

IDEJNO RJEŠENJE

TURISTIČKI OBJEKT – APARTMANSKI BLOK
(KATEGORIJA 3*)



Lokacija: DIO UP 21 BLOK 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08),
koju čini katastarska parcela broj 650/3 KO Petrovac, Opština Budva

Investitor: ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

štamblj projektanta Tomislav Jović	štamblj revidenta Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2025.06.17 15:42:27 +02'00'
--	--

INVESTITOR

ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

(naziv/ime investitora)

OBJEKAT

TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)

(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA

Opština Budva,
DUP Petrovac – šira zona (Sl. list CG – opštinski propisi 24/08),
DIO UP 21 BLOK 8,
K.p. 650/3 KO Petrovac

(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

PROJEKTANT

ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Budva

(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE

Tomislav Jović d.i.a.

(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

GLAVNI INŽENJER

Tomislav Jović d.i.a. UPI 107/7-139/1

(ime i prezime glavnog inženjera, broj licence, potpis)

štamblj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole



ARHISTUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

<i>Tehnička dokumentacija:</i>	IDEJNO RJEŠENJE
<i>Dio tehničke dokumentacije:</i>	PROJEKAT ARHITEKTURE
<i>Objekat:</i>	TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)
<i>Lokacija:</i>	dio UP 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08), koju čini katastarska parcela broj 650/3 KO Petrovac, Opština Budva
<i>Investitor:</i>	ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE – PROJEKAT ARHITEKTURE



ARHISTUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

OPŠTA DOKUMENTACIJA



ARHI STUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

<i>Tehnička dokumentacija:</i>	IDEJNO RJEŠENJE
<i>Dio tehničke dokumentacije:</i>	PROJEKAT ARHITEKTURE
<i>Objekat:</i>	TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)
<i>Lokacija:</i>	dio UP 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08), koju čini katastarska parcela broj 650/3 KO Petrovac, Opština Budva
<i>Investitor:</i>	ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- List nepokretnosti
- Geodetski snimak
- Parcelacija po planskom dokumentu
- Projektni zadatak

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Djordje (Nikola) Ilić

Adresa:

e mail

u daljem tekstu **Naručilac**

ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. Budva

Adresa:

PIB

e mail

koga zastupa

U daljem tekstu **Izvođač**

Žrtava fašizma bb, Budva

02834731

arhisgroup@gmail.com

Tomislav Jović, direktor

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, Idejno rješenje i Glavni projekat objekta, na urbanističkoj parceli 21, u zahvatu planskog dokumenta DUP Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – opštinski propisi 24/08), Opština Budva, koju čini dio katastarske parcele 650/1 KO Petrovac, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da posjeduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, elaborat o parcelaciji, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine Idejno rješenje i Glavni projekat objekta, na urbanističkoj parceli 21, u zahvatu planskog dokumenta DUP Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – opštinski propisi 24/08), Opština Budva, koju čini dio katastarske parcele 650/1 KO Petrovac.

Član 7.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora (npr. za projekat mašinskih instalacija, saobraćajne signalizacije i sl).

Naručilac se obavezuje da izvođaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvođaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambenog objekta utvrdjivace se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca i nadležnog organa na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje turističkog objekta dostavlja Naručiocu u štampanom formatu u 1 (jednom) primjerku i u zaštićenom elektronskim formatu.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat turističkog objekta dostavlja Naručiocu u štampanom formatu u 1 (jednom) primjerku i u zaštićenom elektronskim formatu u 3 (tri) primjerka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta uz redukciju površina u skladu sa posebnim obračunom redukovanih identičnih etaža, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvodjaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.

Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac

Izvođač

Budva, 25.07.2024.



Dokument o registraciji

Izmjene: Statut, JMBG/Broj pasoša Osnivača i Ovlašćenog zastupnika BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ, Udio osnivača BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ MB/JMBG/BR.PASOŠA
Lični podatak zaštićen zakonom i Osnivač

Registarski broj 5 - 0604180 / 004

Datum registracije: 29.04.2011.

PIB: 02834731

Datum promjene podataka: 24.04.2024.

"ARHI STUDIO DIZAJN "D.O.O. BUDVA

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: ARHI STUDIO DIZAJN

Telefon: +38268764566

eMail: arhisgroup@gmail.com

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 29.04.2011.

Datum donošenja Statuta: 29.04.2011. Datum promjene Statuta: 15.04.2024.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHOMAX-A) BB BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHOMAX-A) BB BUDVA

Adresa sjedišta: ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHOMAX-A) BB BUDVA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

TOMISLAV JOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

TOMISLAV JOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

TOMISLAV JOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje registar
i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-318/2

Podgorica, 28.03.2023. godine

„ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O.

BUDVA

Žrtava fažizma (zgrada tehnomax-a) bb

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-318/2

Podgorica, 28.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "ARHI STUDIO DIZAJN" BUDVA, broj UPI 14-332/23-318/1 od 24.03.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "ARHI STUDIO DIZAJN" BUDVA**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-318/1 od 24.03.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "ARHI STUDIO DIZAJN" BUDVA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018.godine, kojim je **Tomislavu Joviću, diplomiranom inženjeru arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) potvrda poslodavca o zaposlenima zaključena izmađu „ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O. Budva i Tomislava Jovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Budva;
- 3) potvrda izdata od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O. Budva, od 14.03.2023.godine, da je Tomislav Jović u stalnom radnom odnosu od 29.04.2011.godine,
- 4) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0604180 /003.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

»TOMISLAV JOVIĆ«

Bokeljskih brigada 7/21
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu zahtjevu JOVIĆ TOMISLAVA, dipl.inženjera arhitekture, iz Niša, za izdavanje licence za ovlaštenog 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 TOMISLAVU JOVIĆU, dipl.inženjeru arhitekture, iz Niša, LICENCA ovlaštenog 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 107/7-143/1 od 23.01.2018.godine, TOMISLAVU JOVIĆU, dipl. Inženjer arhitekture, iz Niša, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Pasoš Republike Srbije (ovjerena fotokopija);
- Dozvola za privremeni boravak i rad (ovjerena fotokopija);
- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju za Tomislava Miroslav Jovića Univerzitet u Nišu Građevinsko-arhitektonski fakultet u Nišu br.1036 od 01.oktobra 2007.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma kojim se ovjerava Jović Tomislavu licenca za odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J538 10 od 09.12.2010.godine izdata od strane Inženjerske komore Srbije br.05-166/1 od 31.01.2011.godine (ovjerena fotokopija);;
- Licenca Inženjerske komore Srbije odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J53810 od 9.decembra 2010.godine (ovjerena fotokopija);
- Potvrda da je Tomislav Jović član Inženjerske komore Srbije br.12-02/289285 od 09.01.2018.godine;
- Uvjerjenje Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije da Jović Tomislav nije osuđivan, br.235-1/30 id 03.01.2018.godine (ovjerena fotokopija);
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1719/18-1 od 16.02.2018.godine, da u kazenoj 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 iz 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.

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. 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 Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3308

Podgorica, 03.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

TOMISLAV M. JOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Niša, Srbija,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3063





lovćen

Filijala/O.J.: 3801
Šifra zastupnika: 50086
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG005573
Novo/Obnova: ODG004417
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG005573

Ugovarač: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB, BUDVA, JMBG/PIB: 02834731

Osiguranik: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB, BUDVA, JMBG/PIB: 02834731

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 22.06.2024 u 08:46 do 22.06.2025. 08:46

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

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

Osigurava se:

Suma Osiguranja €

Premija €

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, konstrukcijama 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. Po ovim uslovima se pod projektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini je 20.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog dijela. Isključeno je pokriće tokom perioda garancije. Učešće osiguranika u šteti iznosi 10 % minimalno 300 €. Godišnji agregat je 100.000,00 €. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova)..

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatak 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 isključenje pokrića u periodu garancije (10%)

-24,64€

F trajanje do 1 godine (100%)

Sastavni dio polise je i Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIJA: 221.76€

POREZ NA PREMIJU: 19.96€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 241.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

0

1. 17.06.2024 241,72

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

sa pozivom na broj: R/ODG005573

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 obli. 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 skladu s iznosom 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 inostranstvu, 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 dali, 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. 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, 17.06.2024



Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise u 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 potpis osiguranika ugovarača osiguranja.



**CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA**

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/22-1152/3
Budva, 14.12.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ilić Đorđa iz Beograda na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), i DUP Petrovac - šira zona ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta
(postojeći objekti se uklanjaju)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 8

Urbanističke parcele broj:

19 koju čini dio katastarske parcele **650/1** KO Petrovac

21 koju čine djelovi katastarskih parcela **650/1** i **650/2** KO Petrovac

23 koju čini katastarska parcela **648** KO Petrovac

Dio katastarske parcele **650/1** KO Petrovac ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

Spajanje ili dioba parcela moguća je izradom urbanističkog projekata na način propisan zakonom, uz saglasnost svih vlasnika – korisnika katastarskih parcela u obuhvatu urbanističkog projekta.
(Poglavlje 4. Plan parcelacije, strana 54-55)

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-21149/2022 za KO Petrovac, od 30.11.2022.godine, na katastarskim parcelama **648** i **650/1** KO Petrovac upisane su porodične stambene zgrade. Na katastarskim parcelama **648** i **650/1** KO Petrovac nema upisanih tereta i ograničenja.

Vlasnik objekta može shodno Članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podneti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list RCG" broj 29/07 i "Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7 Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a u tekstualnom delu DUP-a, (Poglavlje 5.1.2. strana 55)

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog djela objekta, a predstavlja rastojanje do regulacione linije. Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekta i može biti u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju od 1,5m od regulacione linije.

Djelovi objekta sa ispadima čija je horizontalna projekcija veće od 1,20m ne mogu prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju. (Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta da horizontalne projekcije građevinskog elementa) i to:

Izlozi lokala do 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m

Izlozi lokala do 0,9m po celoj visini na djelu trga ili u pešačkoj zoni

Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice do 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50m

Konzolne reklame do 1,2m na visini iznad 2,50m (Poglavlje 5.1.10. strana 58)

Postojeći objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promene namenu ali bez dogradnje i nadogradnje. (Poglavlje 5.1.16. strana 59)

Bočna građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m
- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m
- Za objekte u nizu koji su prvi ili poslednji u nizu na djelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m

Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,8m

Zadnja građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

Udaljenje od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.

Nivelacija

Definisana je u poglavlju 5.1.4, 5.1.4 i 5.1.6 strana 56 i to:

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u padu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Kota poda prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

Kota prizemlja novog objekta nemože biti niža od kote nivelete saobraćajnice

Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0,20m, svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,20m, savladava se unutar objekta.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine do kote slemena ili venca objekta. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini saobraćajnice, i to:

Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice

Visina venca novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta

Kod zamene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susednog objekta.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

Krovovi

Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Tavanski proctor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljeni broj etaža ali ulazi u obračun BGRP sa 60% površine.

Osvetljavanje tavanskog prostora je moguće isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za 5,0m, tako da visina slemena odnosno tavanskog prostora ne bude viša od 4,0m. (Poglavlje 5.1.11. strana 59)

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe do granice susedne parcele iznosi 0,50m (Poglavlje 5.1.12 strana 59)

Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata (ne ulaze u obračun garaže, pomoćne i tehničke prostorije) i površine parcele.

Indeks iskorišćenosti ili **izgrađenosti** parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

• ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

• ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,40m onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

		POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA	19	837	1.172	335	1.40	40%	4
URBANISTIČKA PARCELA	21	795	1.113	318	1.40	40%	4
URBANISTIČKA PARCELA	23	172	216	72	1.26	42%	3

Spratnost objekata je iskazana **brojem etaža** u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m. (Poglavlje 5.1.7. strana 58)

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 1000m² 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 istraživao.

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 $H > 3\text{m}$, 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 predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (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).

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).

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom provenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

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 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRADIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost seseda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (Poglavlje 5.1.15. strana 59).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama.

Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena.

Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorandže, oleanderi i slično). (tekstualni dio DUPa Poglavlje 5.1.7. strana 57)

12. 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 („Službeni 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, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

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

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

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m².

Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade 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 predvidjeti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 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. **Sjećanje 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 SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: 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.

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

U okviru plana, odnosno 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 („Službeni list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17), 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.

15. 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.

16. 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 i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“ broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

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 je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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" br. 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.

17. 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" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 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.

18. 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 objekate 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).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja.

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 parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu :

STANOVANJE

UGOSTITELJSTVO I TURIZAM

POSLOVNI OBJEKTI

1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu

5 PM/100m² površine

1PM/60-90m² površine

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BGRP veću od 100m² na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. (Poglavlje 5.1.19. strana 60)

20. 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 („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, 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, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, **a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 22, 36 i 40.**

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej 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.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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 1m² 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.

22. 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

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

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.

24. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, 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.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

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

- Saglasnost glavnog gradskog 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 (Sl. 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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom 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 članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

25. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti
Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

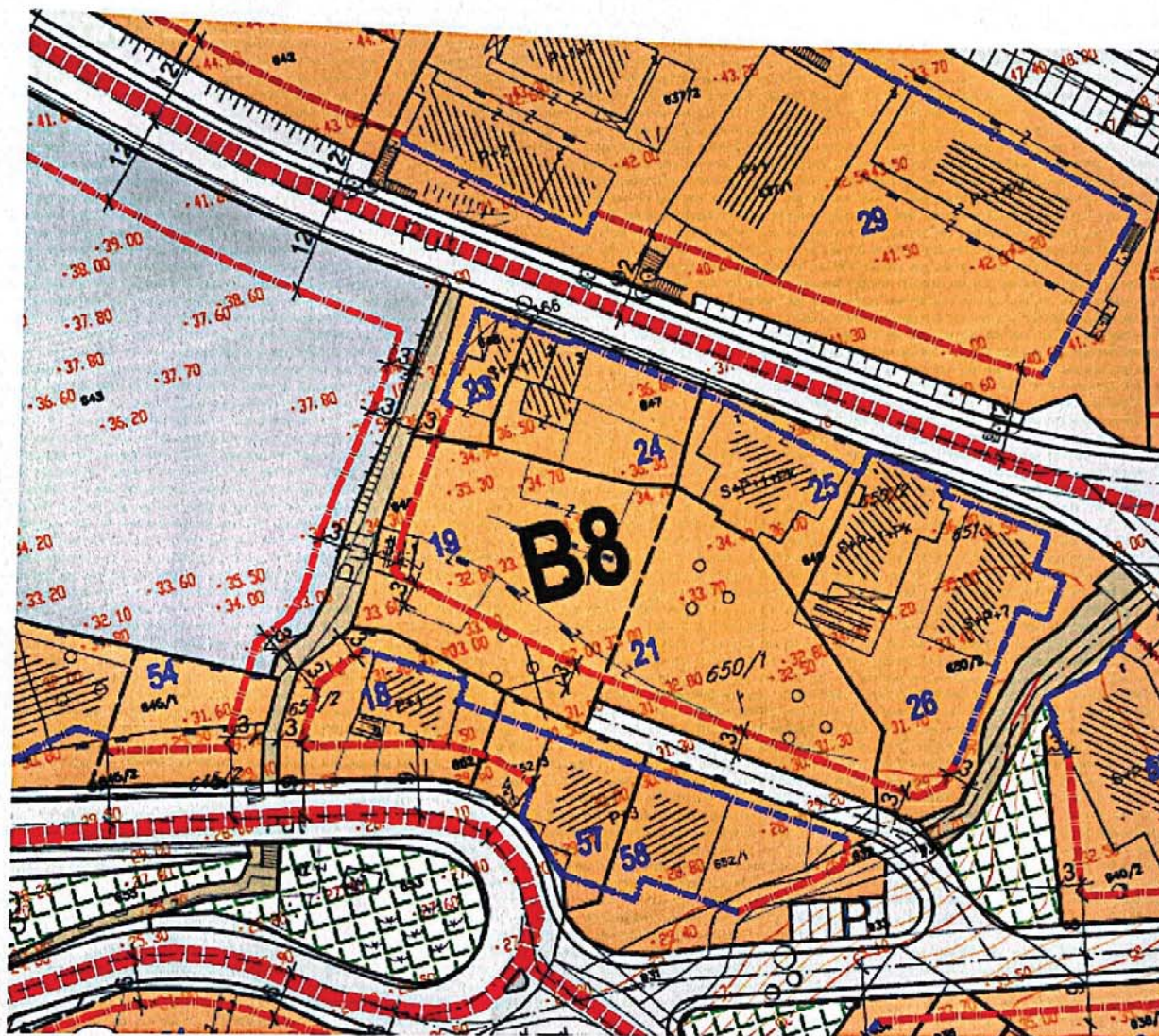
Dostavljeno:

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



Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dipl.inž.arh.

[Handwritten signature]



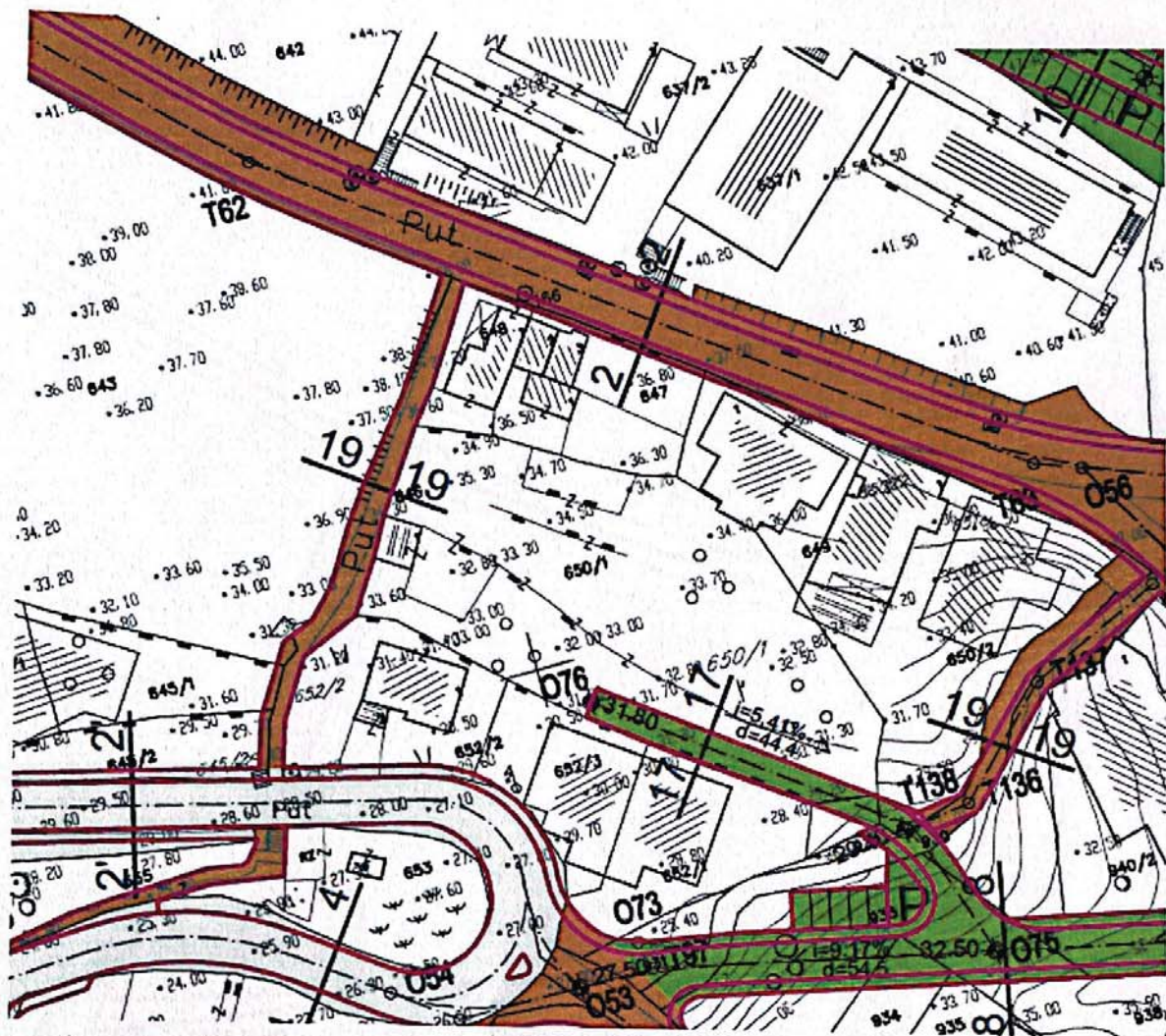
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.



