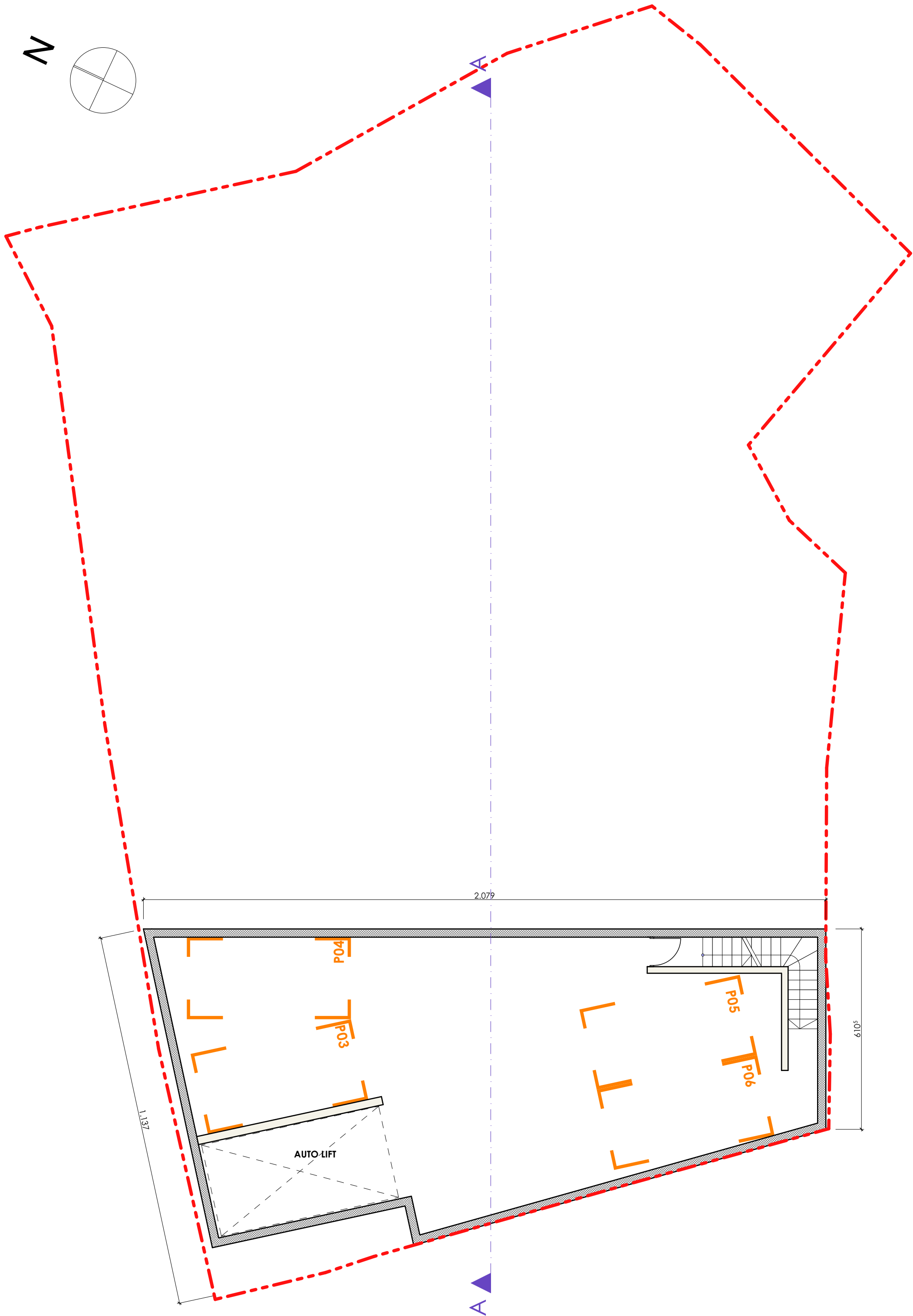
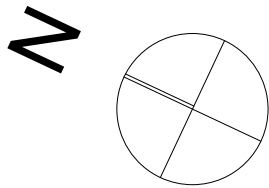




Postojeće stanje - drugi sprat

|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                             |                          |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva</b> |                          |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                          |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:                |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:                                                                                                                                                            | Broj strane:<br><b>4</b> |
| Datum izrade i M.P. :<br><br><b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                          |





Zahtevani broj parkinga je  
20% smeštajnih jedinica: **25\*0,2=5**

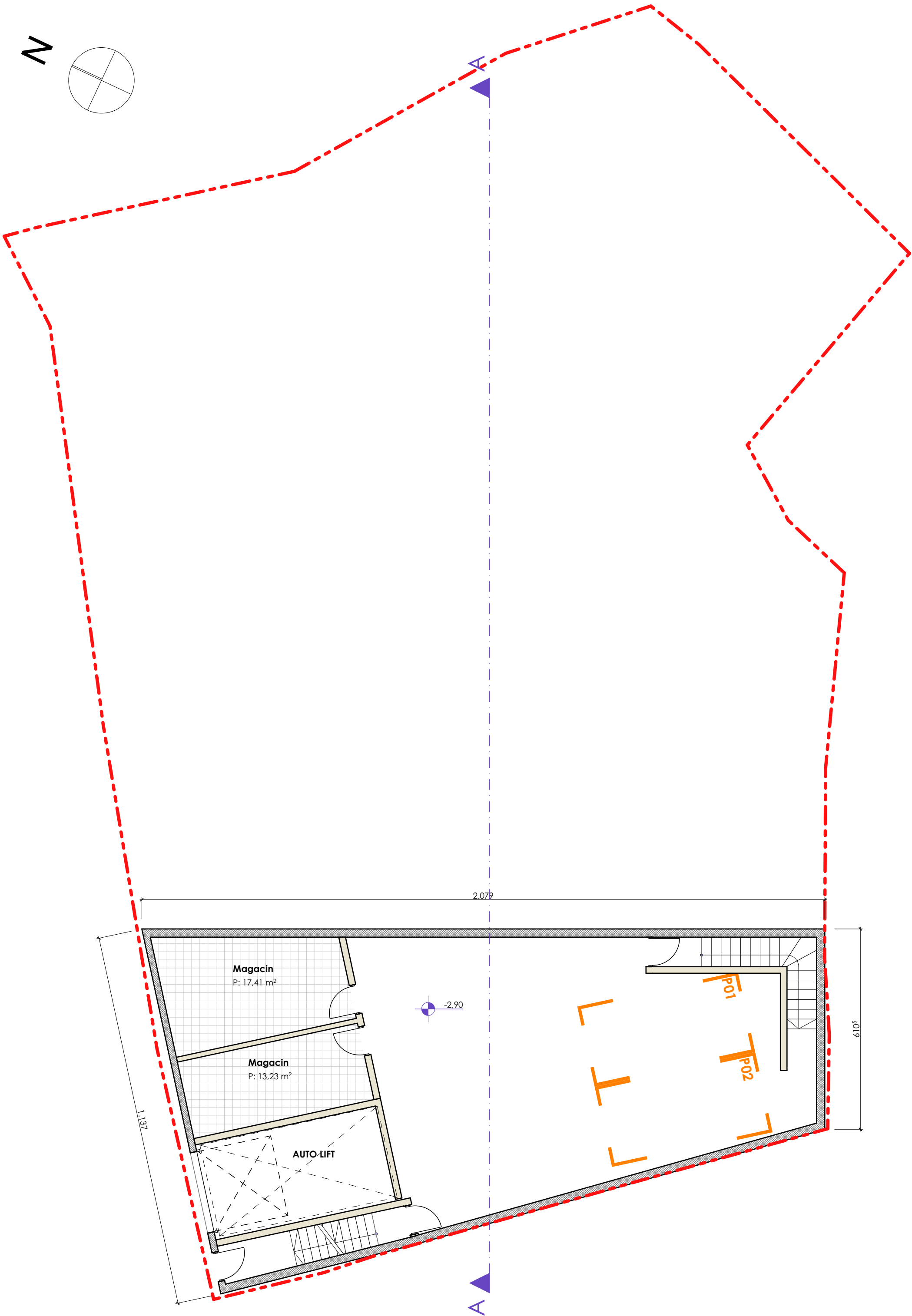
Ostvareni broj parking mesta je **6**

Dodatni kapaciteti za parkiranje su predviđeni na parceli u  
neposrednoj blizini objekta a u sklopu hotela.

Podrum

|                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Projektant:<br>"ArhiBiro" d.o.o. Budva<br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br>Jovo Šoljaga                                                                                                                             |                    |
| Objekat:<br>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva |                    |
| Glavni inženjer:<br>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>Idejni projekat                                                                                                            |                    |
| Odgovorni inženjer:<br>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>Arhitektura                                                                                                                  | Razmjera:<br>1:100 |
| Saradnici:<br>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.                                                                                                                                          |  | Prilog:                                                                                                                                                     | Broj priloga:<br>5 |
| Datum izrade i M.P. :<br><br>19-Jun-20                                                                                                                                                |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                     |                    |





Zahtevani broj parkinga je  
20% smeštajnih jedinica: **25\*0,2=5**

Ostvareni broj parking mesta je **6**

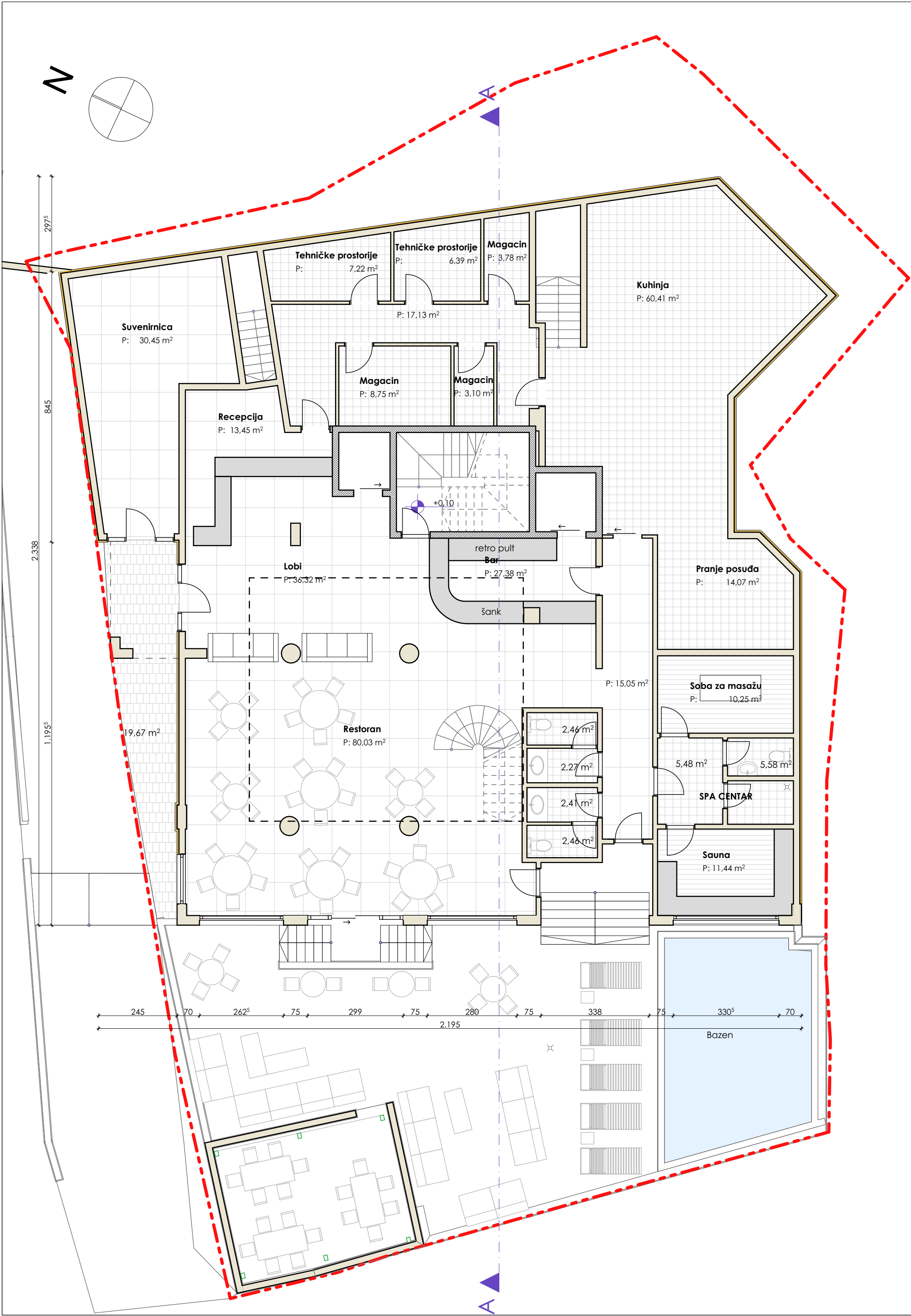
Dodatni kapaciteti za parkiranje su predviđeni na parceli u  
neposrednoj blizini objekta a u sklopu hotela.



Suteren

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera: <b>1:100</b> |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:                                                                                                                                                         | Broj strane: <b>6</b>  |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |





Minimalna površina prijemnog hola je **30m<sup>2</sup>** za objekte do 25 smeštajnih jedinica

Ostvarena površina prijemnog hola je **36,30m<sup>2</sup>**

Minimalan broj stolica u hotelskom restoranu je 80% od broja kreveta: 55\*0,8=**44**

Ostvaren broj sedećih mesta je 37 u prizemlju i 28 na galerijskom prostoru, ukupno **65**

Minimalan površina restoranskog prostora je 1,8m<sup>2</sup> po sedećem mestu: 65\*1,8m<sup>2</sup>=**117m<sup>2</sup>**