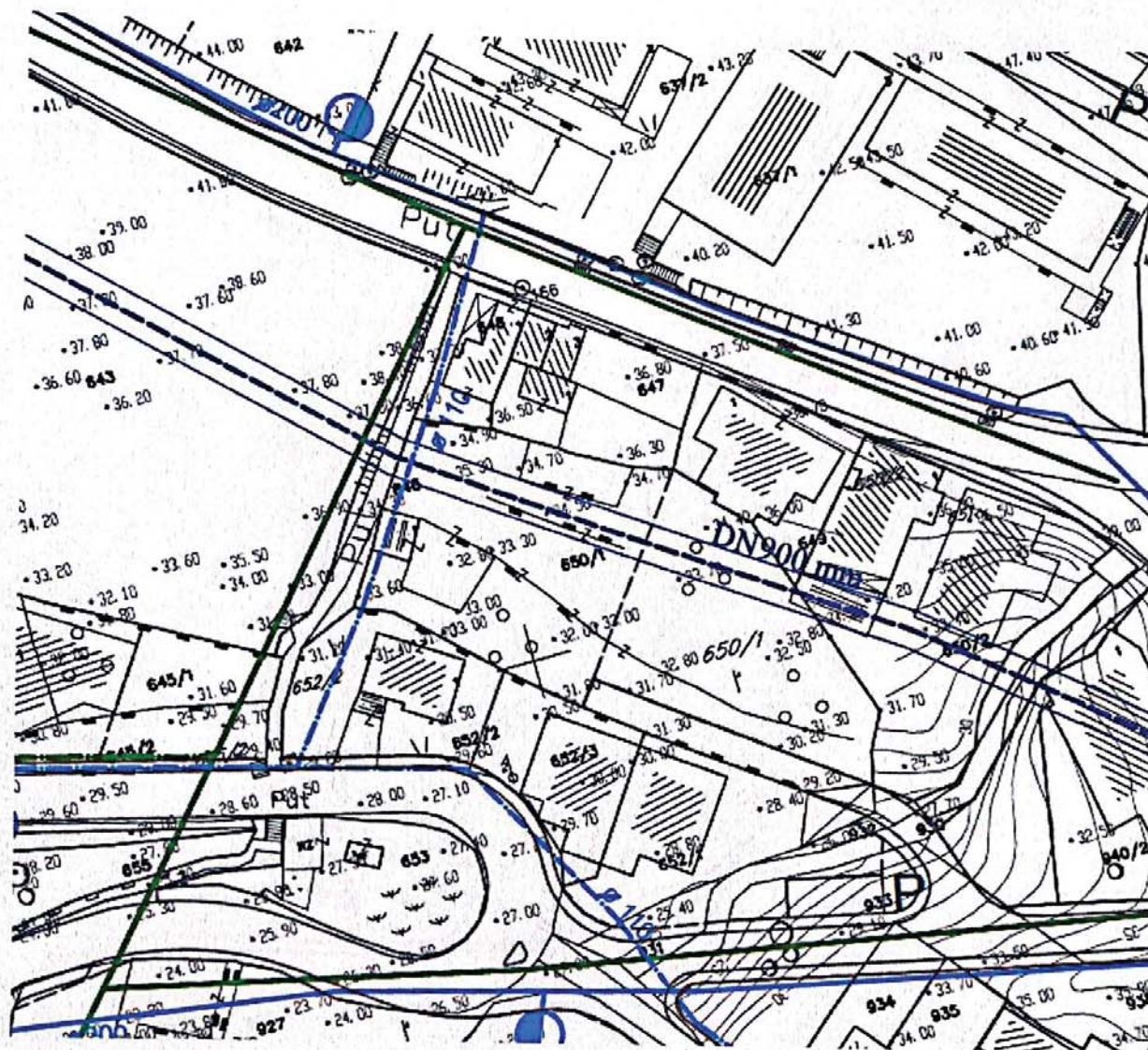
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.



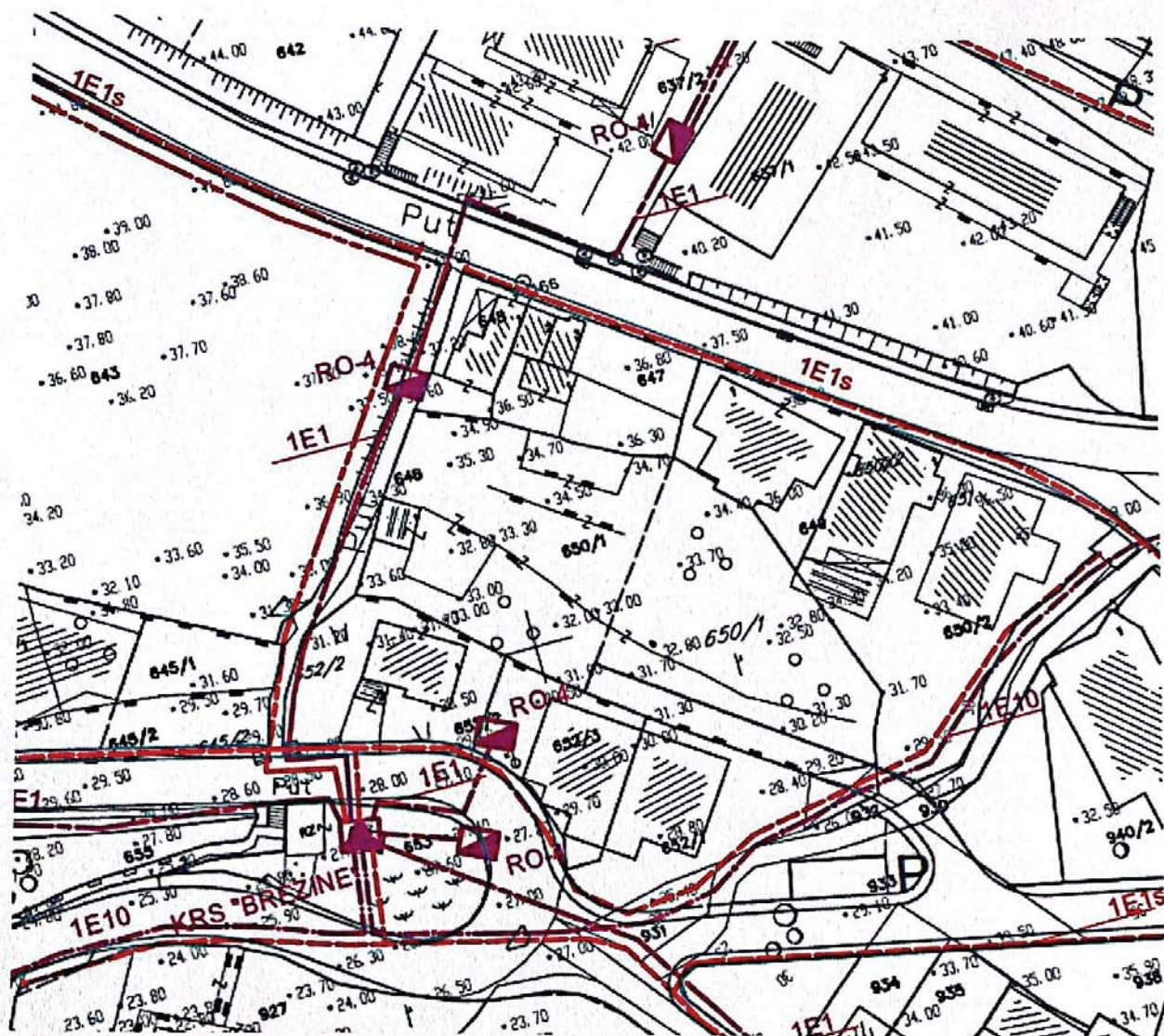
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.



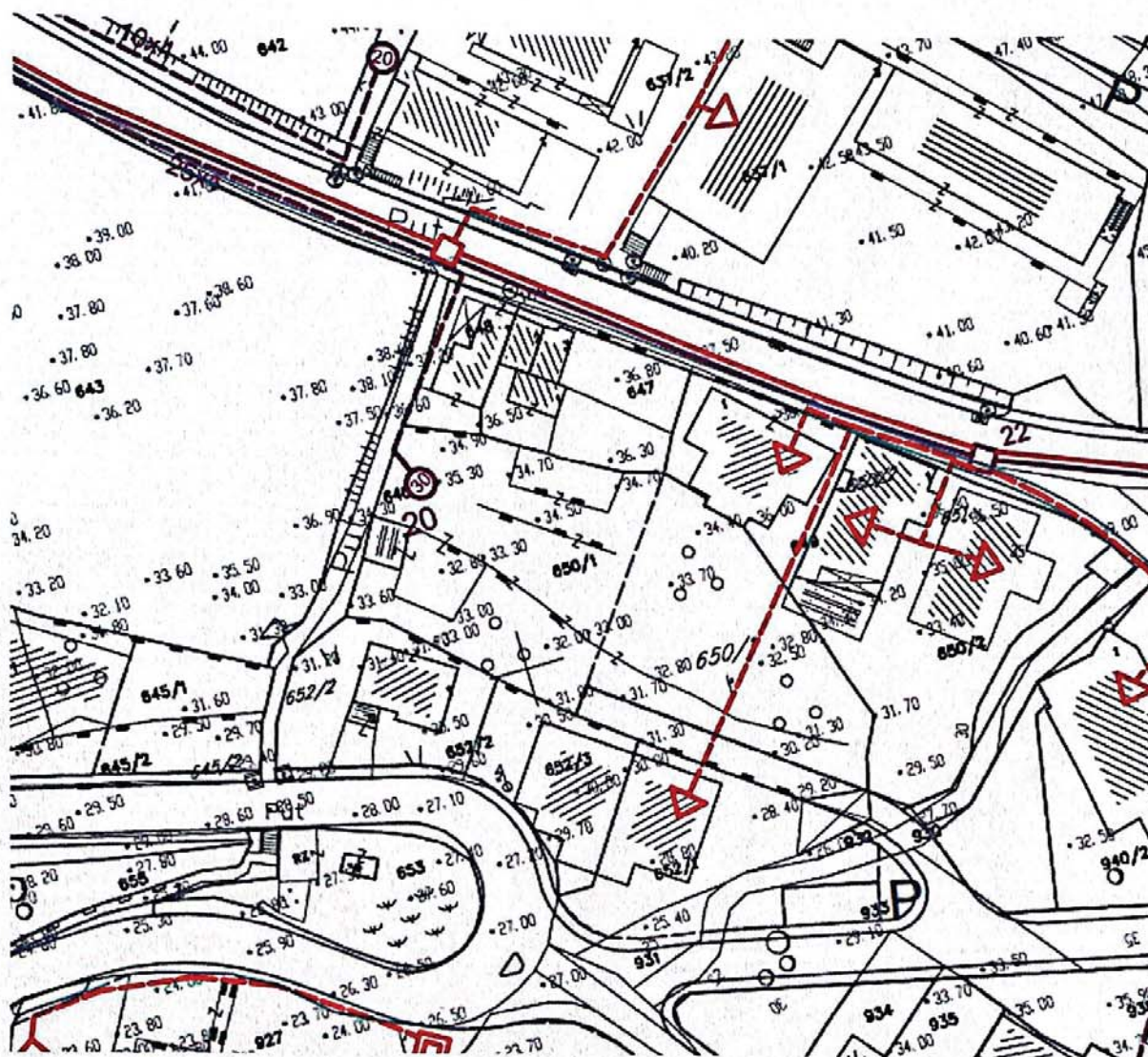
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.



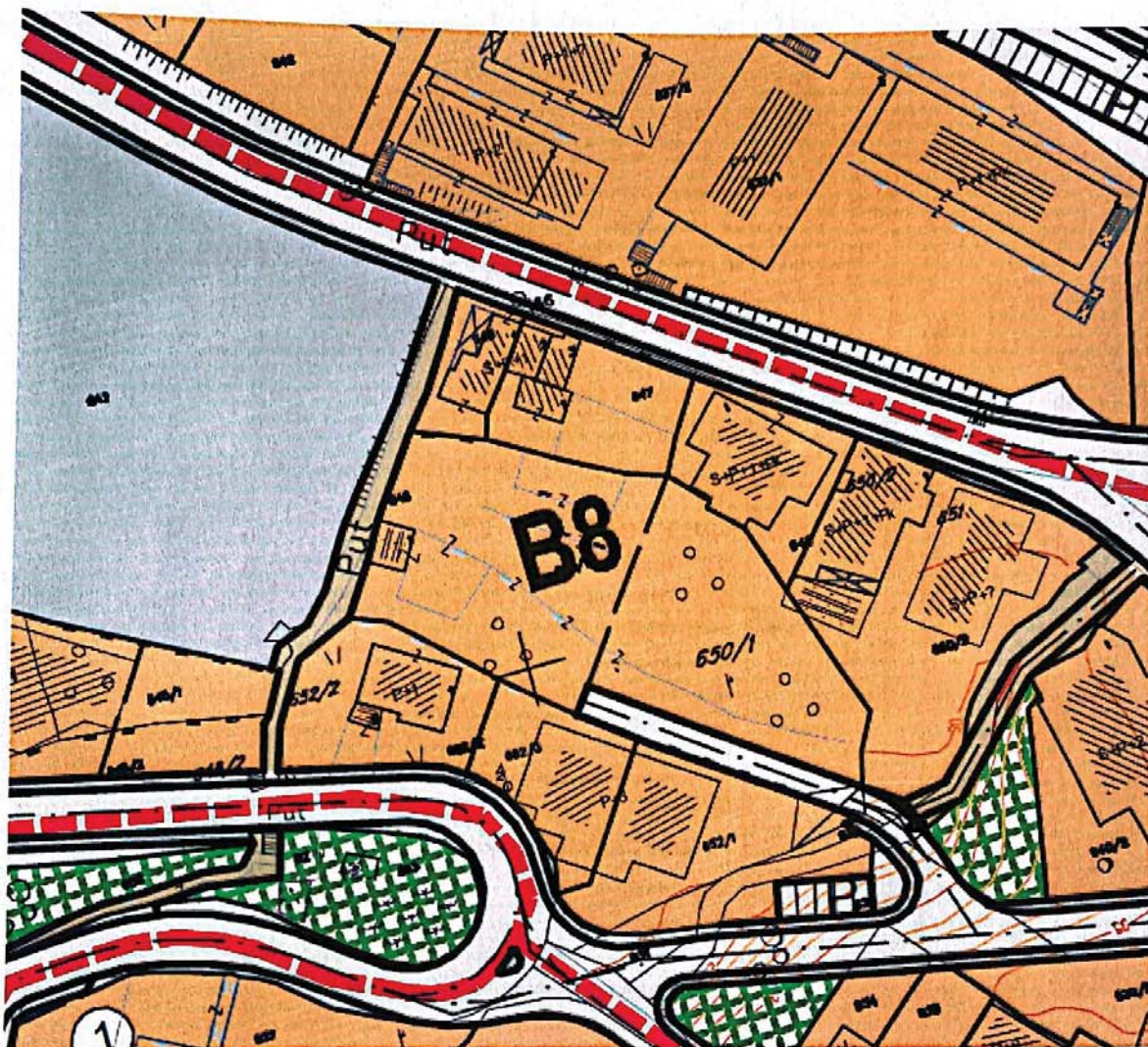
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.

LEGENDA

■■■■■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

■■■■■ GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA

----- NOVA MEĐJNA LINIJA

————— POSTOJEĆA MEĐJNA LINIJA

 **STANOVANJE**

- ① MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I POSLOVNIM SADRŽAJIMA)
- ② REZIDENCIJALNO STANOVANJE

 LOKACIJA ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA

 **KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE**

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI

 **JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE**

- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA

 **POSEBNI OBJEKTI (verski objekti)**

 **KOMUNALNI OBJEKTI**

- ① GROBLJE
- ② VODOSNABDEVANJE

 **SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**

- ① AUTOBUSKA STANICA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
- ② GARAŽA

 KOLSKE ULICE
 KOLSKO-PEŠAČKE ULICE
 PEŠAČKE ULICE

P PARKING

P-bus PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI TAKSI STANICA

AS AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V VIDIKOVAC

ZELENE POVRŠINE

 MASLINJACI
 PARK ŠUMA
 SKVER
 ZASTITNO ZELENILLO

 ŠUMA

 OBALA

 VODOTOK

----- TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA

BLOK BR. 8															
Urbanistička parcela		POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE							
		POVRŠINA urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA pod objektima BGP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	BGP / površina urb. parcele	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI BRGP / površina urb. parcele	SPRATNOST	Maksimalna POVRŠINA. pod objektima BGP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	BGP / površina urb. parcele	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI BRGP / površina urb. parcele	Dozvoljeni BROJ ETAŽA (spratnost)	NAMENA
19		837	29	3	29	0,03	P+0	335	40	1172	1,40	4	stanovanje		
21		795	0	0	0	0,00	/	318	40	1113	1,40	4	stanovanje		
23		172	72	42	216	1,26	S+P+1	72	42	216	1,26	3	stanovanje		

IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-2097/22

Datum: 06.12.2022.



Katastarska opština: PETROVAC

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5,9

Parcele: 648, 650/1

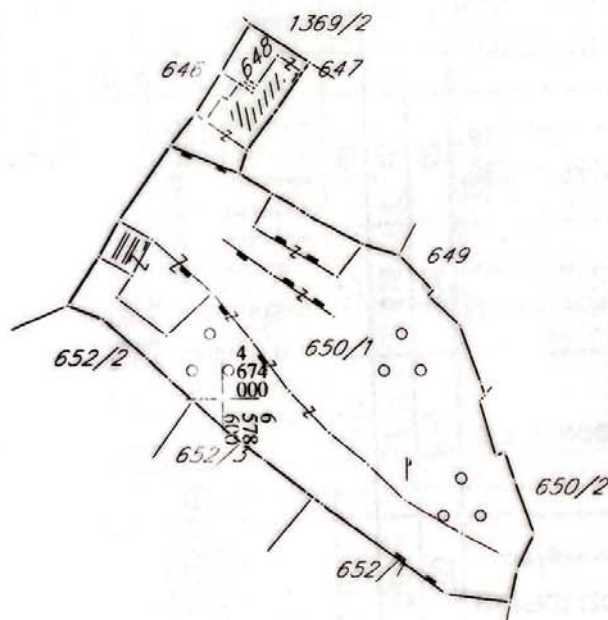
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
674
100
6
578
000

4
674
100
6
578
000



4
674
000
6
578
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Punić

Ovjerava
Službeno lice:

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

CRNA GORA

Broj: 104-919-21149/2022

Datum: 30.11.2022.