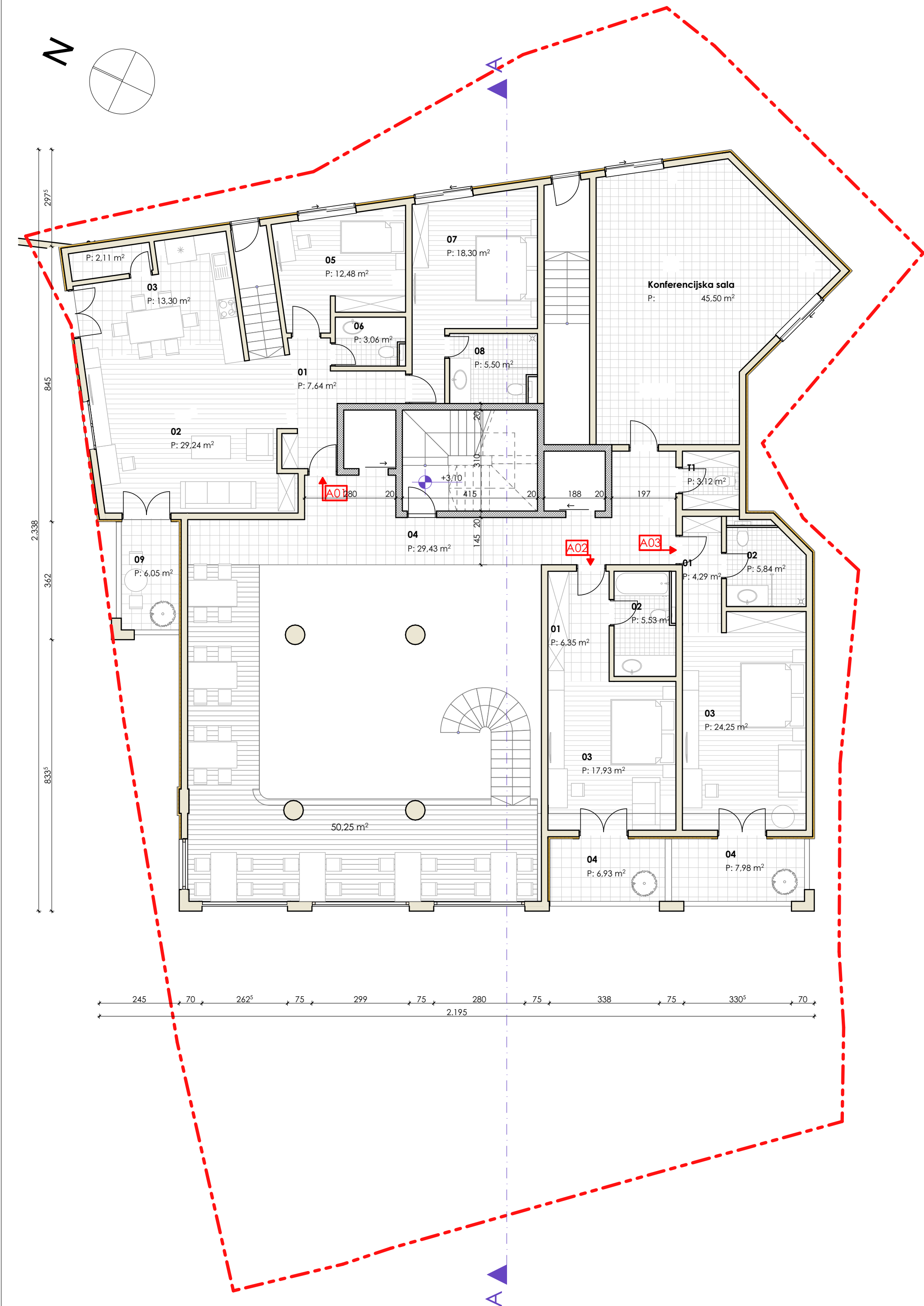
Ostvarena površina restorana je 79,87m<sup>2</sup> u prizemlju i 50,25m<sup>2</sup> na galerijskom prostoru, ukupno **130,12m<sup>2</sup>**

U okviru hotelskog objekta su predviđeni magacinski prostori za dnevne potrebe, dok su hladnjača, veći magacinski kapaciteti, vešernica, prostorije za osoblje itd. predviđeni u tehničkoom objektu u neposrednoj blizini a u sklopu hotela.

## Prizemlje

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera: <b>1:100</b> |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog: <b>Broj priloga: 7</b>                                                                                                                                  | Broj strane:           |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |





| Apartman | Oznaka | Prostorija | Površina        |
|----------|--------|------------|-----------------|
| A01      | 04     | Ostava     | 2,11            |
| A01      | 05     | Soba       | 12,48           |
| A01      | 06     | Toalet     | 3,06            |
| A01      | 07     | Soba       | 18,30           |
| A01      | 08     | Kupatilo   | 5,50            |
| A01      | 09     | Balkon     | 6,05            |
|          |        |            | <b>97,68 m²</b> |
| A02      | 01     | Predsoblje | 6,35            |
| A02      | 02     | Kupatilo   | 5,53            |
| A02      | 04     | Balkon     | 6,93            |
|          |        |            | <b>18,81 m²</b> |
| A03      | 01     | Predsoblje | 4,29            |
| A03      | 02     | Kupatilo   | 5,84            |
| A03      | 03     | Soba       | 24,25           |
| A03      | 04     | Balkon     | 7,98            |
|          |        |            | <b>42,36 m²</b> |

Minimalna površina jednokrevetne sobe sa kupatilom je: **18m²**

Minimalna površina dvokrevetne sobe sa kupatilom je: **28m²**

Zahtevana je da minimalno >10% ukupnog broja smeštajnih jedinica bude u vidu apartmana: 25\*0,1=**2,5**  
Ostvarene su **3** apartmanske jedinice.