KO: PETROVAC

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 701 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
648			5 5		PETROVAC	Dvorište		103	0.00
648		1	5 5		PETROVAC	Porodična stambena zgrada		72	0.00
650	1		5 5		PETROVAC	Dvorište		500	0.00
650	1		5 5		PETROVAC	Voćnjak 1. klase		1387	58.39
650	1	1	5 5		PETROVAC	Porodična stambena zgrada		29	0.00
								2091	58.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ILIĆ NIKOLA DJORDJE DRAŽE PAVLOVIĆA 31 Beograd	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
648		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	967	P 72	Svojina ILIĆ NIKOLA DJORDJE 1/1 2507939710447 DRAŽE PAVLOVIĆA 31 Beograd
650	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 29	Svojina ILIĆ NIKOLA DJORDJE 1/1 2507939710447 DRAŽE PAVLOVIĆA 31 Beograd

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 30.11.2022. 14:00:40

1 / 2

Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 25.07.2024 10:39

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.07.2024 10:39
KO: PETROVAC

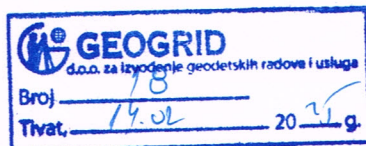
LIST NEPOKRETNOSTI 701 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
648	1	55		PETROVAC	Porodična stambena zgrada	72	0.00
648		55		PETROVAC	Dvorište	103	0.00
650/1	1	55		PETROVAC	Porodična stambena zgrada	29	0.00
650/1		55		PETROVAC	Dvorište	500	0.00
650/1		55		PETROVAC	Voćnjak 1. klase	1387	58.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ILIĆ NIKOLA DJORDJE *	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
648	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	967	PRIZEMNA ZGRADA 72	Svojina 1/1 ILIĆ NIKOLA DJORDJE * *
650/1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGRADA 29	Svojina 1/1 ILIĆ NIKOLA DJORDJE * *

Ne postoje tereti i ograničenja.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

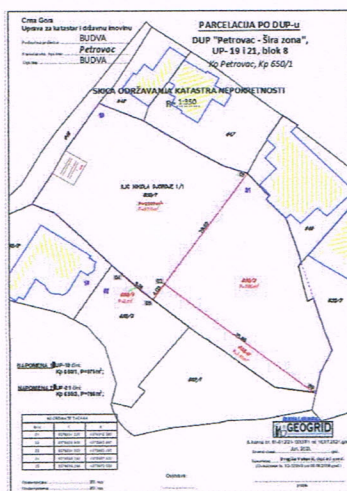
Organizaciona jedinica: BUDVA

Mjesto: BUDVA

ELABORAT

ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA NA TERENU

PARCELACIJA PO DUP-u



Primijeno		19.02.2025.	
Org. jed	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104-UP1-	941/25	

Stranka: Ilić Nikola Djordje

za GEOGRID d.o.o. Tivat

Katastarska parcela broj: 650/1
Katastarska opština: PETROVAC
List nepokretnosti broj: 701
Opština: BUDVA

.....
Dragiša Vuković, dipl. inž.geo.

Broj predmeta:
Spisak prijave broj:
Pregledao/la:
Ovjerio/la:
Datum ovjere:

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



Ducarić

Elaborat iz radova na terenu

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Službena konstatacija
6	Izvod iz UT uslova
7	Manual
8	Spisak prijava
9	Licenca ovlašćenog lica
10	Licenca Uprave za nekretnine
11	CD sa podacima



GEOGRID

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

GEOGRID d.o.o Tivat

Adresa pošte: "PC OBJEKTA", I sprat, Radanovići bb
PIB: 03352048 914 e-mail: office@geogrid.me
PDV: 91/31-02311-9 web-sajt: www.geogrid.me
Telefon: 069-085-734 CKB Banka: 510-136861-58
Erste Banka: 540-11761-73

Broj predmeta:
Datum:

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **ILIĆ NIKOLA DJORDJE**

Sa JMBG/PIB:

Iz:

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-u

Za nepokretnost:

KO: PETROVAC
LN/PL: 701
Katastarska parcela: 650/1

Geodetska organizacija izjavljuje
da prihvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-u

Naručilac: **ILIĆ NIKOLA DJORDJE**

JMBG/PIB:

Iz:

[Handwritten signature]
.....
(potpis)



za **GEOGRID** d.o.o. Tivat

[Handwritten signature]

Dragiša Vuković, dipl.inž.geod



GEOGRID

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

GEOGRID d.o.o Tivat

Adresa pošte: "PC OBJEKTA", I sprat, Radanovići bb
PIB: 03352048 914 e-mail: office@geogrid.me
PDV: 91/31-02311-9 web-sajt: www.geogrid.me
CKB Banka: 510-136861-58
Telefon: 069-085-734 Erste Banka: 540-11761-73

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Tivat, od strane geodetske organizacije GeoGrid d.o.o., na dan 9.6.2023. po predmetu broj, za obavljene geodetske radove PARCELACIJA PO DUP-u, na kat. parceli Kp 650/1, u Ko PETROVAC, Opština BUDVA čiji je podnosilac prijave: ILIĆ NIKOLA DJORDJE

PRISUTNI:

Geodetska organizacija: GeoGrid d.o.o.

Stranke: ILIĆ NIKOLA DJORDJE

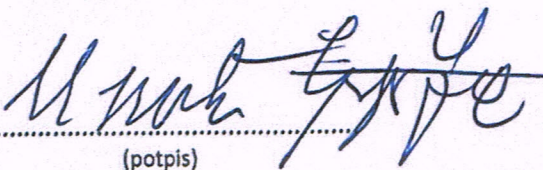
Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma GeoGrid d.o.o. iz Tivta je, na zahtjev stanke, izvršio parcelaciju po DUP-u na katastarskoj parceli Kp 650/1 u KO PETROVAC, Opština Budva.

Parcelacija je izvršena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova, a za potrebe formiranja UP parcele i to UP 19 i 21, u zahvatu DUP-a „PETROVAC-ŠIRA ZONA“, OPŠTINA BUDVA.

GeoGrid nije izvršio terenska mjerenja za potrebe parcelacije, niti je izvršio obilježavanje parcelacije na terenu. Stranka saglasna da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretnosti.

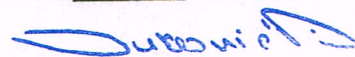
Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:


(potpis)



za GEOGRID d.o.o. Tivat



Dragiša Vuković, dipl.inž.geod



GEOGRID

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

GEOGRID d.o.o Tivat

Adresa pošte: "PC OBJEKTA", I sprat, Radanovići bb
PIB: 03352048 914 e-mail: office@geogrid.me
PDV: 91/31-02311-9 web-sajt: www.geogrid.me
CKB Banka: 510-136861-58
Telefon: 069-085-734 Erste Banka: 540-11761-73

Broj predmeta:

Datum:

IZJAVA

ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: 701
Katastarska parcela broj: 650/1
Broj objekta: -
PD: -
Po zahtjevu: **Ilić Nikola Djordje**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 01-012/21-13337/1 od 16.07.2021. godine, oblast izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi, državni premjer katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Dragiša Vuković, dipl. ing. geodezije koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-1295/2 od 09.06.2006. godine, za projektovanje/rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima

Geodetska organizacija GEOGRID d.o.o., sa sjedištem u Tivtu, Seljanovo bb za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, TCR407 identifikacioni broj 696063 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 028/21/01 od 13.05.2021. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.
- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, TS13 5" R500 identifikacioni broj 3269735 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 008/22/01 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.
- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, Prijemnik: ATX939/60, Antena: ATX939/60 identifikacioni broj 157095 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 044/21/01 od 18.08.2021. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.
- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, GS08 identifikacioni broj 1730059 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 005/23/01 od 13.02.2023. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.



za **GEOGRID** d.o.o. Tivat

.....
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod



GEOGRID

PREDUZEĆE ZA IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

GEOGRID d.o.o Tivat

Adresa pošte: "PC OBJEKTA", I sprat, Radanovići bb
PIB: 03352048 914 e-mail: office@geogrid.me
PDV: 91/31-02311-9 web-sajt: www.geogrid.me
CKB Banka: 510-136861-58
Telefon: 069-085-734 Erste Banka: 540-11761-73

Broj predmeta:

Datum:

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: **Ilić Nikola Djordje**

Iz:

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

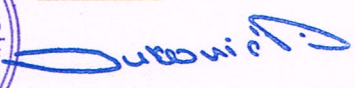
Geodetska organizacija GeoGrid d.o.o. sa sjedištem u Tivtu
Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO DUP-U

Izjavljujem da su geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.



za **GEOGRID** d.o.o. Tivat


.....
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/22-1152/3
Budva, 14.12.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ilić Đorđa iz Beograda na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), i DUP Petrovac - šira zona ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za

izgradnju objekta

(postojeći objekti se uklanjaju)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 8

Urbanističke parcele broj:

19 koju čini dio katastarske parcele **650/1** KO Petrovac

21 koju čine dijelovi katastarskih parcela **650/1** i **650/2** KO Petrovac

23 koju čini katastarska parcela **648** KO Petrovac

Dio katastarske parcele **650/1** KO Petrovac ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

Spajanje ili dioba parcela moguća je izradom urbanističkog projekata na način propisan zakonom, uz saglasnost svih vlasnika – korisnika katastarskih parcela u obuhvatu urbanističkog projekta.
(Poglavlje 4. Plan parcelacije, strana 54-55)

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-21149/2022 za KO Petrovac, od 30.11.2022.godine, na katastarskim parcelama **648** i **650/1** KO Petrovac upisane su porodične stambene zgrade. Na katastarskim parcelama **648** i **650/1** KO Petrovac nema upisanih tereta i ograničenja.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

		POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUIZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA	19	837	1.172	335	1.40	40%	4
URBANISTIČKA PARCELA	21	795	1.113	318	1.40	40%	4
URBANISTIČKA PARCELA	23	172	216	72	1.26	42%	3

Spratnost objekata je iskazana brojem etaža u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m. (Poglavlje 5.1.7. strana 58)

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 1000m² 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 geomehantičke 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 istraživani.

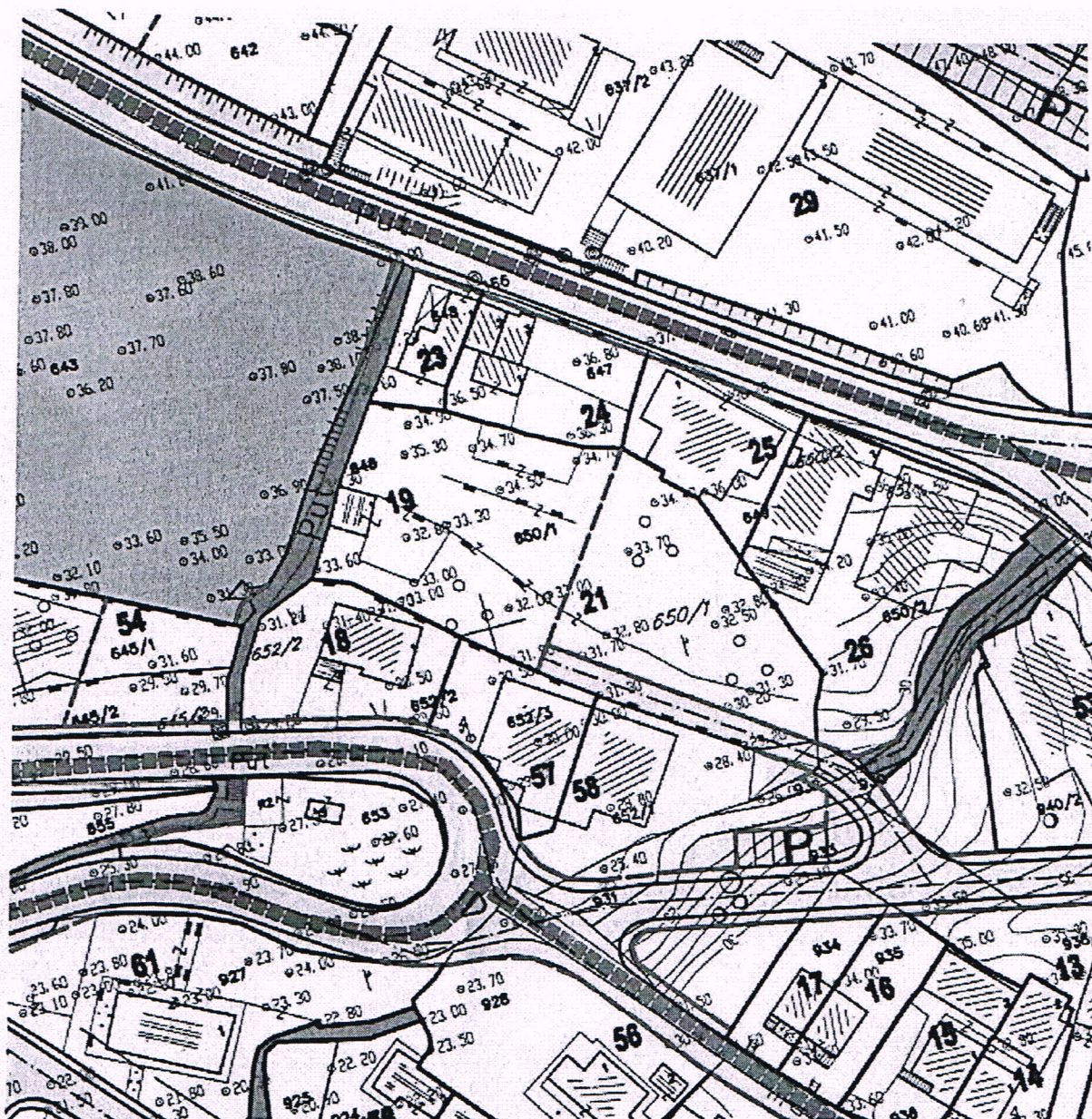
Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje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

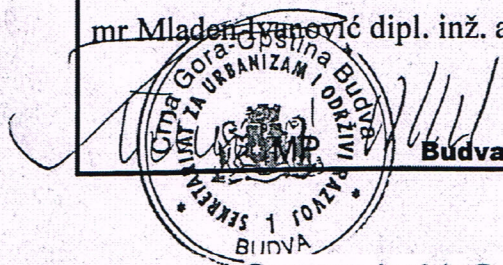
Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 12.12.2022.

DUP Petrovac šira zona

Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela

UP 19 (Blok 8)

X=6578624.52 Y=4674019.38
X=6578619.53 Y=4674020.97
X=6578612.04 Y=4674024.96
X=6578610.65 Y=4674025.99
X=6578607.23 Y=4674027.95
X=6578602.73 Y=4674030.72
X=6578593.27 Y=4674034.56
X=6578586.13 Y=4674024.39
X=6578583.35 Y=4674019.48
X=6578579.05 Y=4674012.88
X=6578583.81 Y=4674011.02
X=6578586.62 Y=4674008.46
X=6578595.88 Y=4673999.83
X=6578598.09 Y=4673997.83
X=6578604.50 Y=4673992.47
X=6578606.91 Y=4673995.70

UP 21 (Blok 8)

X=6578632.59 Y=4674009.78
X=6578628.42 Y=4674013.86
X=6578629.06 Y=4674014.54
X=6578624.52 Y=4674019.38
X=6578606.91 Y=4673995.70
X=6578638.54 Y=4673972.17
X=6578638.60 Y=4673972.44
X=6578639.62 Y=4673976.64
X=6578642.04 Y=4673981.41
X=6578639.58 Y=4673988.61
X=6578638.37 Y=4673992.53
X=6578635.81 Y=4674000.18

UP 23 (Blok 8)

X=6578603.81 Y=4674033.88
X=6578607.67 Y=4674038.97
X=6578611.58 Y=4674044.46
X=6578612.24 Y=4674045.33
X=6578604.45 Y=4674051.06
X=6578600.42 Y=4674044.56
X=6578596.73 Y=4674038.88
X=6578593.27 Y=4674034.56
X=6578602.73 Y=4674030.72

Područna jedinica:..... BUDVA
Katastarska opština:..... Petrovac
Opština:..... BUDVA

PARCELACIJA PO DUP-u

**DUP "Petrovac - Šira zona",
UP- 19 i 21, blok 8**

Ko Petrovac, Kp 650/1

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

$R \approx 1:350$

ILIĆ NIKOLA DJORDJE 1/1

650/1

P=1916m²

P=975m²

21

650/3
P=786m²

650/4
P=1m²

650/5
P=145m²

NAPOMENA 1: UP-19 čini:
Kp 650/1, P=975m²;

NAPOMENA 2: UP-21 čini:
Kp 650/3, P=786m²;

KOORDINATE TAČAKA

Broj	Y	X
01	6578624.520	4674019.380
02	6578606.906	4673995.697
03	6578604.502	4673992.465
04	6578598.090	4673997.830
05	6578638.086	4673972.506

Napomena: Razliku grafike trpi kp 650/5 koja je po planskom dokumentu put

Ovjerava:

Списак пријава:.....202..год.

Списак промена:.....202..год.



(Licenca br. 01-012/21-13337/1 od 16.07.2021.god.)

Snimio dana:..... Februar, 2025.god.

Geometar: **Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.**
(Ovlašćenje br. 02-1295/2 od 09-06-2006.god.)

Dragiša Vuković
.....
potpis

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica **BUDVA**
K.O. **PETROVAC**

Spisak prijava br

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



STARO STANJE

STARO STANJE																																											
A LIST (podaci o parcelama)											V LIST (podaci o objektima i posebnim dijelovima objekta)																																
1	2	3	4	5	6	7	8	9			10	11	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15																
Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja															
Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja																	
Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja																			
Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja																					
Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja		Površina iz numerike		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja					
Obim prava		Način korišćenja		Površina iz numerike		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja							
Površina iz numerike		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja											
ha		a		m ²		ha		a		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja	
a		m ²		ha		a		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj		Broj lista nepokretnosti (PL)		Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB		Broj i podbroj parcele		Zgrada		Sprat		Broj dijela zgrade		Sobnost		Godina izgradnje		Osnov prava		Obim prava		Način korišćenja objekta/ dijela objekta		Površina		Površina dijela zgrade		Osnov sticanja			
m ²		m ²		m ²		m ²		m ²		Primjedba		Redni broj																															

Obradio:
za GeoGrid d.o.o.
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.



Uprava za katastar i državnu imovinu

KO: Petrovac
Opština BUDVA

NOVO STANJE

[illegible]

पुनर्व



Obratio:
za Geocrid d.o.o.
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEOGRID" DOO TIVAT

*Ul. Seljanovo bb, Tivat
dana 16.07.2021. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJer
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj licence: 01-012/21-13337/1
Datum, 16.07.2021.g.





Republika Crna Gora
Vlada Republike Crne Gore
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 02-1295/2

Podgorica, 09.06.2006 g.g

Na osnovu člana 15 stav 2. i člana 104. stav 2. Zakona o državnom premjeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni list RCG", broj 55/2000),

UPRAVA ZA NEKRETNINE izdaje

U V J E R E N J E **O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU**

Kojim se potvrđuje da je

VUKOVIĆ MILANA DRAGIŠA dipl.ing geodezije

rođen 03.09.1966. godine u Sarajevu, dana 05.06.2006. godine,
polagao stručni ispit za sticanje ovlašćenja za projektovanje/ rukovođenje
svih vrsta geodetskih radova pred Komisijom za polaganje stručnog ispita,
i da je ispit položio.

Ovo uvjerenje predstavlja dokaz o stečenom ovlašćenju za projektovanje/
rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima

Dostaviti
-imenovanom
-arhivi
-dosije



DIREKTOR,
Rajko Janković

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Budva
Broj:919-104-UP-941/25
Budva, 20.02.2025. godine

Uprava za nekretnine – Područna jedinica Budva, rješavajući po zahtjevu Ilić Đorđa, a na osnovu čl. 120, 125, 136, 137, 138 i 143 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG", br. 29/07, "Sl.list CG", br. 32/11, "Sl.list CG" 43/15, "Sl.list CG" 37/17) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, "Sl.list CG", br. 20/15, "Sl.list CG" 40/16, "Sl.list CG" 37/17), d o n o s i -

RJEŠENJE

I DOZVOLJAVA SE parcelacija po DUP-u u kat.nepokretnosti za KO Petrovac u **l.n.br.701**, na kat.parc.br.650/1, voćnjak 1.klase, pov. 1387m², dvorište, pov. 500m², obj.br.1, porodična stambena zgrada, pov. 29m², UPISANO u "**B**" listu NA **Ilić Đorđe**, u obimu 1/1 korišćenje, pa

NOVO STANJE GLASI:

- kat.parc.br.650/1, dvorište, pov. 500m², obj.br.1, porodična stambena zgrada, pov. 29m², građevinska parcela, pov. 446m² (UP-19)
- kat.parc.br.650/3, građevinska parcela, pov. 786m² (UP-21),
- kat.parc.br.650/4, voćnjak 1.klase, pov. 1m² (UP-57), kat.parc.br.650/5, voćnjak 1.klase, pov. 154m², UPISATI U **l.n.br.701** KO Petrovac na ime dosadašnjeg nosioca prava **Ilić Đorđe**, u obimu 1/1 svojina.

Parcelacija se vrši na osnovu ovjerenog Elaborata parcelacije po DUP-u na kat.parc.br.650/1, KO Petrovac, izrađen od strane "GEOGRID" DOO Tivat.

Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Ilić Đorđe, obratio se ovom organu zahtjevom radi parcelacije po DUP-u u kat.nepokretnosti za KO Petrovac.

Uz zahtjev je dostavljen ovjereni Elaborat parcelacije po DUP-u na kat.parc.br.650/1, KO Petrovac, izrađen od strane "GEOGRID" DOO Tivat i Izvod iz DUP-a „Petrovac-šira zona“ od 12.12.2022. godine.

Po prijemu zahtjeva izvršen je uvid u dostavljenu dokumentaciju i kat.nepokretnosti za KO Petrovac, nakon čega je utvrđeno da su se stekli uslovi za evidentiranje promjena na nepokretnostima.

Na osnovu svega izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja, a preko ove područne jedinice i taksira se sa 4,00 eura administrativne takse, na žiro-račun br.832-1082-55.

Dostavljeno:

- Ilić Đorđe, Draže Pavlovića 31
- a/a



Načelnica,
Sonja Tomašević

SAGLASNOST

Kojom ja Ilić Đorđe, JMBG [REDACTED] kao vlasnik k.p. 650/3 i 650/1 KO Petrovac dajem obostranu saglasnost da se objekti, bazeni i sve druge vrste pomoćnih objekata mogu graditi do zajedničkih granica navedenih katastarskih parcela bez ograničenja, kao i da zajedničke pristupne staze mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje su u mom vlasništvu.



ILIĆ Đorđe

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Дарко Огњановић
Београд - Палилула
Станоја Главаша бр.29

Потврђује се да је -----
Ђорђе Илић рођен/а -----
----- године, са пребивалиштем у -----
(тридесет један) у присуству јавнобележничког приправника својеручно
потписао/ла ову исправу.-----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. -----
издат ----- од стране -----
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)
странице/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен
примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.-----
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.-----
Накнада за оверу 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 720,00
(седамсто двадесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног
броја 8 јавнобележничке тарифе.-----

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Дарко Огњановић
Београд - Палилула
Станоја Главаша бр.29

За јавног бележника
Јавнобележнички
приправник
Соња Котур
број решења: 3828-2-IV-
6/2024
од 25.11.2024 год.

УОП - II:2574-2025

Дана 17.06.2025. (седамнаестог јуна две
хиљаде двадесетпете) године, у 12:29 (дванаест
часова и двадесет девет минута), у Београд -
Палилула, оверено у 2 (два) примерак/ка за
потребе странке.

(потпис)



(печат)



PROJEKTNİ ZADATAK

<i>Tehnička dokumentacija:</i>	IDEJNO RJEŠENJE
<i>Dio tehničke dokumentacije:</i>	PROJEKAT ARHITEKTURE
<i>Objekat:</i>	TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)
<i>Lokacija:</i>	dio UP 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08), koju čini katastarska parcela broj 650/3 KO Petrovac, Opština Budva
<i>Investitor:</i>	ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

PROJEKTNİ ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE OBJEKTA

Uvod

Tehničkom dokumentacijom projektovati turistički apartmanski objekat (apartmanski blok) spratnosti 2G+P+3, prema urbanističko-tehničkim uslovima i odredbama planskog dokumenta.

Objekat planirati na urbanističkoj parceli 21 DUP "Petrovac – šira zona" (Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12), dio koji čini katastarska parcela broj 650/13 KO Budva, Opština Budva.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Tehničku dokumentaciju izraditi u cilju:

- iskorišćenja mogućnosti uređenja prostora, koje su zadate planskim dokumentom,
- ispunjenja urbanističkih i tehničkih uslova zadatih planskim dokumentom i
- omogućavanja izgradnje objekta na lokaciji.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja turističkog apartmanskog objekta i uređenja slobodnog prostora parcele.

Objekat projektovati kao slobodnostojeći, u okviru građevinskih linija zadatih planskim dokumentom.

Radi rješavanja mirujućeg saobraćaja prema normativu datom planskim dokumentom, planirati podrum u dva nivoa, sa funkcijom garaže.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehničko-tehnološkim procesima

Mirujući saobraćaj rješavati, prema normativu datom planskim dokumentom, a uzimajući u obzir nagib terena, geometrijski oblik lokacije, mogućnost kolskog prilaza (i formiranja saobraćajnog priključka), kao i stanje i nagib postojećih i planiranih kolskih saobraćajnica uz lokaciju. Imajući navedeno u vidu, parkiranje na lokaciji rješavati nadzemno (parking mjesta na otvorenom) u mjeri koja je prostorno moguća, i dominantno podzemno, formirajući garažu na dva podrumška nivoa.

Kolski prilaz do podzemne etaže namjenjene garaži predvidjeti sa saobraćajnice uz jugo-zapadnu granicu lokacije rampom maksimalnog dozvoljenog nagiba.

Takođe, uz kolski ulaz na lokaciju, predvidjeti parking mjesta na otvorenom (jugo-istočni ugao lokacije).

Prvom (gornjem) nivou garaže prilaziti rampom. Vezu između gornjeg i donjeg nivoa garaže predvidjeti liftom i to garažnom hidrauličnom platformom.

Krov dijela podzemnog gabarita objekta iznad koga nema nadzemnih etaža rješavati kao zelenu parternu površinu u formi ozelenjenog ravnog krova.

Pješački prilaz formirati zajedno sa kolskim (odgovarajućim parternim rješenjem), a ulaz na prizemlje objekta predvidjeti sa jugo-zapadne strane. Pješačke površine uz ulaz u objekat projektovati u skladu sa kriterijumima pristupačnosti za lica sa invaliditetom i lica smanjene pokretljivosti.

Na prizemlju objekta, uz ulaz formirati hol, hodnik i vertikalne komunikacije (lift i stepenište). Na prizemlju i spratovima planirati apartmane i njihov broj uskladiti sa mogućnostima rješavanja parkinga prema normativu datim planskim dokumentom.

Između objekta i istočne odnosno sjevero-istočne granice lokacije planirati dvorište sa bazenom, uz neophodne popločane površine oko bazena i staze.

Materijalizaciju i oblikovanje objekta i terena oko njega uskladiti sa namjenom i funkcionalnim rješenjem, a prema smjernicama za oblikovanje koja su data planskim dokumentom.

Nad objektom planirati ravan krov.

Za investitora





ARHISTUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb, Budva

arhisgroup@gmail.com

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ

- TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
Tehnički opis uz idejno rješenje arhitekture
- NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
Pregled površina i kapaciteta objekta
- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA
 - 01A Situacija terena – geodetski snimak R 1:200
 - 01B Geodetski snimak sa UT uslovima R 1:200
 - 02A Situacija – šire okruženje R 1:500
 - 02B Situacija R 1:200
 - 02C Situacija – uređenje terena R 1:200
 - 03 Osnova temelja R 1:100
 - 04 Osnova podruma – garaža nivo -2 R 1:100
 - 05 Osnova podruma – garaža nivo -1 R 1:100
 - 06 Osnova prizemlja R 1:100
 - 07 Osnova prvog sprata R 1:100
 - 08 Osnova drugog sprata R 1:100
 - 09 Osnova trećeg sprata R 1:100
 - 10 Osnova krova R 1:100
 - 11 Presjek A-A R 1:100
 - 12 Presjek B-B R 1:100
 - 13 Presjek C-C R 1:100
 - 14 Presjek D-D R 1:100
 - 15 Presjek E-E R 1:100
 - 16 Jugo-istočna fasada R 1:100
 - 17 Sjevero-istočna fasada R 1:100
 - 18 Sjevero-zapadna fasada R 1:100
 - 19 Jugo-zapadna fasada R 1:100
 - 20 Trodimenzionalni prikazi

Tehnička dokumentacija:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)

Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08),
koga čini katastarska parcela 650/3 KO Petrovac, Opština Budva

Investitor: ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

Tehnička dokumentacija IDEJNO RJEŠENJE objekta je rađena na osnovu:

- projektni zadatak investitora;
- urbanističko-tehnički uslovi broj 06-332/22-1152/3 izdati 14.12.2022. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva;
- topografsko-katastarski plan, izrađen 05.2023. godine od GeoGrid d.o.o Tivat;
- list nepokretnosti broj 701 KO Petrovac (Uprava za nekretnine, područna jedinica Budva);
- elaborat parcelacije po planskom dokumentu, izrađen 02.2025. godine od GeoGrid d.o.o. Tivat.

Tehnička dokumentacija, idejno rješenje arhitekture, se odnosi na izgradnju turističkog objekta, apartmanskog bloka kategorije 3*, na dijelu urbanističke parcele 21 blok 8 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Petrovac – šira zona" (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi broj 24/08), koga čini katastarska parcela 650/3 katastarska opština Petrovac, Opština Budva.

A. LOKACIJA

A.1. PARCELACIJA

Urbanistička parcela 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" je, prema elaboratu o parcelaciji po planskom dokumentu, sastavljena od dijela katastarske parcele 650/2 i katastarske parcele 650/3 obje katastarska opština Petrovac.

Lokacija za izgradnju objekta je dio urbanističke parcele 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona", koga, prema elaboratu o parcelaciji po planskom dokumentu, čini katastarska parcela broj 650/3 katastarska opština Petrovac, površine 786m².

Predviđena izgradnja na dijelu urbanističke parcele zadovoljava zakonske pretpostavke u smislu da nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup planiranom objektu i da se planom utvrđeni urbanistički parametri za urbanističku parcelu umanjuju za nedostajući dio parcele.

	parametri za urbanističku parcelu dati planskim dokumentom	parametri za lokaciju – dio urbanističke parcele koji odgovara k.p. 650/3
površina parcele	795m ²	786m ²
površina zauzeta objektom	max 318,00m ²	max 314,40m ²
BRGP objekta	max 1.113,00m ²	max 1.100,40m ²
indeks zauzetosti	max 0,4	max 0,4
indeks izgrađenosti	max 1,4	max 1,4

A.2. POSTOJEĆE STANJE NA LOKACIJI

Lokacija, odnosno katastarska parcela 650/3 katastarska opština Petrovac, ima površinu 786m², bez evidentiranih postojećih objekata i tereta, sa Ilić Đorđem kao nosiocem prava svojine.

A.3. PRIRODNE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Lokacija je nepravilnog oblika, sa jugo-zapadnom i sjevero-zapadnom granicom postavljenim ortogonalno.

Teren je u izrazitom i neujednačenom nagibu i to od jugo-zapada ka sjeveru i od jugo-zapada ka sjevero-istoku. Najniže tačke terena su u srednjem dijelu jugo-zapadne granice lokacije (30,70m nv) a najviše u sjevernom uglu lokacije (35m nv).

Na lokaciji topografskim planom nema evidentiranih postojećih zasada maslina.

A.4. NEPOSREDNO OKRUŽENJE I MOGUĆNOST PRILAZA LOKACIJI

Lokacija se cijelom svojom jugo-zapadnom stranom graniči sa planom definisanom javnom saobraćajnom površinom – slijepom kolsko-pješačkom saobraćajnicom, poprečnog presjeka 4m, bez okretnice, koja omogućava prilaz lokaciji.

Saobraćajnica je u nagibu i, interpolacijom visinskih podataka datih planskim dokumentom, njena niveleta na sredini dužine kojom se saobraćajnica graniči sa predmetnom lokacijom je 30,72m nv. U odnosu na ovu niveletu se određuje najveća dozvoljena apsolutna niveleta prizemlja objekta od 31,92m nv odnosno max 1,20m iznad srednje nivelete saobraćajnice.

Na ostlim stranama lokacija se graniči sa urbanističkim parcelama. Uz sjevero-istočnu granicu su izgrađeni objekti bez poštovanja odredbi planskog dokumenta u pogledu građevinskih linija, udaljenja od susjeda i saobraćajnica, zauzetosti parcele odnosno veličina horizontalnih gabarita objekata i dr.

B. OSTVARENI KAPACITETI I ISPUNJENOST USLOVA IZGRADNJE

B.1. NAMJENA POVRŠINA

Predmetna lokacija se nalazi u zoni namjenjenoj stanovanju. Koristeći mogućnost datu planskim dokumentom, da se objekti namijenjeni turizmu mogu graditi u stambenim zonama, objekat je namijenjen turizmu, planiran kao apartmanski blok kategorije 3*.¹

Namjena podzemnog dijela objekta (podruma) je garaža, isključivo u funkciji osnovne namjene objekta.

B.2. HORIZONTALNA REGULACIJA

Objekat je svojim nadzemnim i podzemnim dijelom postavljen u zoni lokacije koja je ovičena građevinskim linijama.

Za nadzemni dio objekta granice zone građenja su:

- prednja građevinska linija – prema regulaciji na jugo-zapadnoj strani lokacije, predviđena grafičkim dijelom planskog dokumenta, na udaljenosti 3m od regulacije, odnosno 5m od osovine planirane saobraćajnice;
- građevinska linija erкера – max 1,20m preko prednje građevinske linije prema regulaciji;
- bočna građevinska linija na sjevero-zapadnoj strani, na rastojanju 1,50m od granice prema susjednoj parceli;
- bočna građevinska linija na jugo-istočnoj strani, na rastojanju 2,50m od granice prema susjednoj parceli;
- zadnja građevinska linija na sjevero-istočnoj strani, na rastojanju 5m od granica prema susjednim parcelama.

Za podzemni dio objekta važe iste građevinske linije kao i za nadzemni, osim prednje građevinske linije, koja je postavljena na udaljenju 1,50m od regulacije.

B.3. VERTIKALNA REGULACIJA

Spratnost objekta je Po(2G)+P+3. Objekat ima 4 nadzemne etaže i podrumsku sa garažom u 2 nivoa.²

Kota prizemlja 31,90m nv je utvrđena u skladu sa odredbama planskog dokumenta, na visini 1,18m u odnosu na kotu saobraćajnice. Referentna kota saobraćajnice 30,72m nv je utvrđena na sredini širine predmetne parcele, interpolacijom raspoloživih niveleta saobraćajnice koje su date planskim dokumentom.

Spratna visina nadzemnih etaža je 3,15m.³ Visina garažnog prostora je 2,40m⁴ a minimalno 2,20m (u skladu sa posebnim propisima)⁵.

Krov objekta je ravan⁶ neprohodan, sa servisnim izlazom na krov u vidu prozorskog otvora u ploči sa sklopivim merdevinama.

B.4. ZAUZETOST I IZGRAĐENOST PARCELE

Površina zauzetosti za potrebe obračuna indeksa zauzetosti je 298,31m². Indeks zauzetosti je 0,38.⁷

BRGP objekta za potrebe obračuna indeksa izgrađenosti je 1.099,03m² (podzemni dio, namijenjen garaži, ne ulazi u obračun). Indeks izgrađenosti je 1,40.⁸

B.5. MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Kapacitet objekta je 14 turističkih apartmana, od čega 11 ima bruto površinu manju od 100m², a 3 bruto površinu između 100 i 150m². Prema standardu datom planskim dokumentom⁹, potrebno je 1,5 parking mjesta po apartmanu, odnosno 2,0 parking mjesta za apartmane čija je bruto površina 100-150m². Ukupno je potrebno 22,5PM.

U garaži objekta je predviđeno 19 parking mjesta, a na parkingu na otvorenom 4 parking mjesta, odnosno ukupan kapacitet parkinga na nivou lokacije je 23PM. Nema deficita parking mjesta.

¹ Planskim dokumentom, DUP "Petrovac – šira zona", se dozvoljava izgradnja komercijalnih objekata u okviru zone stanovanja (poglavlje 1.31.1. strana 32). Komercijalni objekti obuhvataju i one namjenjene turizmu, i u pogledu namjene su komplementarni sa stanovanjem, te se, osim na lokacijama datim DUP-om, mogu graditi i u zonama namijenjenim stanovanju (poglavlje 1.2.2. strana 34). Osim toga, kao cilj planskog dokumenta se ističe formiranje uređenog ambijenta turističkog gradića i zadovoljenje potreba turista (poglavlje 1.1. strana 31).

² Planom propisana spratnost (za predmetnu parcelu 4 etaže) se odnosi na nadzemne etaže odnosno na one koje ulaze u obračun urbanističkih parametara, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun (DUP "Petrovac – šira zona", poglavlje 5.1.7. strana 57).