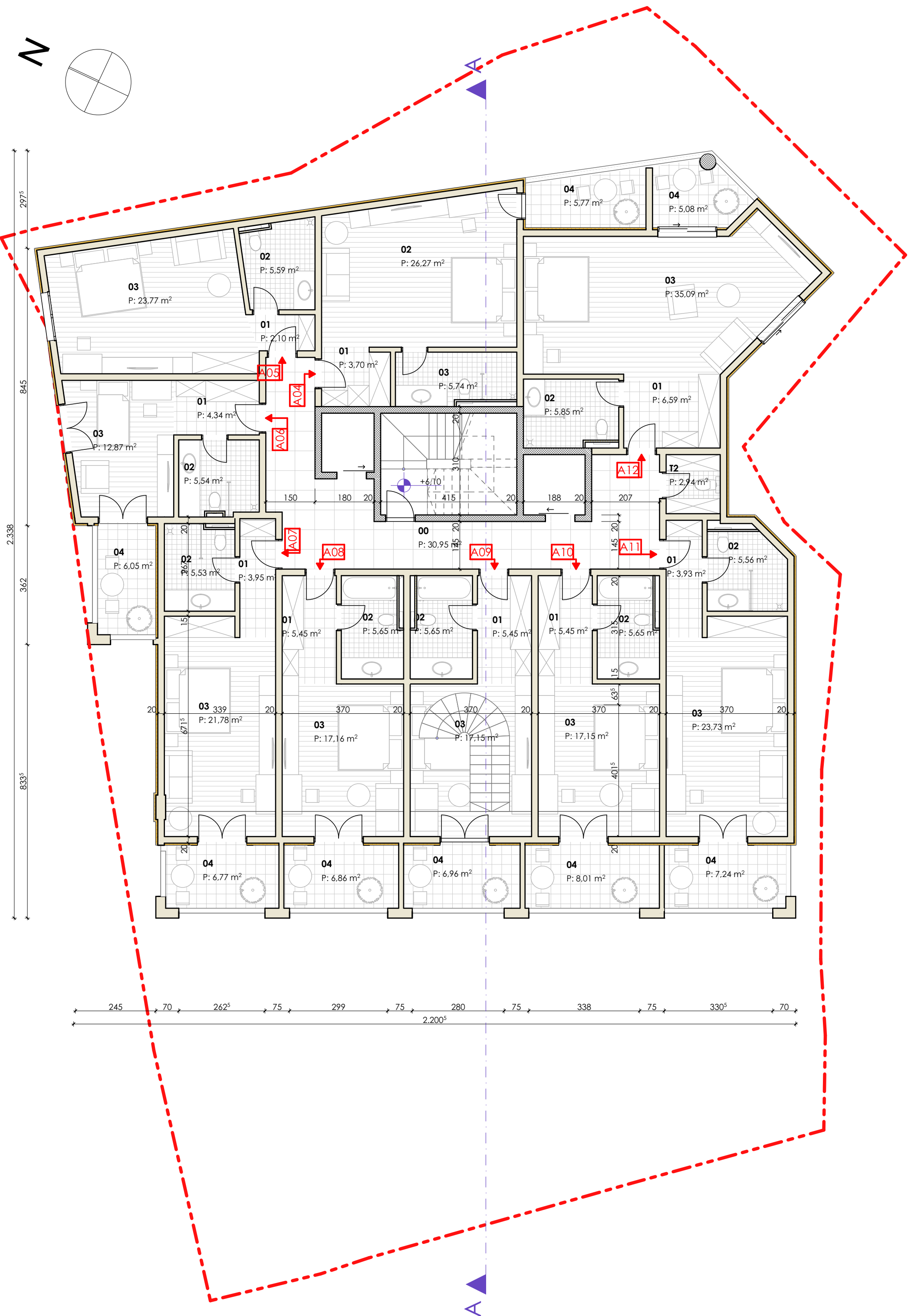
Minimalna površina apartmana sa kupatilom je **55m²**



1. Sprat

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera: <b>1:100</b> |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog: <b>8</b>                                                                                                                                                | Broj strane: <b>8</b>  |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |





| Apartman | Oznaka | Prostorija | Površina        |
|----------|--------|------------|-----------------|
| A04      | 01     | Predsoblje | 3,70            |
| A04      | 02     | Soba       | 26,27           |
| A04      | 03     | Kupaćilo   | 5,74            |
|          |        |            | <b>35,71 m²</b> |
| A05      | 01     | Predsoblje | 2,10            |
| A05      | 02     | Kupaćilo   | 5,59            |
| A05      | 03     | Soba       | 23,77           |
|          |        |            | <b>31,46 m²</b> |
| A06      | 01     | Predsoblje | 4,34            |
| A06      | 02     | Kupaćilo   | 5,54            |
| A06      | 03     | Soba       | 12,87           |
| A06      | 04     | Balkon     | 6,05            |
|          |        |            | <b>28,80 m²</b> |
| A07      | 01     | Predsoblje | 3,95            |
| A07      | 02     | Kupaćilo   | 5,53            |
| A07      | 03     | Soba       | 21,78           |
| A07      | 04     | Balkon     | 6,77            |
|          |        |            | <b>38,03 m²</b> |
| A08      | 01     | Predsoblje | 5,45            |
| A08      | 02     | Kupaćilo   | 5,65            |
| A08      | 03     | Soba       | 17,16           |
| A08      | 04     | Balkon     | 6,86            |
|          |        |            | <b>35,12 m²</b> |
| A09      | 01     | Predsoblje | 5,45            |
| A09      | 02     | Kupaćilo   | 5,65            |
| A09      | 03     | Soba       | 17,15           |
| A09      | 04     | Balkon     | 6,96            |
|          |        |            | <b>35,21 m²</b> |
| A10      | 01     | Predsoblje | 5,45            |
| A10      | 02     | Kupaćilo   | 5,65            |
| A10      | 03     | Soba       | 17,15           |
| A10      | 04     | Balkon     | 8,01            |
|          |        |            | <b>36,26 m²</b> |
| A11      | 01     | Predsoblje | 3,93            |
| A11      | 02     | Kupaćilo   | 5,56            |
| A11      | 03     | Soba       | 23,73           |
| A11      | 04     | Balkon     | 7,24            |
|          |        |            | <b>40,46 m²</b> |
| A12      | 01     | Predsoblje | 6,59            |
| A12      | 02     | Kupaćilo   | 5,85            |
| A12      | 03     | Soba       | 35,09           |
| A12      | 04     | Balkon     | 5,08            |
| A12      | 04     | Balkon     | 5,77            |
|          |        |            | <b>58,38 m²</b> |

Minimalna površina jednokrevetne sobe sa kupatilom je: **18m²**

Minimalna površina dvokrevetne sobe sa kupatilom je: **28m²**

Zahtevana je da minimalno >10% ukupnog broja smeštajnih jedinica bude u vidu apartmana: 25\*0,1=**2,5**  
Ostvarene su **3** apartmanske jedinice.

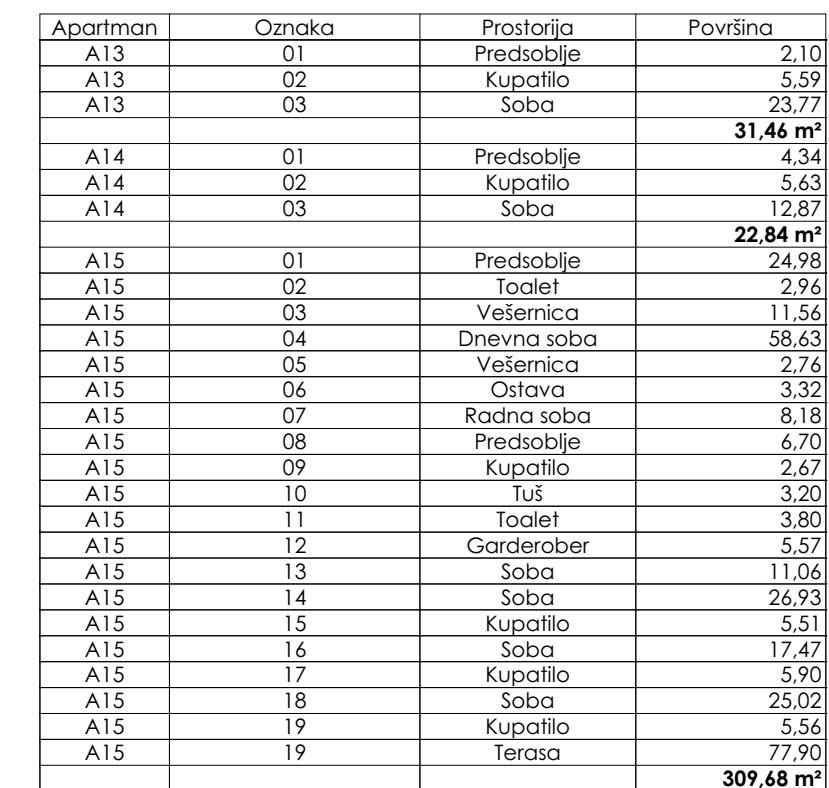
Minimalna površina apartmana sa kupatilom je **55m²**