³ Planom je prorisan minimalna spratna visina 3,0m. (DUP "Petrovac – šira zona", poglavlje 5.1.7. strana 57)

⁴ Planom je propisana visina garažnog prostora 2,40m. (DUP "Petrovac – šira zona", poglavlje 5.1.7. strane 57, 58)

⁵ Visina garažnog prostora ne smije biti manja od 2,20m. (Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (S.l. CG 9/12), član 9)

⁶ Planom se dozvoljavaju ravni i kosi krovovi. (DUP "Petrovac – šira zona", poglavlje 5.1.11. strana 59)

⁷ Indeks zauzetosti je izračunat za lokaciju površine 786m². Planom je predviđen indeks zauzetosti max 0,4. (DUP "Petrovac – šira zona", tabelarni prikaz za parcele u bloku broj 8)

⁸ Indeks izgrađenosti je izračunat za lokaciju površine 786m². Planom je predviđen indeks izgrađenosti max 1,4. (DUP "Petrovac – šira zona", tabelarni prikaz za parcele u bloku broj 8)

⁹ Planom je propisan standard parkiranja 1,5 parking mjesta po 1 stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu. Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BRGP veću od 100m², na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. (DUP "Petrovac – šira zona", poglavlje 5.1.19. strana 60)

B.6. UPOREDNI PRIKAZ DOZVOLJENIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

	PLANOM PROPISANI PARAMETRI preračunati za dio UP21 koji čini k.p.650/3	OSTVARENI PARAMETRI za dio UP21 koji odgovara k.p.650/3
POVRŠINA LOKACIJE	786m ²	786m ²
POVRŠINA ZAUZETA OBJEKTOM	max 314,40m ²	298,31m ²
BRGP OBJEKTA	max 1.100,40m ²	1.099,03m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 0,4	0,38
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max 1,4	1,4
KOTA PRIZEMLJA	max 1,2m u odnosu na saobraćajnicu	1,18m u odnosu na saobraćajnicu
SPRATNA VISINA	min 3,0m	3,15m
SPRATNOST	4 nadzemne etaže + podrumске/suter. etaže	Po(2G)+P+3 (4 nadzemne etaže)

C. FUNKCIONALNO I TEHNOLOŠKO REJEŠENJE I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**C.1. FUNKCIONALNO RJEŠENJE I ARHITEKTONSKI PROGRAM**

Objekat je namjenjen turizmu kao apartmanski blok, kapaciteta 14 apartmana. Tehničkom dokumentacijom je predviđeno zadovoljenje projektantskih standarda propisanih za kategoriju 3*.

Objekat ima četiri nadzemne etaže sa turističkim apartmanima i podzemni, potpuno ukopani dio, sa garažom u dva nivoa (koji je funkciji osnovne namjene objekta u smislu zadovoljenja potreba stacionarnog saobraćaja prema standardima propisanim planskim dokumentom).

Objekat je pozicioniran na lokaciji, kao slobodnostojeći, paralelno sa regulacijom, u zoni predviđenoj za izgradnju, između građevinskih linija.

Saobraćajni priključak odnosno ulaz na lokaciju je njenom južnom uglu i od njega se prilazi:

- podzemnom garažnom dijelu objekta kolskom rampom postavljenom između objekta i saobraćajnice,
- nadzemnom parkingu uz jugo-istočnu granicu lokacije i
- glavnom ulazu u objekat na nivou prizemlja.

Na prizemlju je, u okviru ulazne partije, predviđena recepcija, te horizontalne i vertikalne komunikacije (stepenište i lift) i apartmani. I ostali spratovi, pored horizontalnih i vertikalnih komunikacija, sadrže apartmane. Poslednji, treći sprat ima gabarit manji od ostalih. Nad dijelom drugog sprata i nad trećim spratom je neprohodan ravan krov. Servisni izlaz na krov je predviđen kao prozorski otvor u tavanici iznad trećeg sprata, sa montažnim merdevinama (penjalicama).

Apartmani na svim etažama su dominantno orjentisani ka jugo-zapadu, osim jednog apartmana po etaži koji je orjentisan ka zadnjem dvorištu, odnosno ka sjevero-istoku. Svi apartmani imaju terase.

C.2. KAPACITET OBJEKTA

Objekat ima 14 apartmana, od čega je 6 jednosobnih, 4 dvosobna i 4 trosobna.

Garaža u podzemnom dijelu objekta je kapaciteta 19 parking mjesta (od čega 9 na prvom i 10 na drugom nivou) Parking na otvorenom ima 4 parking mjesta. Ukupni kapacitet parkiranja je 23PM.

C.3. TEHNOLOŠKO RJEŠENJE, KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

KONSTRUKCIJA – Svi elementi konstrukcije su armirano-betonski i dimenzionišu se glavnim projektom konstrukcije objekta. Fundiranje je planirano temeljnom pločom. Međuspratne tavanice i kose ploče stepeništa su planirane kao pune. Krov je ravan, neprohodan, sa obodnim betonskim horizontalnim olucima u nivou tavanica drugog i trećeg sprata. Krov dijela garaže koji gabaritom prevazilazi nadzemni dio objekta je ravan ozelenjen i predstavlja dio parternog uređenja u nivou prizemlja objekta.

ZIDOVI – Zidovi ispune, fasadni i unutrašnji, su od šupljeg bloka debljine 20 i 25cm. Pregradni unutrašnji zidovi su od bloka ili gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji, debljine 10cm. Instalacione vertikale se obrađuju gips pločama. Zidovi između apartmana i prema zajedničkim prostorijama (vertikalnim i horizontalnim komunikacijama) su minimalne debljine 20cm.

FASADNE OBLOGE – Fasada objekta se finalno oblaže kamenom ili se radi kao demit fasada.

Fasada obložena kamenom se radi kao višeslojna, termoizolovana, finalno obrađena tankim kamenim pločama iz lokalnih majdana, svijetlih nijansi, debljine 1cm, primjenom tradicionalnog pravougaonog smaknutog sloga, sa fugama koje su nekoliko tonova svijetlije od dominantnog tona kamena. Oko otvora na fasadama obloženim kamenom su predviđene uzane kamene šembrane, okviri.

Demit fasada je finalno obrađena bavalitom i bojena u tonovima koji moraju odgovarati dominantnim tonovima kamena. Projektom su predviđene tri boje fasadnih površina: ublaženo bijela poja (RAL 9010), bijelo-siva (RAL 9002 ili 7044) i siva odnosno zemljano-siva (RAL 7032 ili 7030), ali ih treba provjeriti i uskladiti nakon odabira kamena.

Olučne vertikale na jugo-zapadnoj i jugo-istočnoj fasadi se obrađuju gips pločama ili demit fasadom na potkonstrukciji, i povezuju sa horizontalama krovnih vijenaca i terasa. Betonska olučna korita, nadstrešnice, horizontale terasa i obrađene olučne vertikale, odnosno sve površine i elementi koji su istaknuti u odnosu na dominantnu ravan fasade, se boje ublaženo bijelom bojom.

Zid između terasa na jugo-zapadnoj fasadi se finalno obrađuje kompakt pločama u boji i teksturi drveta.

Na pozicijama fasadnih otvora na kupatilima i stepeništu, kao i pozicijama spoljih jedinica klima uređaja i olučnih vertikala pored njih, predviđene su montažno-demontažne maske, sa vertikalnim lamelama izrađenim od aluminijuma, finalno plastificiranim i obrađenim u boji i teksturi drveta.

FASADNI OTVORI – Fasadni otvori se obrađuju stolarijom sa višekomornom profilima, zastakljenom termopaketom. Vrsta zastora (sjenila) je predviđena u zavisnosti od pločaja i veličine fasadnog otvora:

- za otvore na terasama – spoljne venecijaner žaluzine ili kombinovane žaluzine, sa kutijom montiranom na fasadi,
- za najveće klizne otvore na jugo-zapadnoj fasadi brisoleji sa fiksnim okretnim lamelama ili kombinovane žaluzine i
- za otvore sa niskim parapetom klizne žaluzine sa horizontalnim lamelama.

Garažna vrata su segmentna u čeličnoj konstrukciji, finalno obrađena u boji i teksturi drveta.

Za servisni izlaz na ravan neprohodan krov iznad trećeg sprata je predviđen otvor u ramu od PVC višekomornih profila, sa metalnim krilom i ugrađenim sklopivim merdevinama (penjalicama).

SPOLJNE OGRADE – Transparentne ograde od kaljenog stakla su predviđene na terasama, francuskim balkonima i fasadnim otvorima sa niskim parapetom. Ograde terasa se montiraju na pod u ravnini sa ivicom terase. Ograde francuskih balkona i otvora sa niskim parapetom se montiraju bočno za fasadni zid ili za ram fasadnih prozora ili vrata. Gornja ivica ograde treba da bude na min 1,10m u odnosu na finalno obrađeni pod.

OLUCI – Odvođenje vode sa ravnih krovova u nivou tavanica drugog i trećeg sprata je prema spolja odnosno prema betonskim koritima horizontalnih oluka. Horizontalni oluci od terasa do olučnih vertikala se rade od lima. Olučne vertikale se rade od lima.

Odvođenje vode sa ravnih ozelenjenih krovova nad dijelovima ukopane garaže se vrši prema rigolama (kanalima) na tlu.

IZOLACIJE – Hidroizolacija se postavlja oko temeljne ploče i ukopanih zidova objekta, u okviru slojeva ravnih ozelenjenih i neprohodnih krovova, nadstrešnica, podova terasa i mokrih čvorova, horizontalnih betonskih oluka, fasadnih zidova obloženih kamenom i na zidovima mokrih čvorova u zonama tuš kabina. Hidroizolacija ozelenjenih krovova mora zadovoljavati kriterijum otpornosti na prodor korijenja. Hidroizolacija ukopanih dijelova objekta mora biti odgovarajuća za podzemnu vlagu i vodu.

Drenažni sloj je predviđen u okviru ravnih krovova, a akumulaciono-drenažni sloj u okviru ravnih ozelenjenih krovova.

Termoizolacija se postavlja u okviru slojeva fasade i ravnih neprohodnih krovova nadzemnih etaža. Kombi ploče debljine 10cm, sa svojstvima toplotne, zvučne i protivpožarna izolacije se postavljaju na plafone garaža.

Zvučna izolacija se postavlja u okviru slojeva podova nadzemnih etaža objekta.

Parna brana i sloj za izjednačavanje pritiska pare se postavlja na sve ravne krovove uključujući i krovove nad garažom.

PODOVI – Podovi garaže se obrađuju fero betonom.

Kamenom protiv-kliznom keramikom se obrađuju podovi zajedničkih i spoljnih prostorija (hodnici, stepenište, ulaz i vetrobran, protiv-požarni tamponi, spoljno stepenište uz glavni ulaz, terase i prohodni dijelovi ravnih krovova iznad garaže odnosno terase prizemlja).

Keramikom se obrađuju podovi tehničkih prostorija, ostava i kupatila.

Podovi apartmana se obrađuju granitnom keramikom ili višeslojnim parketom.

Ravni krovovi iznad garaže se rade kao ekstenzivni zeleni sa slojevima zemljanog supstrata i seduma. osim na pozicijama terasa gdje se finalno obrađuju kamenom keramikom na distancerima. Ravni neprohodni krovovi nad drugim i trećim spratom se finalno obrađuju šljunkom.

Nadstrešnice i krov lifta se obrađuju limom.

ZIDOVI – Unutrašnji zidovi, unutrašnje strane fasadnih zidova, vidljive grede i instalacione vertikale se malterišu i finalno boje poludisperzijom ili disperzijom. Zidovi kupatila se finalno obrađuju keramikom.

Zidovi garažne saobraćajnice i garažnih mjesta se označavaju signalnom bojom.

PLAFONI – Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje poludisperzijom ili disperzijom. Plafoni podzemnih etaža na koje se postavljaju kombi ploče se dalje ne obrađuju.

Spušteni plafoni su predviđeni u kupatilima (osim na posljednjem spratu) i hodnicima nadzemnih etaža. Na spoljnom omotaču objekta spušteni plafoni su predviđeni nad terasama i sa donje strane betonskih oluka.

UNUTRAŠNJI OTVORI – Unutrašnji otvori se obrađuju stolarijom. Vrata su od medijapana, završno furnirana. Unutrašnji otvori podzemnih etaža se rade od aluminijuma. Na svim protivpožarnim tamponima se rade samozatvarajuća vrata od čelika u skladu sa propisima i standardima.

Vrata prema garažnom liftu odnosno hidrauličnoj platformi su rolo.

UNUTRAŠNJE OGRADE – Ograda unutrašnjeg stepeništa se radi od kaljenog stakla, montirana bočno na stepenišni krak odnosno odmoriste. Ograda kraka suprotno od lifta se radi od aluminijumskih vertikalnih profila ili drvenih letvica, i to od poda prizemlja do tavanice nad trećim spratom.

LIFTOVI – Na svim podzemnim i nadzemnim etažama objekta je predviđen putnički lift za 8 osoba. koji veličinom kabine i širinom ulaznog otvora mora zadovoljavati kriterijume pristupačnosti za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Veza između nivoa garaža se vrši garažnim liftom u formi hidraulične platforme.

C.4. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Predviđena je primjena prirodnih, iskustveno provjerenih, lokalnih materijala, prvenstveno u pogledu upotrebe kamena, u cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta. Kamen se koristi za oblaganje fasada i naglašavanje dijelova objekta u cilju njihovog vizuelnog isticanja.

Osnovni princip je oblaganje kamenom prvog plana fasade, čime se on ističe i omogućava da dio spoljnog omotača objekta koji je najiloženiji atmosferskim, svetlosnim i toplotnim uticajima bude obrađen prirodnim materijalom, što za sobom povlači niz pogodnosti sa aspekta održivosti. Ovim pristupom se takođe postiže da drugi plan fasade, inače zasenčen, formira kontrast i dodatno istakne kamen kao dominantan materijal.

Upotrebljeni fasadni elementi i materijali su selektovani na osnovu kriterijma namjene i funkcije objekta, komfora, klimatskih i atmosferskih uslova, održivosti, ali i arhitektonske tradicije. Predstavljaju savremenu interpretaciju prepoznatljivih formi, isključujući puku imitaciju, kao neuspešan pristup sa kontraproduktivnim efektima.

Kako nije realno moguće, racionalno ni rentabilno koristiti materijale, tehnike građenja i tehnološka rješenja karakteristična za tradicionalnu gradnju prethodnih epoha, svaki pokušaj imitacije ovakve gradnje je neminovno osuđen na neuspeh. Najčešće se imitacija svede na nemuštu primjenu tek ponekog elementa tradicionalne gradnje, koji, izolovan od svog izvornog konteksta sa kojim čini neraskidivi oblikovni i funkcionalni sklop, gubi na smislu i postaje parodija. Osobito su neprijatni a nažalost česti primeri oblikovanja objekata velike spratnosti i gabarita po modelu tradicionalne arhitekture malog primorskog stambenog objekta.

Imajući ovo u vidu, a takođe i potrebu zadovoljenja savremenih standarda, kao jedino rješenje se nameće interpretacija umjesto imitacije. Na ovaj način se omogućava da arhitektonskim i urbanističkim oblikovnim obrascima iz fundusa tradicionalne gradnje, kao dragocjenog nasleđa na koje se oslanjamo, održimo prepoznatljiv mediteranski ambijet.

Prikom oblikovanja predmetnog objekta i funkcionalne organizacije unutrašnjih i spoljašnjih prostora u obzir su uzete prirodne karakteristike (u pogledu morfologije terena, klime, osunčanosti i dr.) i ambijentalni kontekst odnosno izgrađeno neposredno okruženje (posebno u pogledu zaklonjenih vizura, osunčanja, senke i dr.).

Ponudena rješenja za cilj imaju smanjenje negativnih uticaja i korišćenje povoljnosti koje lokacija nudi. Natkrivanjem terasa je spriječeno pregrijavanje tokom ljetnjeg perioda, ali i obezbijeđen prijatan intiman spoljni ambijent. Vizure ugrožene okolnom izgradnjom se kompenzuju formiranjem pejzažno uređenih zelenih i slobodnih površina na samoj lokaciji. Zastori na velikim fasadnim otvorima daju mogućnost biranja stepena zaštite od sunca i atmosferskih uticaja.

D. UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE I PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

D.1. FUNKCIONALNO RJEŠENJE I POZICIONIRANJE ELEMENTA UREĐENJA TERENA

Objekat je pozicioniran kao slobodnostojeći, u okviru zone građenja na lokaciji, paralelno sa planiranom saobraćajnicom uz jugo-zapadnu granicu lokacije.

Saobraćajni priključak, odnosno ulaz na lokaciju, je u južnom dijelu lokacije. Podrazumjeva zajednički kolski i pješački ulaz.

Slobodne površine lokacije su funkcionalno i oblikovno organizovane u 4 zone:

1. južni ugao lokacije – namjenjen kolskim i pješačkim prilazima objektu i stacionarnom saobraćaju na otvorenom;
2. sjeverni ugao lokacije – namjenjen rekreaciji sa bazenom i pripadajućim platoom i zelenim površinama;
3. sjevero-istočna strana lokacije – pješačke komunikacije koje povezuju južnu i sjevernu stranu lokacije;
4. zapadni ugao lokacije – namjenjen zelenim površinama.

U južnom uglu lokacije je, od ulaza na lokaciju, predviđen prilaz koji direktno vodi do sledećih sadržaja:

- 4 parking mjesta
Tri parking mjesta su smještene na istoku, između prilaza i istočne granice lokacije. Jedno parking mjesto je na sjeveru, naspram ulaza na lokaciju, i kao najbliže ulazu u objekat, planirano je kao pristupačno za lica sa invaliditetom i lica smanjene pokretljivosti. Da bi se formirao parking prostor po potrebi ukloniti dio postojećeg zida koji je, suprotno zakonu i vlasničkim odnosima nad parcelama, izgrađen u funkciji susjedne parcele na prostoru predmetne.
- rampa za prilaz garaži
Rampa, nagiba 12%, je smještena neposredno uz ulaz na lokaciju, između objekta i saobraćajnice. Ulaz u garažu je sa jugo-zapadne strane podzemne etaže objekta, orijentisan prema saobraćajnici. Ispred ulaza je planirana popločana površina. Po potrebi predvidjeti upojni bunar ili na drugi efikasan način usmjeriti i/ili prempupavati vodu prema javnoj mreži atmosferske kanalizacije.
- glavni ulaz u objekat na nivou prizemlja
Glavni ulaz je smješten na jugo-istočnoj strani objekta, naspram ulaza na lokaciju. Ispred ulaza u objekat je predviđen trotoar stepenicama povezan sa glavnim prilazom.

Na sjevero-istočnoj strani lokacije su predviđene pješačke staze koje povezuju sjeverni i južni dio lokacije i ulaz u objekat. Od pristupačnog parkinga je predviđena rampa do ulaza u objekat. Rampa zadovoljava kriterijume pristupačnosti licima sa invaliditetom i licima smanjene pokretljivosti, kao i kriterijume komfornog unošenja prtljaga u objekat.

Od rampe pješačka staza vodi do sjevernog dijela lokacije, sa kojim je povezana stepeništem na tlu.

Između staze / rampi i sjevero-istočne granice lokacije je predviđena zelena površina sa podzidama / potpornim zidovima.

Sjeverni ugao lokacije je planiran kao zona rekreacije, sa bazenom, pripadajućim platoom i zelenim površinama:

- Bazen je pozicioniran poštujući minimalna udaljenja od granica parcele (min 1,50m).
- Plato oko bazena je povezan sa stazama na sjevero-istočnoj strani lokacije.
- Linearna zelena površina je predviđena između platoa i postojećeg zida na sjevernoj i sjevero-istočnoj strani lokacije. Ovaj zid je, suprotno zakonu i vlasničkoj strukturi nad parcelama, izgrađen u funkciji susjedne parcele na prostoru predmetne.
- Zelena površina na nivou prizemlja je predviđena između objekta i platoa oko bazena.

Zapadni ugao lokacije je planiran kao zelena površina u nivou prizemlja objekta, koja se uz sjevero-zapadnu granicu lokacije uređuje kao tampon zelena zona prema susjedu, a u dijelu između objekta i saobraćajnice kao dvorište.

D.2. ODNOS PREMA POSTOJEĆIM STRUKTURAMA NA LOKACIJI

Na lokaciji su, na sjevero-istočnoj strani, izgrađeni zidovi i dijelovi dvorišta, svi u funkciji susjednih parcela a smješteni na predmetnoj. Takođe, objekti na susjednim parcelama sa sjevero-istočne strane nisu propisno udaljeni od granica predmetne lokacije.

Uzurpacija predmetne lokacije otežava njeno uređenje uz sjevero-istočnu granicu odnosno uređenje ovog dijela lokacije je jedino moguće uz značajne građevinske intervencije na uklanjanju postojećih komšijskih struktura. Kako se radi o nelegalnim strukturama, koje se nalaze na tuđem zemljištu, nema raspoloživih podataka o gradnji i stabilnosti istih. U tom smislu, ne može se sa sigurnošću utvrditi kakve bi posledice imalo njihovo uklanjanje i u kojoj mjeri bi usporilo i otežalo gradnju na predmetnoj lokaciji, te povećalo investicione troškove i rizik od nepredviđenih radova. Ne razmatrajući pitanje legalnosti i statusa ovih struktura, tehničkom dokumentacijom se ne planiraju intervencije, osim na mjestima neophodnim za ostvarivanje prava gradnje odnosno uređenja dvorišta na predmetnoj parceli.

D.3. KONSTRUKCIJA, MATERIJALIZACIJA I OBLIKOVANJE ELEMENATA UREĐENJA TERENA

POTPORNI ZIDOVI – Potporni zidovi i podzide su planirani na denivelacijama terena i djelimično po obodu lokacije. Teren lokacije je planiran u dva osnovna visinska nivoa – glavni, u nivou prizemlja objekta, i drugi uzdignut 1,35m u odnosu na prizemlje, koji zauzima sjeverni dio lokacije. Na denivelaciji između dva nivoa je predviđen zid.

Prema sjevero-istočnoj granici lokacije, a u zoni gornje kaskade terena, se zadržava postojeći potporni zid. Prilikom izvođenja radova je potrebno izvršiti provjeru njegove stabilnosti i potencijalne radove na sanaciji ili ojačanju planirati u skladu sa nalazima.

Na sjevero-istočnoj strani, između pješačkih komunikacija (staza, rampi i stepeništa) i granice lokacije su predviđeni potporni zidovi na kaskadama koje prate nagib postojećeg terena. Pošto se radi u uskom pojasu uz granicu lokacije, sa čije su druge strane, na susjednoj parceli, izgrađene postojeće strukture i platoi, radove treba izvoditi sa posebnom pažnjom, a dubinu fundiranja zidova uskladiti sa temeljima postojećih struktura na susjednoj parceli.

Na sjevero-istočnoj i jugo-istočnoj granici lokacije, u zoni parkinga prostora, predviđene potporne zidove prema susjednim parcelama izvesti tako da se obezbijedi parking prostor propisanih dimenzija, te, po potrebi ukloniti dijelove postojećih zidova na terenu. Dubinu fundiranja predviđenih zidova uskladiti sa temeljima postojećih zidova.

Na jugo-zapadnoj granici lokacije (regulacija prema saobraćajnici) je uz garažnu rampu planirana potporna konstrukcija. Voditi računa da temelj zida bude u cjelini u okviru predmetne parcele. Takođe, prilikom razrade detaljne tehničke dokumentacije, voditi računa o konstrukciji temelja zida u zavisnosti od tehničkog rješenja odvođenja atmosferske vode sa prostora ispred ulaza u garažu.

Svi zidovi se rade kao armirano-betonske konstrukcije, sa obaveznom ostavljanjem drenažnih otvora u skladu sa propisima i standardima. Vidne strane i krune zidova se oblažu kamenom, koji po tonovima i teksturi treba da bude usklađen sa fasadnim kamenom objekta.

POPLOČANE POVRŠINE – Klasične, u potpunosti popločane površine, su predviđene upješačkim zonama, dok su površine namijenjene kolskom saobraćaju u većem dijelu zelene.

Kolski prilaz i garažna rampa, obje u nagibu, su planirane kao kombinacija kamenih ploča i zelenih travnatih površina. Ploče se postavljaju na tlo, u redovima upravnim na nagib površine. Travnati i popločani redovi se naizmjenično smjenjuju cijelom dužinom prilaza / rampe. Razdjelnice kojima se naznačava promjena nagiba ili naglašava osnovni pravac kretanja, se rade od kocki granitne kaldrme.

Plato ispred ulaza u garažu se u potpunosti popločava tankim betonskim pločama preko armirano-betonske konstrukcije.

Parking na otvorenom je planiran kao zelena površina sa plastičnim rešetkama za stabilizaciju rasta trave. Na parking mjestu pristupačnom za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dio širine 1,50m se popločava kamenom.

Pješačke staze i trotoari se rade kao lako armirane betonske ploče na tlu, finalno popločane pločama pločama kamena.

Stepeništa na tlu se rade od armiranog betona, a gazišta se završno obrađuju kamenim pločama iz jednog komada, sa prepustom prema čelu stepenika.

Pješačke rampe se rade kao betonske ploče na tlu, finalno popločane šestougaonim betonskim pločama.

Plato oko bazena se završno obrađuje protiv-kliznom kamenom keramikom na distancerima, koja bojom, teksturom i dimenzijama treba da podseća na drveni decking.

BAZEN – Bazen je planiran kao "zero edge pool", sa armirano-betonskom školjkom i prelivnim kanalima, finalno obložen kisjelo-otpornom bazenskom keramikom. Vrstu bazena, bazenske atrakcije, zagrevanje i način tretmana bazenske vode i dr. uskladiti sa investitorom i, u odnosu na to definisati bazensku tehniku, te pozicionirati i dimenzionisati prostoriju za smještaj tehnike i kompenzaciju bazenske vode i obezbijediti instalacione vodove do nje. U svakim slučajevima, prostor za bazensku tehniku predvidjeti ispod popločanog platoa oko bazena i to sa šahtovskim ulazom.

OGRADE – Ograđivanje lokacije (vizuelno i funkcionalno) se vrši zelenilom u formi gusto zasađene žive ograde. Po liniji žive ograde moguće je postavljanje niske žičane transparentne ograde prikrivene zelenilom. Na mjestima denivelacije prema okolnom terenu ili javnoj površini su predviđeni parapetni zidovi i podzide.

Na mjestu ulaza na lokaciju nije predviđena kapija, već postavljanje barijere u vidu rampe ili automatskih parking stubića sa senzorom ili čitačem registarskih tablica kako bi se spriječila zloupotreba parking prostora, a osigurao protok pješackog saobraćaja.

Materijalizacija elemenata uređenja terena mora biti usklađena sa materijalizacijom spoljnog omotača objekta i sa uređenim zelenim površinama. Tonovi i teksture materijala završne obrade treba da budu umjereni, nenametljivi, karakteristični za prirodne materijale karakteristične za okruženje lokacije. Oblikovanje slobodnih površina treba da omogući formiranje cjeline objekta i njegove okoline, da jasno označi namjenu površina i istakne osnovnu namjenu objekta.

D.4. PEJZAŽNO OBLIKOVANJE I TRETMAN ZELENIH POVRŠINA

Geodetskom snimkom terena nisu evidentirane sadnice vrijednog visokog zelenila ni masline.

Kriterijumi za uređenje zelenih površina, izbor sadnog materijala i njegovo komponovanje su:

- otpornost na agresivne klimatske uslove (suša, povećan salinitet vazduha, jaki vjetrovi, ogromna kišna pražnjenja u kratkom periodu);
- otpornost na agresivne uslove sredine (prisustvo bazenske tretirane vode, zagađenje vazduha u urbanoj sredini, mehaničko dejstvo teškog kolskog saobraćaja);
- poštovanje funkcionalnih zona i visine objekta, orijentacije i namjene prostorija i slobodnih površina;
- slijeđenje principa arhitektonskog oblikovanja objekta i slobodnih površina pri planiranju pejzažnog uređenja;
- mogućnost korišćenja zelenila u korektivne svrhe, za vizuelno sakrivanje ili isticanje izgrađenih struktura;
- kolorit zelenila i vrijeme cvjetanja.

Ozelenjavanje je, u funkcionalnom i oblikovnom smislu, usklađeno sa namjenom parcele odnosno objekta. Zelene površine su predviđene na sledećim pozicijama:

- Sjeverni dio lokacije sa bazenom i platoom oko njega

Uz postojeći potporni zid, po obodu platoa oko bazena je predviđen uzak pojas zezeila, sa ciljem naglašavanja geometrije platoa, ali i vizuelnog maskiranja postojećeg potpornog zida velike dužine, što se može postići ritmičnim pozicioniranjem vrsta iste visine, lineranom živom ogradom i/ili puzavicama..

Između bazena / platoa oko bazena i objekta je predviđena zelena površina u nivou prizemlja objekta, koja ima ulogu malog dvorišta, ka kome su orijentisane spavaće i dnevna soba. Kako je plato na većoj visini u odnosu na zelenu površinu, potrebno je vizuelno zakloniti prostorije prizemlja od pogleda sa platoa, a u isto vrijeme obezbijediti osunčanost i osvijetljenje prostorija i zelene površine. U obzir treba uzeti blizinu bazena i tretirane bazenske vode.

- Sjevero-istočni dio lokacije, oko pješackih komunikacija i objekta

Između objekta i staza su predviđene uske zelene površine. Unutrašnje prostorije objekta u ovom dijelu su namjenjene komunikacijama (stepenište i lift) što rezultira većim fasadnim površinama bez otvora. Orijentacija je nepovoljna sjevero-istočna, izložena vjetru. Pejzažno rješenje treba da teži korektivnom maskiranju fasadnih zidova, odnosno ublažavanju kontrasta između objekta i slobodnog prostora.

Između staza i granice lokacije su predviđene kaskadne uske zelene površine omeđane potpornim zidovima, dok je na susjednoj parceli, uz samu granicu, garaža. Ovdje zelenilo treba da zadovolji kriterijum maskiranja komšijskog objekta i potpornih zidova, ali i da istakne glavni pravac kretanja i usmjeri ga ka sjevernom dijelu lokacije na kome se nalazi bazen, što se može postići ritmičnim pozicioniranjem vrsta iste visine, lineranom živom ogradom i/ili puzavicama.

- Zona glavnog ulaza u objekat

Oko ulaza je zelenilo raspoređeno u žardinjerama i parterno, i iznad uz terasu prvog sprata. Glavni ulaz je uvijek idealno mjesto za dekorativne vrste, koje ga ističu ali ne zaklanjaju.

- Južni dio lokacije, sa kolskim površinama (prilaz, rampa, parking)

Parking prostor je planiran kao ozelenjen, sa rešetkama za stabilizaciju rasta trave, a kolski prilaz i rampa podrazumjevaju značajan udio zelenih površina. Travnate površine, pored otpornosti na sušu, moraju biti visoko otporne na mehaničko dejstvo saobraćaja.

Oko parkinga su zelene površine odvojene potpornim zidovima od njega. Na njima je moguće planirati visoko ili zelenilo srednje visine, širokih krošnji, kako bi se bar djelimično obezbijedila hladovina na parking (što je od značaja i za njegovu primarnu funkciju, ali i za očuvanje i lakše održavanje travnjaka kojim je pokriven).

- Istočni dio lokacije

U zoni između objekta i sjevero-zapadne granice lokacije zelenilo ima cilj žive ograde prema susjednoj parceli. Svojom visinom ne smije ugroziti osvijetljenje, osunčanje i provjetravanje prostorija objekta.

Između objekta i saobraćajnice je zelena površina u formi dvorišta apartmana. Prema saobraćajnici je potrebno formirati ogradni front od zelenila u formi žive ograde i/ili ritmično raspoređenog zelenila srednje visine, sa ulogom tampona prema saobraćajnici ali i jasnog odvajanja privatnog prostora dvorišta od javne površine. Na jugo-zapadnoj strani ovog dvorišta je potporni zid, na denivelaciji prema ulazu u podzemnu garažu. Ovdje zelenilo treba da ima izrazito zaštitnu ulogu ograde, ali i korektivnu ulogu maskiranja zida.

Uređenjem zelenih površina lokacije predviđena je sadnja zelenila sa naznačenim pozicijama i tipološkim karakteristikama.

Pri izboru sadnog materijala prednost treba davati mediteranskim vrstama, koje karakteriše otpornost na klimatske uslove i povećan salinitet vazduha. Takođe, one se dobro uklapaju u okolinu, u kojoj daleko prednjače u odnosu na ostale vrste.

Posebno treba obratiti pažnju na zone blizu bazena, zbog prisustva bazenske, potencijalno hemijski tretirane vode, kako u pogledu mogućnosti da ova vode dospe na same sadnice i u tlo, tako i u pogledu isparavanja i povećane vlažnosti vazduha.

Travnjak mora biti otporan na sušu. U zonama kolskog i stacionarnog saobraćaja, treba obratiti pažnju na mehaničko dejstvo teškog saobraćaja i povećano povremeno zagađenje vazduha, te travnu smjesu uskladiti sa time.

Zelenilo ne smije ometati provjetravanje, osunčanje i prirodno direktno osvjettljenje prostorija objekta i slobodnih površina, pri čemu posebno treba uzimati u obzir orijentaciju i namjenu prostorije odnosno slobodne površine uz koju se zelenilo nalazi. Zelenilo ne smije nadvišavati objekat i zaklanjati terase.

Kod izbora vrsta koje imaju korektivnu ulogu treba obratiti pažnju da li je cilj maskiranje veće zidne površine ili isticanje odnosno akcentovanje dijela objekta.

Vrste koje se sade u neposrednoj blizini jedne drugoj moraju biti međusobno kompatibilne. Koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane. Izbor vrsta, sadnju i kompoziciono uklapanje vršiti uz konsultacije sa stručnim licem, uz poštovanje kalendara sadnje.

Prijedlog vrsta za ozelenjavanje:

- pitosporum *Pittosporum tobira*,
oleander *Nerium oleander*,
bogumila *Bougainvillea spectabilis*,
- bršljan *Hedera helix*,
japanska visterija *Wisteria floribunda*,
- lavanda *Lavandula spicata*, *Lavandula officinalis*,
ružmarin *Rosmarinus officinalis*,
- maslina *Olea europaea*,
smokva *Ficus carica*,
nar *Punica granatum*,
grožđe *Vitis vinifera*,
citrusi *Citrus*, *Citrus reticulata*.

D.5. ODOŠENJE ČVRSTOG OTPADA

Prostor za postavljanje kontejnera za smeće je predviđen u južnom uglu lokacije, pored parkinga.

Potencijalno postavljanje kontejnera definisati u saradnji sa nadležnim javnim komunalnim preduzećem, pri čemu treba uzeti u obzir sledeće:

- sezonski karakter povećane produkcije otpada koji se vezuje za trajanje turističke sezone;
- mali kapacitet objekta;
- namjena objekta, koja podrazujeva manju produkciju otpada u odnosu na klasično stanovanje, kao i organizovano uklanjanje smeća iz apartmana, te mogućnost da se otpad organizovano i redovno odnosi do kontejnera bez obzira da li je isti na lokaciji ili u njenoj blizini);
- pozicije postojećih kontejnera u okolini lokacije;
- mogućnost prilaza komunalnih vozila lokaciji, uzimajući u obzir da se radi o prilaznoj saobraćajnici malog poprečnog presjeka, slijepoj ulici bez okretne, veoma malom broju parcela koje ulica napaja.

E. RJEŠENJA PRISTUPAČNOSTI za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

Elementi pristupačnosti se predviđaju u skladu sa važećom relevantnom zakonskom regulativom.

Predviđeni su elementi pristupačnosti:

- za savladavanje visinskih razlika (prilazna rampa odgovarajuće obrade, širine i nagiba) i lift (odgovarajuće obrade, dimenzija kabine i širine otvora);
- spoljne i unutrašnje komunikacije, ulazna vrata, hol i hodnici odgovarajućih dimenzija, obrade i taktilnih karakteristika;
- elementi pristupačnosti samostalnog života – detaljnom tehničkom dokumentacijom treba dati rješenja za jednostavno prilagođavanje apartmana;
- obezbijeđeno je pristupačno parking mjesto odgovarajućih dimenzija na otvorenom neposredno uz ulaz u objekat.

Detaljnom tehničkom dokumentacijom će se dalje dati bliža rješenja koja obezbeđuju zadovoljenje kriterijuma pristupačnosti.

F. RJEŠENJA OD ZNAČAJA ZA KATEGORIZACIJU OBJEKTA

Tehničkom dokumentacijom, idejnim rješenjem, su data tehnička i projektantska rješenja kojima se zadovoljavaju kriterijumi i standardi kategorizacije propisani za oblast arhitekture važećim Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list CG br. 36/18).

Objekat sadrži 14 apartmana i definisan je kao *turistički apartmanski blok*.

Tehničkom dokumentacijom su data rješenja za zadovoljenje kategorije stepena 3* za apartmanske blokove, i to u skladu sa stepenom detaljnosti koja tehnička dokumentacija idejno rješenje podrazumjeva:

- Sve smještajne jedinice su apartmani, koji se sastoje od dnevnog boravka sa kuhinjom i dijelom za obedovanje, najmanje jednog kupatila, jedne ili više spavaćih soba i terasa.
- Apartmani svojom ukupnom površinom, ne računajući površine terasa, zadovoljavaju standard kategorije 3*.
- Površine glavnih kupatila u apartmanima površinom i sanitarnom opremom zadovoljavaju standard kategorije 3*.
- Predviđene su pozicije osnovnih elemenata namještaja i opreme u svim prostorijama, zavisno od namjene.
- Objekat ima uređene kolske i pješačke prilaze i slobodne površine, uređene i hortikulturno tretirane.
- Obezbiđen je nesmetan unos i prenos stvari/prtljaga gostiju u prostoru objekta i na prilazu do njega.
- Na parceli je predviđen prostor za odlaganje čvrstog otpada.
- Predviđeni su odgovarajući evakuacioni prostori u slučaju požara. Na podzemnoj etaži je predviđen protivpožarni predprostor odgovarajućih dimenzija i površine, koji odvaja prostor vertikalnih komunikacija od prostora garaže samozatvarajućim vratima visoko otpornim na dejstvo požara. Udaljenost smještajnih jedinica od izlaza za slučaj opasnosti ili stepeništa je manja od 30m.
- U apartmanima su predviđene kuhinje, tako da objekat nema pripremu i usluživanje hrane. Nema potrebe za obezbjeđivanjem posebnog ulaza za osoblje (što je propisano za kategoriju 3* sa više od 80 restoranskih stolica).
- Spratne visine su projektovane tako da zadovoljavaju kriterijume predviđene standardima kategorije.
- Broj liftova je usklađen sa kapacitetom objekta. Predviđen je jedan lift (koji zadovoljava i uslove pristupačnosti), što je u skladu sa standardom 1 lift za kapacitet do 50 smještajnih jedinica.
- Hodnici i stepeništa imaju širinu min 1,40m.

Detaljnou razradom tehničke dokumentacije predvidjeti instalaciono opremanje / snabdijevanje smještajnih jedinica i kupatila u skladu sa kategorijom i standardima utvrđenim podzakonskim aktima. Projektom enterijera i prilikom opremanja i eksploatacije objekta je potrebno zadovoljiti i ostale propisane standarde.

U pogledu standarda za rješavanje stacionarnog saobraćaja planski dokument nije usklađen sa zakonskom i podzakonskom regulativom iz oblasti turizma. Kako ovo nije konstatovano urbanističko-tehničkim uslovima, već se u istim samo kao obavezan navodi standard parkiranja propisan planskim dokumentom, isti je usvojen u tehničkoj dokumentaciji. U tom smislu je ostvaren parking prostor značajno većih kapaciteta od onog predviđenog standardom kategorije 3* (za apartmanski blok kategorije 3* je potrebno obezbijediti min 50% parking mjesta u odnosu na broj smještajnih jedinica).