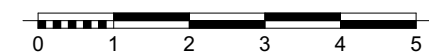
2. Sprat

|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                             |                           |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva</b> |                           |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                           |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:<br><b>1:100</b> |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:<br><br>Broj priloga:<br><b>9</b>                                                                                                                           | Broj strane:              |
| Datum izrade i M.P. :                                                                                                                                                                        |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                           |
|                                                                                                                                                                                              |  | <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                   |                           |





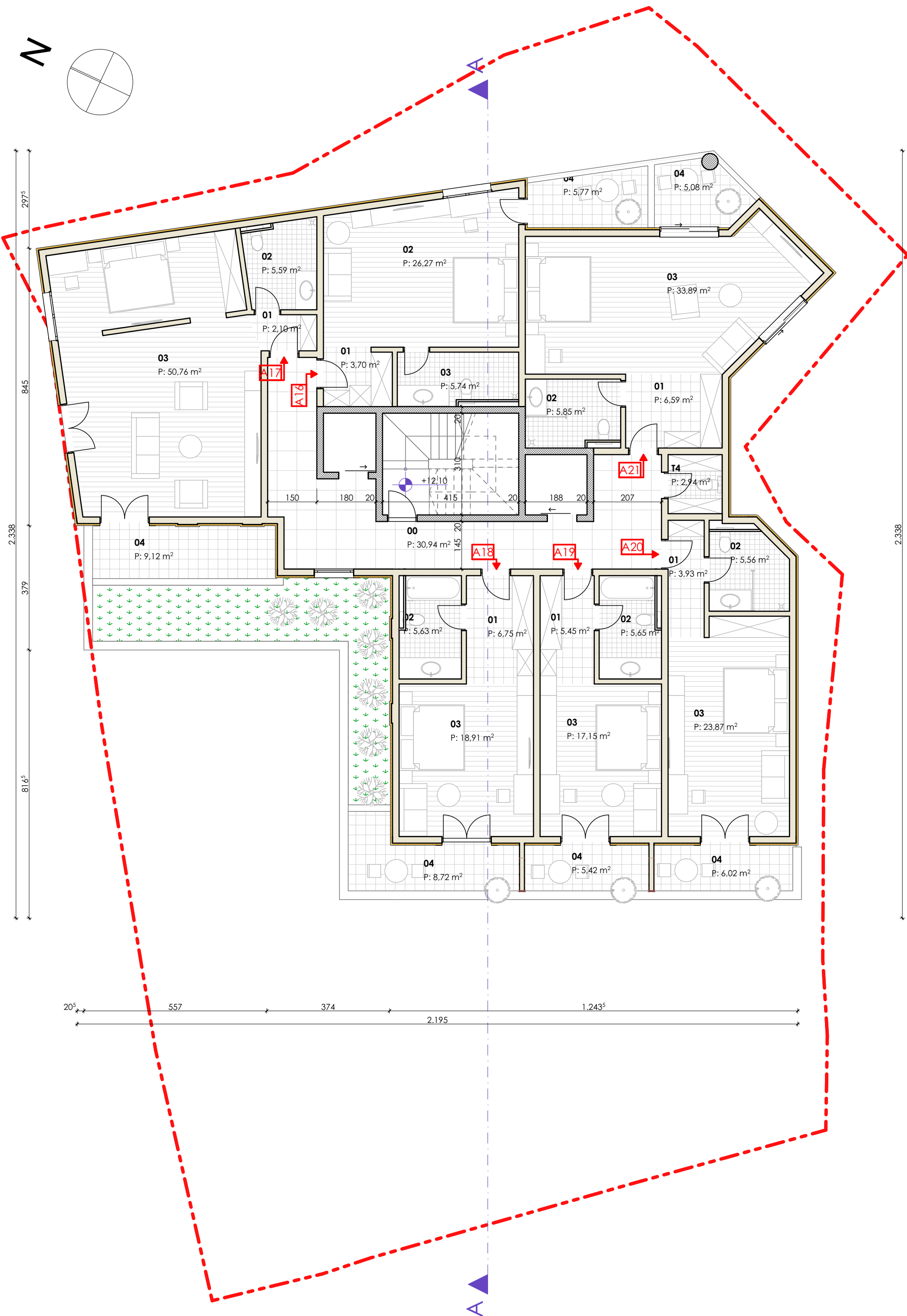
Minimalna površina apartmana sa kupatilom je **55m<sup>2</sup>**



### 3. Sprat

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                      |                                                             |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Projektant:</b><br><div> <div> <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br/> Preduzeće za projektovanje i inženjering<br/> Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br/> telefon: +382 69 789 567<br/> www.arhibiro.com </div> </div> | <b>Investitor:</b><br><div> <div> <b>Jovo Šoljaga</b><br/> </div> </div>                                                                                                                             |                                                             |                                                            |
| <b>Objekat:</b><br><div> <div> <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b> </div> </div>                                                                                                                                               | <b>Lokacija:</b> <div> <div> Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br/> k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br/> <b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva </div> </div> |                                                             |                                                            |
| <b>Glavni inženjer:</b><br><div> <div> <b>Nikola Dobriković dipl. inž. arh.</b> </div> </div>                                                                                                                                         | <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b><br><div> <div> <b>Idejni projekat</b> </div> </div>                                                                                                             |                                                             |                                                            |
| <b>Odgovorni inženjer:</b><br><div> <div> <b>Nikola Dobriković dipl. inž. arh.</b> </div> </div>                                                                                                                                      | <b>Dio tehničke dokumentacije:</b><br><div> <div> <b>Arhitektura</b> </div> </div>                                                                                                                   |                                                             | <b>Razmjera:</b><br><div> <div> <b>1:100</b> </div> </div> |
| <b>Saradnici:</b><br><div> <div> <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b> </div> </div>                                                                                                                                                  | <b>Prilog:</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Broj priloga:</b><br><div> <div> <b>10</b> </div> </div> | <b>Broj strane:</b>                                        |
| <b>Datum izrade i M.P. :</b><br><div> <div> <b>19-Jun-20</b> </div> </div>                                                                                                                                                            | <b>Datum revizije i M.P. :</b>                                                                                                                                                                       |                                                             |                                                            |





| Apartman | Oznaka | Prostorija | Površina        |
|----------|--------|------------|-----------------|
| A16      | 04     | Balkon     | 5,77            |
|          |        |            | <b>41,48 m²</b> |
| A17      | 01     | Predsoblje | 2,10            |
| A17      | 02     | Kupatilo   | 5,59            |
| A17      | 03     | Soba       | 50,76           |
| A17      | 04     | Balkon     | 9,12            |
|          |        |            | <b>67,57 m²</b> |
| A18      | 01     | Predsoblje | 6,75            |
| A18      | 02     | Kupatilo   | 5,63            |
| A18      | 03     | Soba       | 18,91           |
| A18      | 04     | Balkon     | 8,72            |
|          |        |            | <b>40,01 m²</b> |
| A19      | 01     | Predsoblje | 5,45            |
| A19      | 02     | Kupatilo   | 5,65            |
| A19      | 03     | Soba       | 17,15           |
| A19      | 04     | Balkon     | 5,42            |
|          |        |            | <b>33,67 m²</b> |
| A20      | 01     | Predsoblje | 3,93            |
| A20      | 02     | Kupatilo   | 5,56            |
| A20      | 03     | Soba       | 23,87           |
| A20      | 04     | Balkon     | 6,02            |
|          |        |            | <b>39,38 m²</b> |
| A21      | 01     | Predsoblje | 6,59            |
| A21      | 02     | Kupatilo   | 5,85            |
| A21      | 03     | Soba       | 33,89           |
| A21      | 04     | Balkon     | 5,08            |
|          |        |            | <b>51,41 m²</b> |
| 0        | 00     | Hodnik     | 24,81           |
|          |        |            | <b>24,81 m²</b> |
| 13       | T5     | Kupatilo   | 2,92            |