G. RJEŠENJA I MJERE ZAŠTITE

G.1. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Za predmetni objekat nije potrebna izrada procjene uticaja na životnu sredinu. Predviđena namjena, kapacitet i režim korišćenja objekta ne mogu bitno ugroziti životnu sredinu niti izazvati zagađenje koje bi bilo veće od onog koje je planskim dokumentom procijenjeno kao prihvatljivo.

Na lokaciji nema neuredjenih vodotokova, koji bi nakon izgradnje objekta mogli uticati na degradaciju životne sredine. Nema evidentiranih podataka o eroziji zemljišta, a tehničkom dokumentacijom se ne predviđaju intervencije koje bi mogle izazvati degradaciju okolnog tla. Tehničkom dokumentacijom se predviđaju mjere zaštite od buke i zvučna zaštita objekta.

Na lokaciji nema pojedinačnih primjeraka niti grupa maslina, kao ni suvomeđa, suhozida i podzida.

Fazama detaljne tehničke dokumentacije daju se smjernice za rješavanje građevinskog otpada. Izvođač je u obavezi da uradi elaborat o uređenju gradilišta.

G.2. ZAŠTITA AMBIJENTA I KULTURNOG NASLEĐA

U okviru lokacije i okoline nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture. Objekat je gabaritom, namjenom, oblikovanjem i materijalizacijom uklopljen sa okolinom odnosno predstavlja dio već formiranog ambijenta naselja.

G.3. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Tehničkom dokumentacijom je predviđena prevencija dejstva elementarnih nepogoda kroz tehnička i tehnološka rješenja.

Fazama detaljne tehničke dokumentacije daju se rješenja vezano za prevenciju hazarda (aseizmičko projektovanje konstrukcije objekta, zaštita od požara, zaštita na radu, zaštita od elementarnih nepogoda).

Prije izrade tehničke detaljne dokumentacije obaveza investitora je dostavljanje geo-tehničkog elaborata, posebno imajući u vidu dubinu fundiranja objekta i izgradnju podzemne etaže.

Tehnička rješenja predviđena projektom su u skladu sa standardima vezanim za zaštitu od seizmičkog hazarda.

Poštovanjem uslova horizontalne i vertikalne regulacije, koji su predviđeni planskim dokumentom, smanjen je rizik po okolne objekte i parcele od eventualnog urušavanja predmetnog objekta. Blizina saobraćajnice i predviđeni prilazi do objekta omogućavaju efikasnu evakuaciju, interventnih službi i njihovo dejstvo na terenu.

Tehnička rješenja vezano za uređenje terena (zelene i vodene površine) smanjuju rizik od zagađenja i potencijalnog hazarda izazvanog požarom.

Tehnička dokumentacija je rađena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima.

Zakonska regulativa iz oblasti planiranja prostora:

- Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/2025)
- Pravilnik o bližim sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)

Zakonska regulativa iz oblasti građevinarstva:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list CG" broj 060/18)
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 044/18)
- Obrasci u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" broj 048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG" broj 9/2012)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke ("Službeni list CG" broj 060/18)
- Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG" broj 47/13)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)
- Zakon o građevinskim proizvodima ("Službeni list CG" broj 018/14)
- Pravilnik o građevinskim proizvodima ("Službeni list CG" broj 082/16 od 29.12.2016, 041/18 od 28.06.2018)
- Pravilnik o klasifikaciji građevinskih proizvoda u odnosu na njihove reakcije i otpornost na požar ("Službeni list CG" broj 073/17)

Zakonska regulativa iz oblasti turizma:

- Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" broj 002/18 od 10.01.2018, 004/18 od 26.01.2018, 013/18 od 28.02.2018)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 036/18)

Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:

- Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni list CG" broj 064/11 od 29.12.2011, 039/16 od 29.06.2016)
- Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada ("Službeni list CG" broj 50/2012 od 1.10.2012. god.)
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada ("Službeni list CG" broj 59/2013 od 26.12.2013., 083/16 od 31.12.2016)

Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:

- Zakon o zaštiti vazduha ("Službeni list CG" broj 25/2010 od 05.05.2010.)
- Zakon o zaštiti prirode ("Službeni list CG" br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)

Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG" br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)

Tomislav Jović, d.i.a.



Tehnička dokumentacija:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)

Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08),
koga čini katastarska parcela 650/3 KO Petrovac, Opština Budva

Investitor: ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREGLED POVRŠINA I KAPACITETA OBJEKTA

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

1. NETO POVRŠINA OBJEKTA

1.A. NETO POVRŠINE – DETALJNI PRIKAZ PO NAMJENAMA I ETAŽAMA

etaža	namjena	površina (m²)			UKUPNA POVRŠINA (m²)			
		un. prost.	terase	ukupno	po namjeni	po etaži	UKUPNO	
3. SPRAT	KOMUNIKACIJE	15,34		15,34	15,34	175,59	935,63	
	APARTMANI	A14	66,68	4,03	70,71			160,25
		A13	81,83	7,71	89,54			
2. SPRAT	KOMUNIKACIJE	24,60		24,60	24,60	256,75		
	APARTMANI	A12	35,41	3,45	38,86			232,15
		A11	95,80	7,91	103,71			
		A10	81,87	7,71	89,58			
1. SPRAT	KOMUNIKACIJE	29,43		29,43	29,43	254,98		
	APARTMANI	A9	35,41	3,45	38,86			225,55
		A8	53,24	3,88	57,12			
		A7	36,43	4,03	40,46			
		A6	36,48	4,03	40,51			
		A5	44,92	3,68	48,60			
PRIZEMLJE	KOMUNIKACIJE	40,88		40,88	40,88	248,31		
	APARTMANI	A4	35,41		35,41			207,43
		A3	53,24	3,88	57,12			
		A2	36,42	4,03	40,45			
		A1	70,42	4,03	74,45			
PODRUM GARAŽA nivo -1	KOMUNIKACIJE	17,35		17,35	17,35	282,06	574,33	
	POMOĆNE PROST.	12,66		12,66	12,66			
	GARAŽA	252,05		252,05	252,05			
PODRUM GARAŽA nivo -2	KOMUNIKACIJE	14,47		14,47	14,47	292,27		
	POMOĆNE PROST.	33,12		33,12	33,12			
	GARAŽA	244,68		244,68	244,68			
		1.448,14	61,82		UKUPNA NETO POV.	1.509,96		

Neto površina objekta je 1.509,96m² od čega je površina unutrašnjih prostorija 1.448,14m² a spoljašnjih 61,82m².
Neto površina nadzemnog dijela objekta je 935,63m² a podzemnog 574,33m².

1.B. NETO POVRŠINE – PO NAMJENAMA

etaža	NAMJENA – površine (m ²)				površina (m ²)	
	KOMUNIKACIJE	APARTMANI	POM. PROSTOR.	GARAŽA	po etažama	ukupno
TREĆI SPRAT	15,34	160,25	-	-	175,59	935,63
DRUGI SPRAT	24,60	232,15	-	-	256,75	
PRVI SPRAT	29,34	225,55	-	-	254,98	
PRIZEMLJE	40,88	207,43	-	-	248,31	
PODRUM nivo -1	17,35	-	12,66	252,05	282,06	574,33
PODRUM nivo -2	14,47	-	33,12	244,68	292,27	
		141,98	825,38	45,78	496,73	1.509,96

Neto površina objekta je 1.509,96m² od čega je površina namjenjena:

- komunikacijama 141,98m²;
- apartmanima 825,38m²;
- pomoćnim i tehničkim prostorijama 45,78m²;
- garaži kapaciteta 19PM 496,73m².

1.C. NETO POVRŠINA – REKAPITULACIJA

etaža	POVRŠINA (m ²)	
	po etažama	ukupno
TREĆI SPRAT	175,59	935,63
DRUGI SPRAT	256,75	
PRVI SPRAT	254,98	
PRIZEMLJE	248,31	
PODRUM nivo -1	282,06	574,33
PODRUM nivo -2	292,27	
		1.509,63

2. BRUTO POVRŠINA OBJEKTA**2.A. BRUTO POVRŠINE – DETALJNI PRIKAZ**

etaža	dominantna namjena	BRGP (m ²)			UKUPNO
		un. prost.	terase	po etaži	
TREĆI SPRAT	<i>turizam - apartmani</i>	199,58	11,74	211,32	1.099,03
DRUGI SPRAT	<i>turizam - apartmani</i>	279,24	19,07	298,31	
PRVI SPRAT	<i>turizam - apartmani</i>	279,24	19,07	298,31	
PRIZEMLJE	<i>turizam - apartmani</i>	279,15	11,94	291,09	
PODRUM nivo -1	<i>garaža</i>	317,19	-	317,19	646,19
PODRUM nivo -2	<i>garaža</i>	329,00	-	329,00	
		1.683,40	61,82		1.745,22

2.B. BRUTO POVRŠINA – REKAPITULACIJA

etaža	POVRŠINA (m ²)	
	po etažama	ukupno
TREĆI SPRAT	211,32	1.099,03
DRUGI SPRAT	298,31	
PRVI SPRAT	298,31	
PRIZEMLJE	291,09	
PODRUM nivo -1	317,19	646,19
PODRUM nivo -2	329,00	
		1.745,22

BRGP nadzemnog dijela objekta (namjenjenog turizmu – apartmanima) je 1.099,03m².

BRGP podzemnog, potpuno ukopanog dijela objekta, namjenjenog garaži u dva nivoa, je 646,19m².

Ukupna BRGP objekta je 1.745,22m².

BRGP objekta za potrebe proračuna urbanističkih koeficijenata je 1.099,03 m².

Površina zauzeta objektom je 298,31m².

3. TURISTIČKI KAPACITETI OBJEKTA**3.A. STRUKTURA TURISTIČKIH KAPACITETA - APARTMANA**

etaža	APARTMANI - struktura			BROJ APARTMANA
	1-sobni	2-sobni	3-sobni	
TREĆI SPRAT		1	1	2
DRUGI SPRAT	1		2	3
PRVI SPRAT	3	2		5
PRIZEMLJE	2	1	1	4
	6	4	4	14

Objekat ima kapacitet 14 apartmana, od čega je 6 jednosobnih, 4 dvosobna i 4 trosobna.

3.B. SMJEŠTAJNI KAPACITETI I ELEMENTI KATEGORIZACIJE

etaža	oznaka	APARTMANI – površina i struktura			BROJ KREVETA	
		neto pov. bez terase (m ²)	površina kupatila (m ²)	broj spavaćih soba	po apartmanu	ukupno
TREĆI SPRAT	A14	66,68	3,33-4,16	2	4 (+2)	10 (+4)
	A13	81,83	3,17-3,25	3	6 (+2)	
DRUGI SPRAT	A12	35,41	3,52	1	2 (+2)	14 (+6)
	A11	95,80	3,39-3,44	3	6 (+2)	
	A10	81,87	3,17-3,25	3	6 (+2)	
PRVI SPRAT	A9	35,41	3,52	1	2 (+2)	14 (+10)
	A8	53,24	3,44	2	4 (+2)	
	A7	36,43	3,41	1	2 (+2)	
	A6	36,48	3,38	1	2 (+2)	
	A5	44,92	3,25	2	4 (+2)	
PRIZEMLJE	A4	35,41	3,52	1	2 (+2)	14 (+8)
	A3	53,24	3,44	2	4 (+2)	
	A2	36,42	3,41	1	2 (+2)	
	A1	70,42	3,25-3,38	3	6 (+2)	
						52 (+28)

Apartmani strukturom, ukupnom površinom (bez terasa) i površinom kupatila zadovoljavaju kriterijume kategorije 3*.

Neto površina apartmana (bez terasa) u odnosu na broj spavaćih soba i broj kreveta zadovoljava kriterijume kategorije 3*.

3.C. POTREBE STACIONARNOG SAOBRAĆAJA U ODNOSU NA BRUTO POVRŠINU APARTMANA

etaža	oznaka	BRGP APARTMANA		POTREBNA PARKING MJESTA	
		<100m ²	100-150m ²	po apartmanu	ukupno
TREĆI SPRAT	A14	○		1,5	3,50
	A13		○	2,0	
DRUGI SPRAT	A12	○		1,5	5,50
	A11		○	2,0	
	A10		○	2,0	
PRVI SPRAT	A9	○		1,5	7,50
	A8	○		1,5	
	A7	○		1,5	
	A6	○		1,5	
	A5	○		1,5	
PRIZEMLJE	A4	○		1,5	6,00
	A3	○		1,5	
	A2	○		1,5	
	A1	○		1,5	
		11	3		22,50

Objekat sadrži 14 apartmana, od čega 3 imaju bruto površinu između 100 i 150m².

Ukupno su, prema standardu datom planskim dokumentom, a imajući u vidu površine apartmana, potrebna 23 PM.

4. KAPACITETI STACIONARNOG SAOBRAĆAJA

	pozicija	namjena	broj PM	UKUPAN BROJ PM
OBJEKAT	PODRUM nivo -1	garaža	9	19
	PODRUM nivo -2	garaža	10	
PARTER		parking na otvorenom	4	4
				23

Objekat ima garažu kapaciteta 19 garažnih parking mjesta.

Na slobodnom dijelu parcele je parking prostor na otvorenom kapaciteta 4 parking mjesta.

Ukupan kapacitet parkinga je 23 PM.

5. PRIKAZ OSTVARENIH KAPACITETA I URBANISTIČKIH PARAMETARA

Lokacija:	dio UP21 blok 8 DUP Petrovac – šira zona koga čini dio k.p. 650/1 KO Petrovac
Površina lokacije:	786m ²
Spratnost:	Po (2G) + P + 3 (4 nazemne etaže)
Površina zauzetosti parcele objektom:	298,31m ²
BRGP objekta za proračun urbanističkih parametara:	1.099,03m ²
Koeficijent zauzetosti:	0,38
Koeficijent izgrađenosti:	1,40
Kapaciteti osnovne namjene:	14 apartmana (od čega 3 bruto površine 100-150m ²)
Ostvareni broj parking mjesta:	23PM (potrebno 22,50PM)
Niveleta prilazne saobraćajnice na sredini lokacije:	30,72m nv
Niveleta prizemlja objekta:	31,90m nv

Tomislav Jović, d.i.a.



Tehnička dokumentacija:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

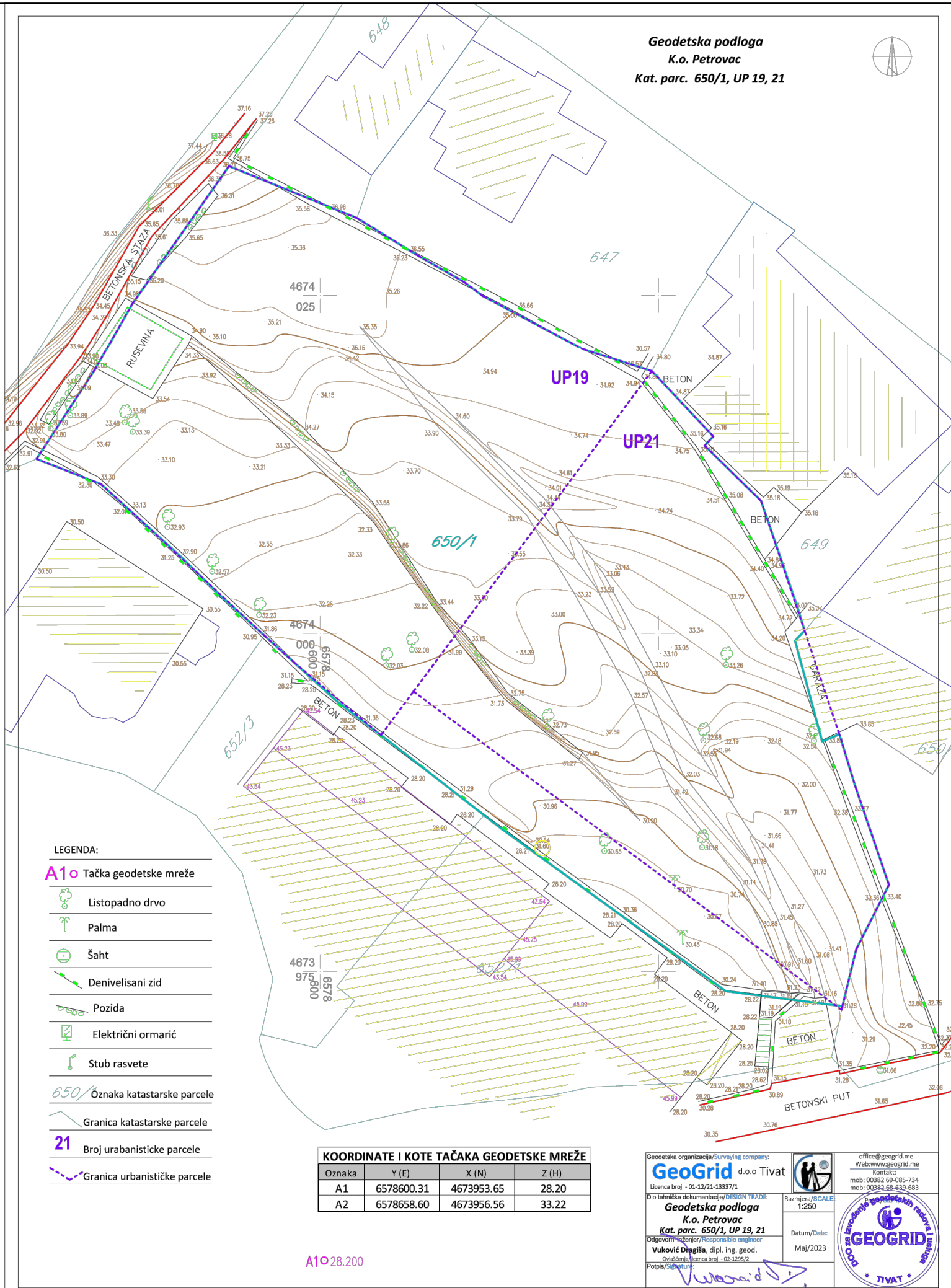
PROJEKAT ARHITEKTURE

Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT – APARTMANSKI BLOK (kategorija 3*)