Minimalna površina jednokrevetne sobe sa kupatilom je: **18m²**

Minimalna površina dvokrevetne sobe sa kupatilom je: **28m²**

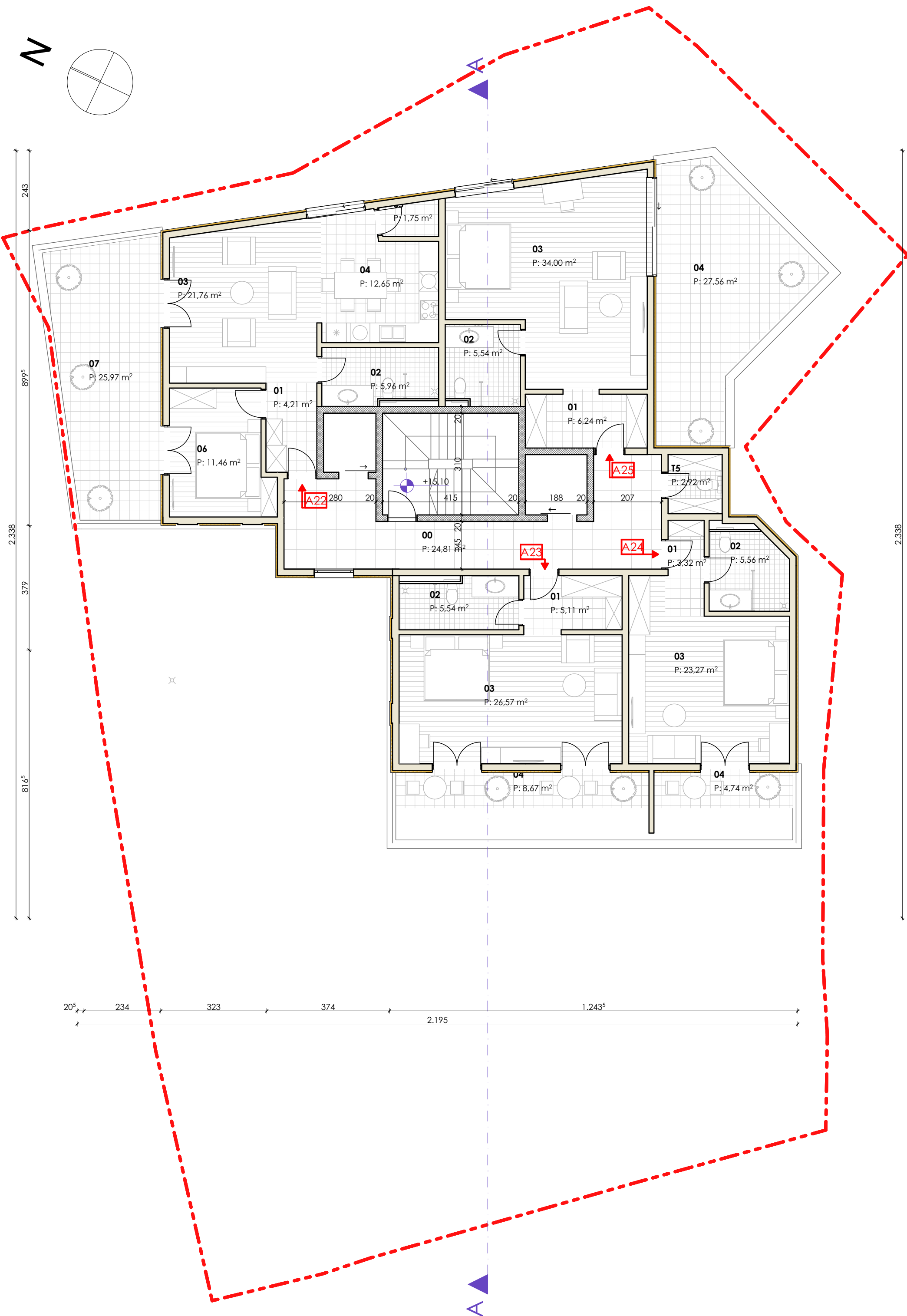
Zahtevana je da minimalno >10% ukupnog broja smeštajnih jedinica bude u vidu apartmana: 25\*0,1=**2,5**  
Ostvarene su **3** apartmanske jedinice.

Minimalna površina apartmana sa kupatilom je **55m²**

## 4. Sprat

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva</b> |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera: <b>1:100</b> |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog: <b>11</b>                                                                                                                                               | Broj strane: <b>11</b> |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |





| Apartman | Oznaka | Prostorija  | Površina        |
|----------|--------|-------------|-----------------|
| A22      | 04     | Pred soblje | 12,65           |
| A22      | 05     | Ostava      | 1,75            |
| A22      | 06     | Soba        | 11,46           |
| A22      | 07     | Balkon      | 25,97           |
|          |        |             | <b>83,76 m²</b> |
| A23      | 01     | Pred soblje | 5,11            |
| A23      | 02     | Kupatilo    | 5,54            |
| A23      | 03     | Soba        | 26,57           |
| A23      | 04     | Balkon      | 8,67            |
|          |        |             | <b>45,89 m²</b> |
| A24      | 01     | Pred soblje | 3,32            |
| A24      | 02     | Kupatilo    | 5,56            |
| A24      | 03     | Soba        | 23,27           |
| A24      | 04     | Balkon      | 4,74            |
|          |        |             | <b>36,89 m²</b> |
| A25      | 01     | Pred soblje | 6,24            |
| A25      | 02     | Kupatilo    | 5,54            |
| A25      | 03     | Soba        | 34,00           |
| A25      | 04     | Balkon      | 27,56           |
|          |        |             | <b>73,34 m²</b> |

Minimalna površina jednokrevetne sobe sa kupatilom je: **18m²**

Minimalna površina dvokrevetne sobe sa kupatilom je: **28m²**

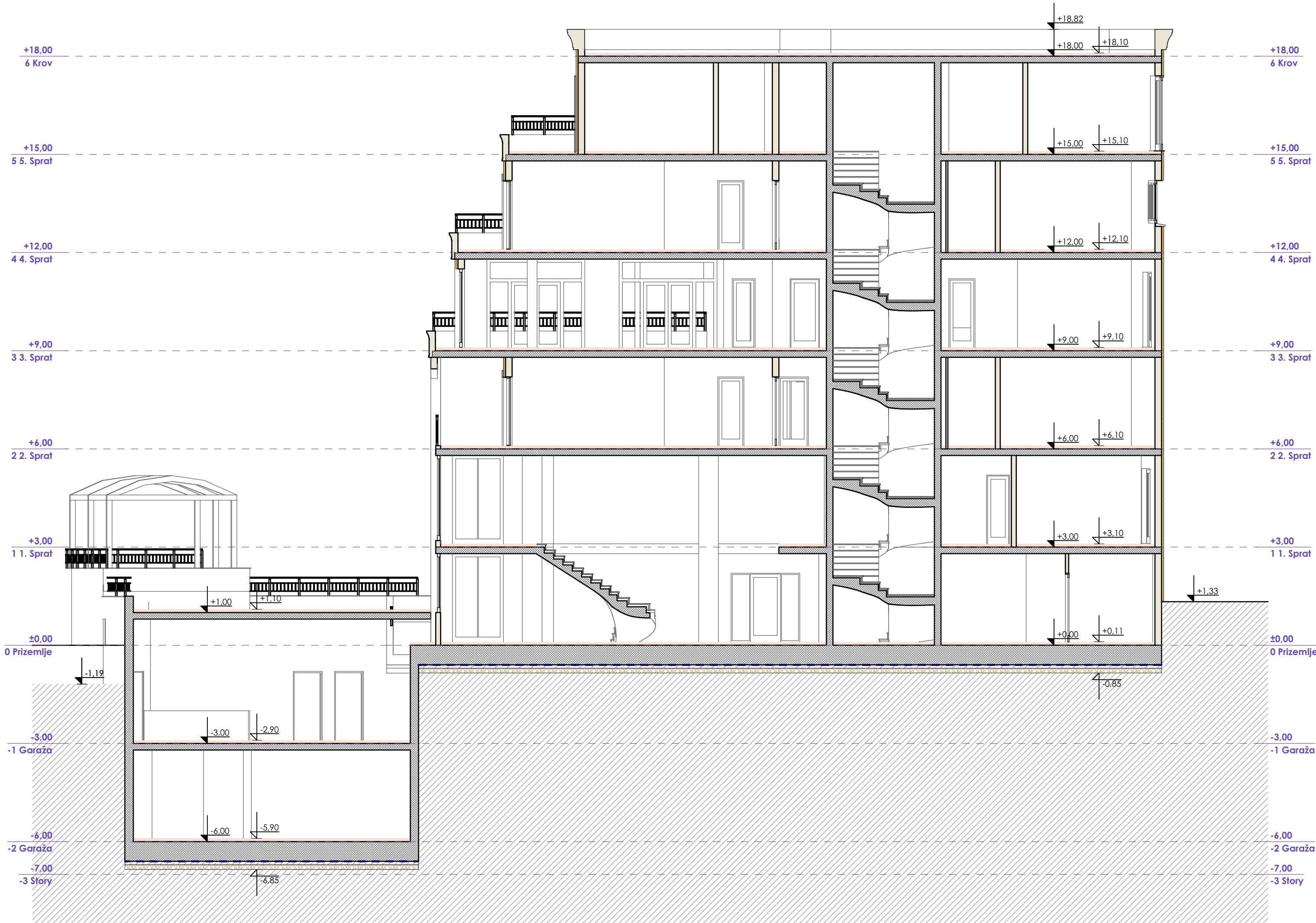
Zahtevana je da minimalno >10% ukupnog broja smeštajnih jedinica bude u vidu apartmana: 25\*0,1=**2,5**  
Ostvarene su **3** apartmanske jedinice.

Minimalna površina apartmana sa kupatilom je **55m²**

## 5. Sprat

|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                             |                           |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2 KO Bečići, Opština Budva</b> |                           |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                           |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:<br><b>1:100</b> |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:<br><b>12</b>                                                                                                                                               | Broj strane:<br><b>12</b> |
| Datum izrade i M.P. :<br><br><b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                           |





Presek A-A

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobriković dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobriković dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera: <b>1:100</b> |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog: <b>13</b>                                                                                                                                               | Broj strane: <b>13</b> |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |

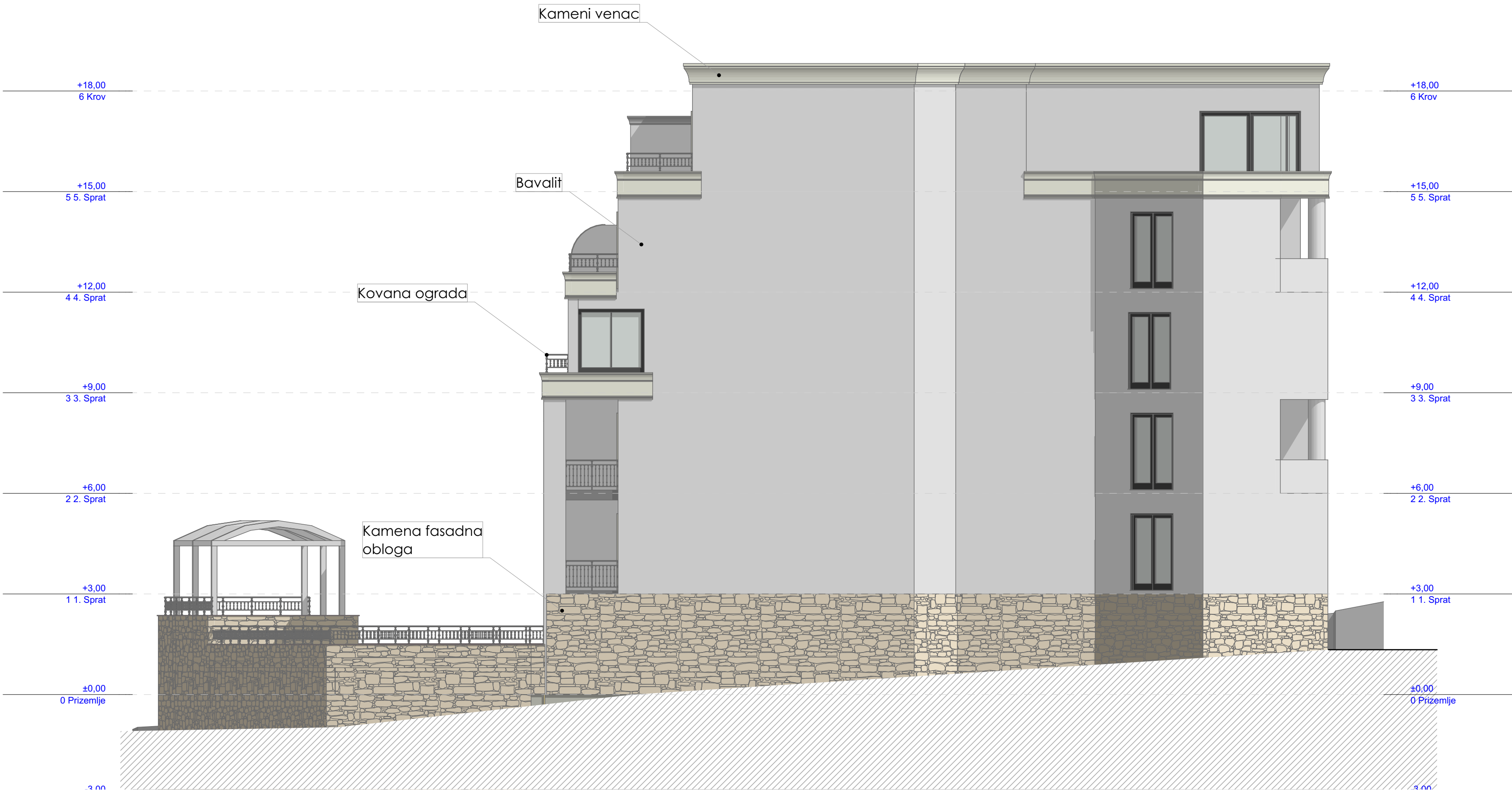




Zapadna fasada

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobričević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobričević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera: <b>1:100</b> |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog: <b>14</b>                                                                                                                                               | Broj strane:           |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |





Južna fasada

|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                           |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                           |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                     |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                           |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                  |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:<br><b>1:100</b> |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:<br><b>15</b>                                                                                                                                               | Broj strane:<br><b>15</b> |
| Datum izrade i M.P. :<br><br><b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                           |



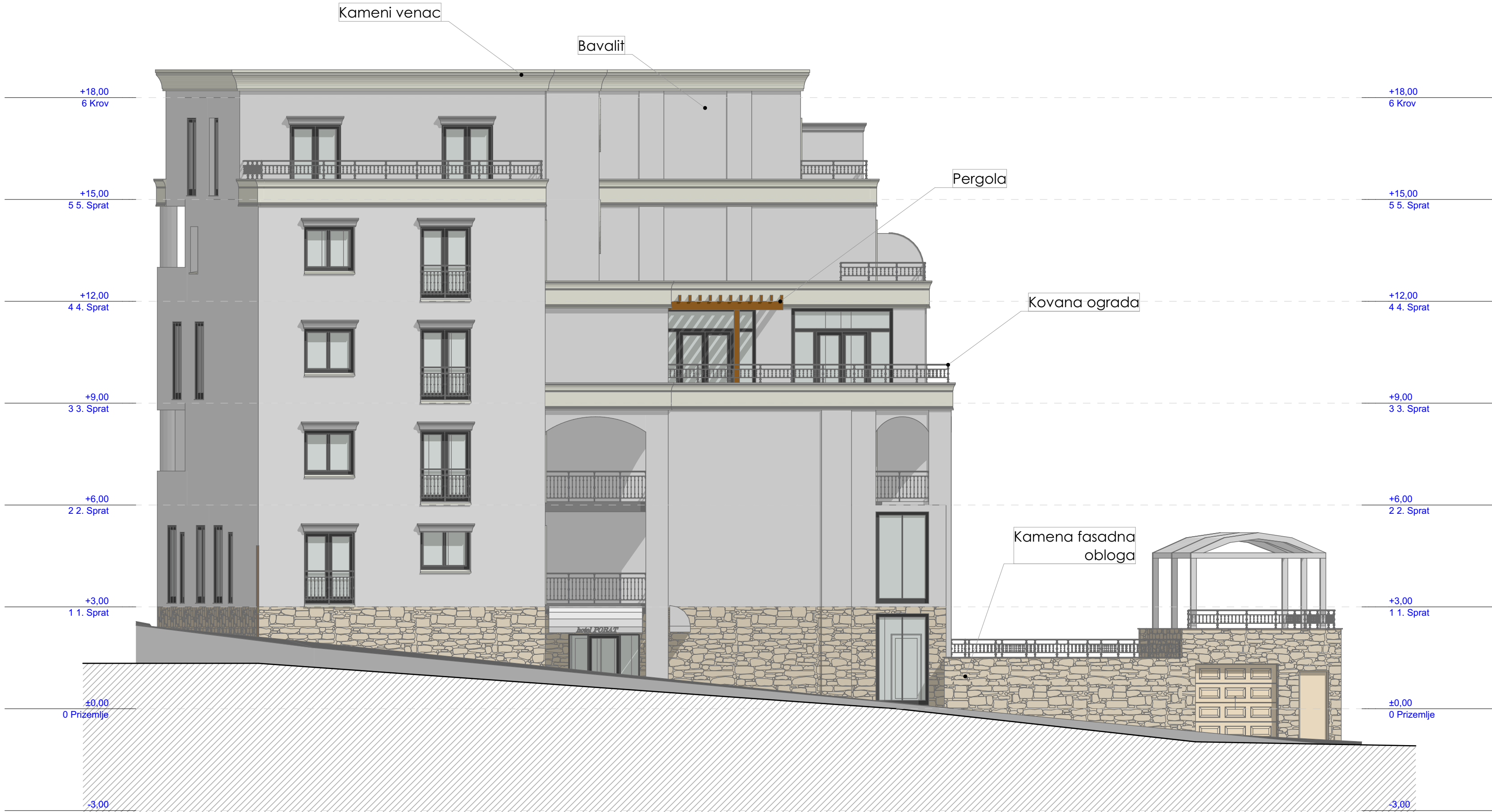


Istočna fasada



|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                             |                           |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                           |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                     |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                           |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                  |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:<br><b>1:100</b> |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:<br><b>16</b>                                                                                                                                               | Broj strane:<br><b>16</b> |
| Datum izrade i M.P. :<br><br><b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                           |





Severna fasada

|                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                    |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Projektant:<br><b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor:<br><br><b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                             |                           |
| Objekat:<br><b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija:<br>Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                           |
| Glavni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                           |
| Odgovorni inženjer:<br><b>Nikola Dobrićević dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:<br><b>1:100</b> |
| Saradnici:<br><b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:<br><b>17</b>                                                                                                                                               | Broj strane:<br><b>17</b> |
| Datum izrade i M.P. :<br><br><b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                            |                           |





|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                 |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Projektant: <b>"ArhiBiro" d.o.o. Budva</b><br>Preduzeće za projektovanje i inženjering<br>Ulica Žrtava Fašizma, zgrada Montenegro-prometa<br>telefon: +382 69 789 567<br>www.arhibiro.com |  | Investitor: <b>Jovo Šoljaga</b>                                                                                                                                 |                        |
| Objekat: <b>Mali hotel "PORAT" 5***** objekat A</b>                                                                                                                                       |  | Lokacija: Blok br.33B, UP 33.10 DUP „Bečići“<br>k.p. 1345,1346 1349/1, 1349/2 o 1348,<br><b>a na dijelu parcele k.p. 1345 i 1349/2</b> KO Bečići, Opština Budva |                        |
| Glavni inženjer: <b>Nikola Dobriković dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                 |  | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>Idejni projekat</b>                                                                                                            |                        |
| Odgovorni inženjer: <b>Nikola Dobriković dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                              |  | Dio tehničke dokumentacije: <b>Arhitektura</b>                                                                                                                  | Razmjera:              |
| Saradnici: <b>Stevan Aščerić dipl. inž. arh.</b>                                                                                                                                          |  | Prilog:                                                                                                                                                         | Broj strane: <b>18</b> |
| Datum izrade i M.P. : <b>19-Jun-20</b>                                                                                                                                                    |  | Datum revizije i M.P. :                                                                                                                                         |                        |