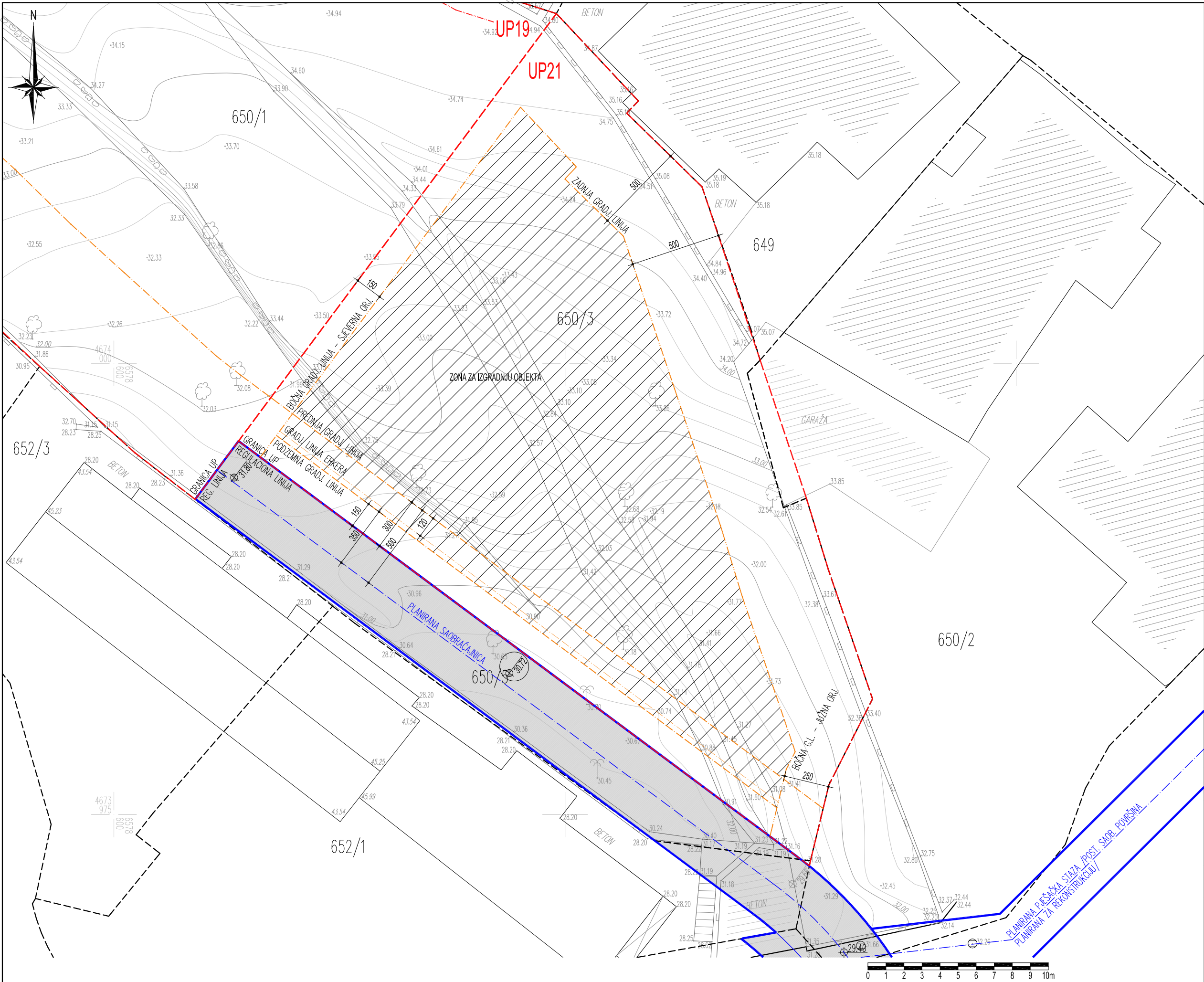
Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP "Petrovac – šira zona" (Sl. list CG – op. prop. 24/08),
koga čini katastarska parcela 650/3 KO Petrovac, Opština Budva

Investitor: ILIĆ (Nikola) ĐORĐE

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



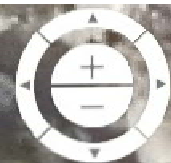
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.l. CG – o.p. 24/08), koga čini dio k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:250
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA TERENA GEODETSKI SNIMAK	Br. priloga 01A Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2025.			



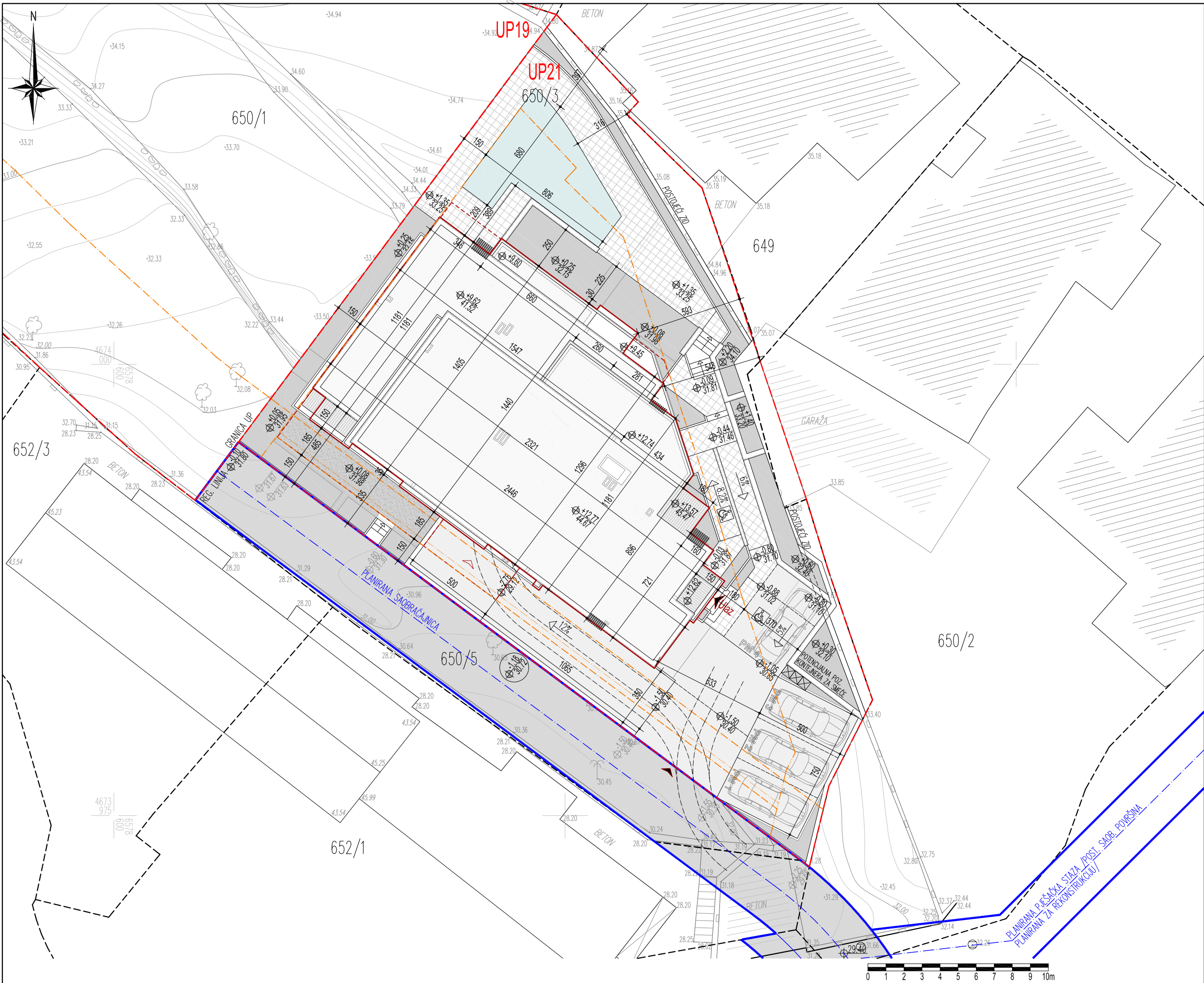
LEGENDA	
	GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
	OZNAKA KATASTRARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	OSOVIINA PLANIRANE KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	ZONA ZA GRADNJU OBJEKTA
	ZONA ZA GRADNJU PODZEMNE ETAŽE
GRADJEVINSKE LINIJE:	
	KA REGULACIJI - PREDNJA
	KA REGULACIJI - ERKERI max 1,20m
	KA REGULACIJI - PODZEMNA
	ZADNJA (5,00m)
	BOČNA - sjeverna orijentacija (1,50m)
	BOČNA - južna orijentacija (2,50m)

	URBANISTIČKI PARAMETRI ZADATI PLANSKIM DOKUMENTOM ZA URB. PARCELU 21	PARAMETRI PRERAČUNATI ZA POVRŠINU DIJELA UP koji čini K.p. 650/3 KO Petrovac
POVRŠINA URBAN. PARCELE	795m²	786m²
SPRATNOST	(Po) + 4 etaže	(Po) + 4 etaže
BRGP OBJEKTA	max 1.113,00m²	max 1.100,40m²
POVRŠINA POD OBJEKTOM	max 318,00m²	max 314,40m²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 0,4	max 0,4
INDEKS IZGRADJENOSTI	max 1,4	max 1,4
MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ	min 1,5PM / stanu ili turist. apartmanu	min 1,5PM / stanu ili turist. apartmanu

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini dio k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: GEODETSKI SNIMAK SA UT USLOVIMA	Br. priloga 01B	Br. strane
Datum izrade i M.P. 04.2025.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini dio k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:500
Saradnik:		Prilog: ŠITUACIJA ŠIRE OKRUŽENJE	Br. priloga 02A
Datum izrade i M.P. 04.2025.		Datum revizije i M.P.	



LEGENDA	
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	OSOVINA PLANIRANE KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
GRADJEVINSKE LINIJE:	
	KA REGULACIJI - PREDNJA
	KA REGULACIJI - ERKERI max 1,20m
	KA REGULACIJI - PODZEMNA
	ZADNJA (5,00m)
	BOČNA - sjeverna orijentacija (1,50m)
	BOČNA - južna orijentacija (2,50m)
	RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSOLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	HORIZONTALNI GABARIT OBJEKTA
	HORIZONTALNI GABARIT PODZEMNE ETAŽE
	OBJEKAT
	ULAZ U OBJEKAT
	ULAZ U GARAŽU
	ULAZ NA PARCELU
	PM 1
	OZNAKA PARKING MJESTA NA OTVORENOM
OSNOVNA NAMJENA SLOBODNIH POVRŠINA:	
	ZELENA POVRŠINA
	ZELENA POVRŠINA OBJEKTA - ozelenjeni krov garaže
	KOLSKA POVRŠINA - prilaz, rampa, parking
	PJEŠAČKA POVRŠINA - staza, trotoar, plato, rampa
	BAZEN

NETO POVRŠINA OBJEKTA			
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²/	
NADZEMNI DIO	III sprat	175,59	935,63
	II sprat	256,75	
	I sprat	254,98	
	prizemlje	248,31	
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	282,08	574,33
	garaža nivo -2	292,27	

NETO POVRŠINA OBJEKTA 935,63m²
(sa podzemnim dijelom namijenjenim garaži 1.509,96m²)

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA			
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²/	
NADZEMNI DIO	III sprat	211,32	1.099,03
	II sprat	298,31	
	I sprat	298,31	
	prizemlje	291,09	
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	317,19	646,19
	garaža nivo -2	329,00	

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1.099,03m²
(sa podzemnim dijelom namijenjenim garaži 1.745,22m²)

POTREBE I KAPACITETI PARKIRANJA					
POTREBNA PARKING MJESTA			OSTVARENA PARKING MJESTA		
pozicija	potreban broj PM		pozicija	ostvaren broj PM	
3. sprat	3,50	22,50	garaža nivo -1	9,00	23,00
2. sprat	5,50		garaža nivo -2	10,00	
1. sprat	7,50		na otvorenom	4,00	
prizemlje	6,00				

Potrebna su 22,5 parking mjesta, a ostvarena ukupno 23 parking mjesta.

	PARAMETRI PRERAČUNATI ZA POVRŠINU DIJELA UP koji čini k.p. 650/3 KO Petrovac	OSTVARENI KAPACITETI I PARAMETRI
POVRŠINA LOKACIJE	786m²	786m²
SPRATNOST	(Po) + 4 etaže	Po(2G) + 4 etaže
BRGP OBJEKTA	max 1.100,40m²	1.099,03m²
POVRŠINA POD OBJEKTOM	max 314,40m²	298,31m²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 0,4	0,38
INDEKS IZGRADJENOSTI	max 1,4	1,4

ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.
Trg Sunca 2 BUDVA
+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com

Objekat:
TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)

Glavni inženjer:
Tomislav Jović, d.i.a.

Odgovorni inženjer:
Tomislav Jović, d.i.a.

Saradnik:

Datum izrade i M.P.

INVESTITOR
ILIĆ (Nikola) Đorđe

Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini dio k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

Prilog:
SITUACIJA

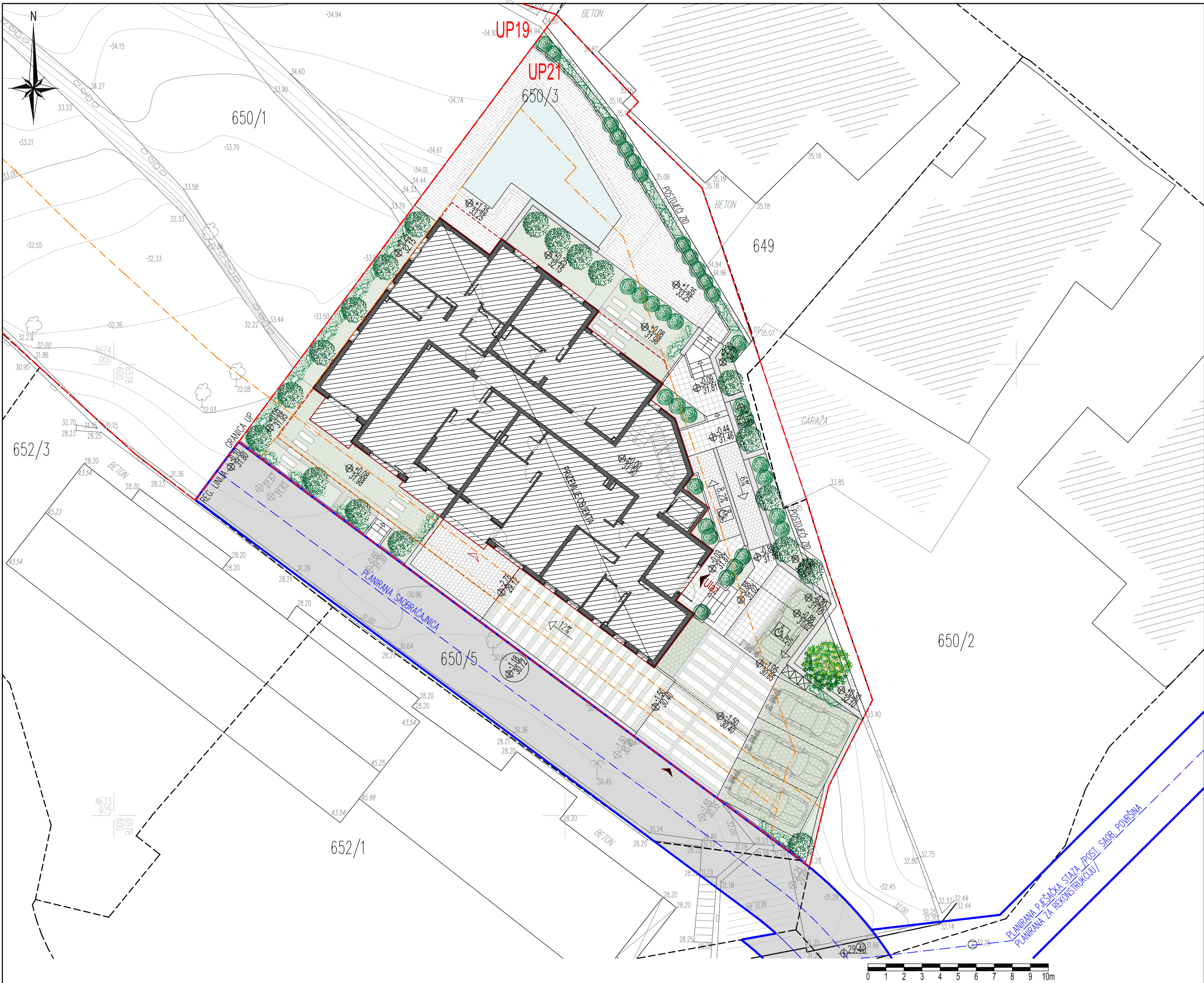
Br. priloga
02B

Br. strane

Datum revizije i M.P.

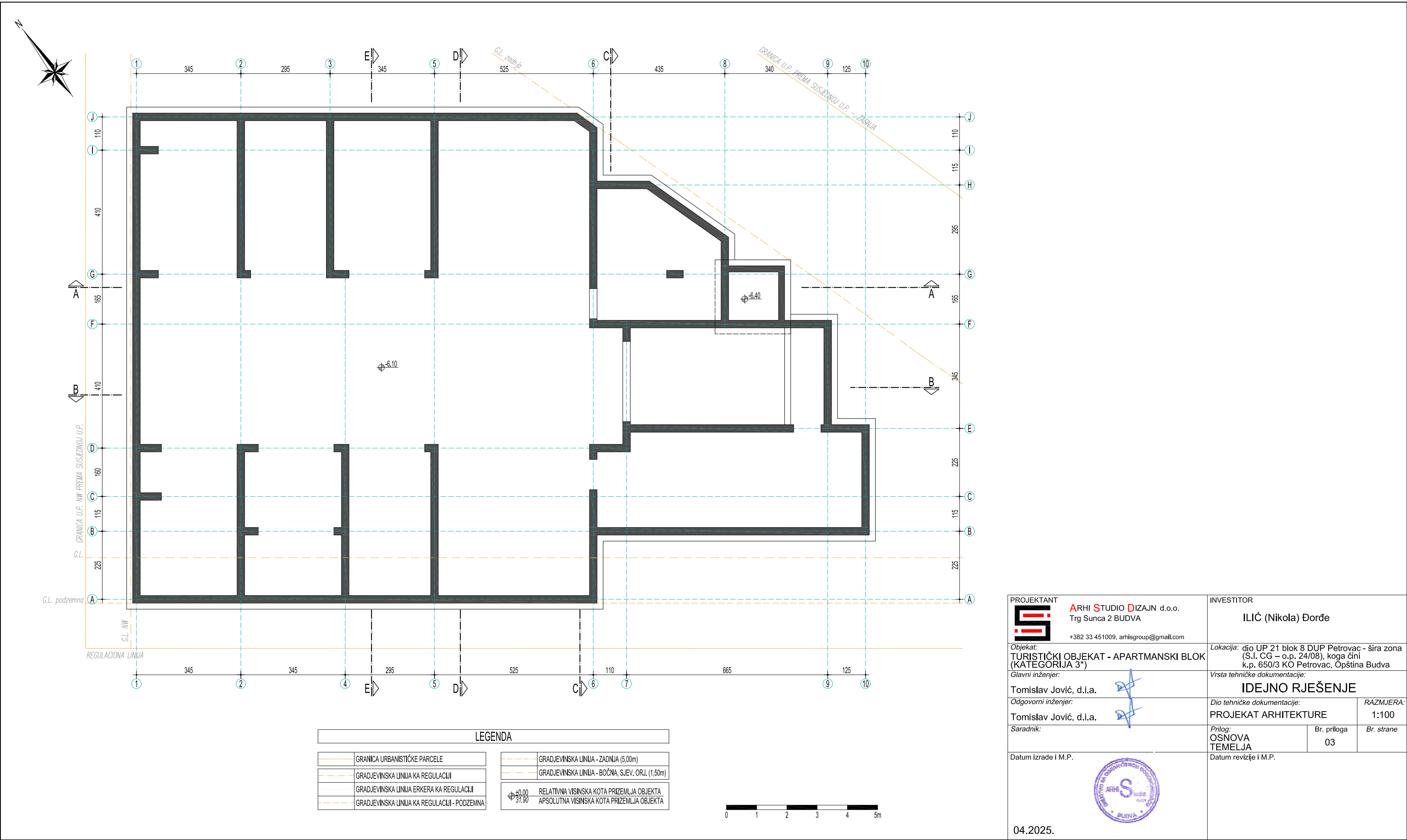
RAZMJERA:
1:200

04.2025.

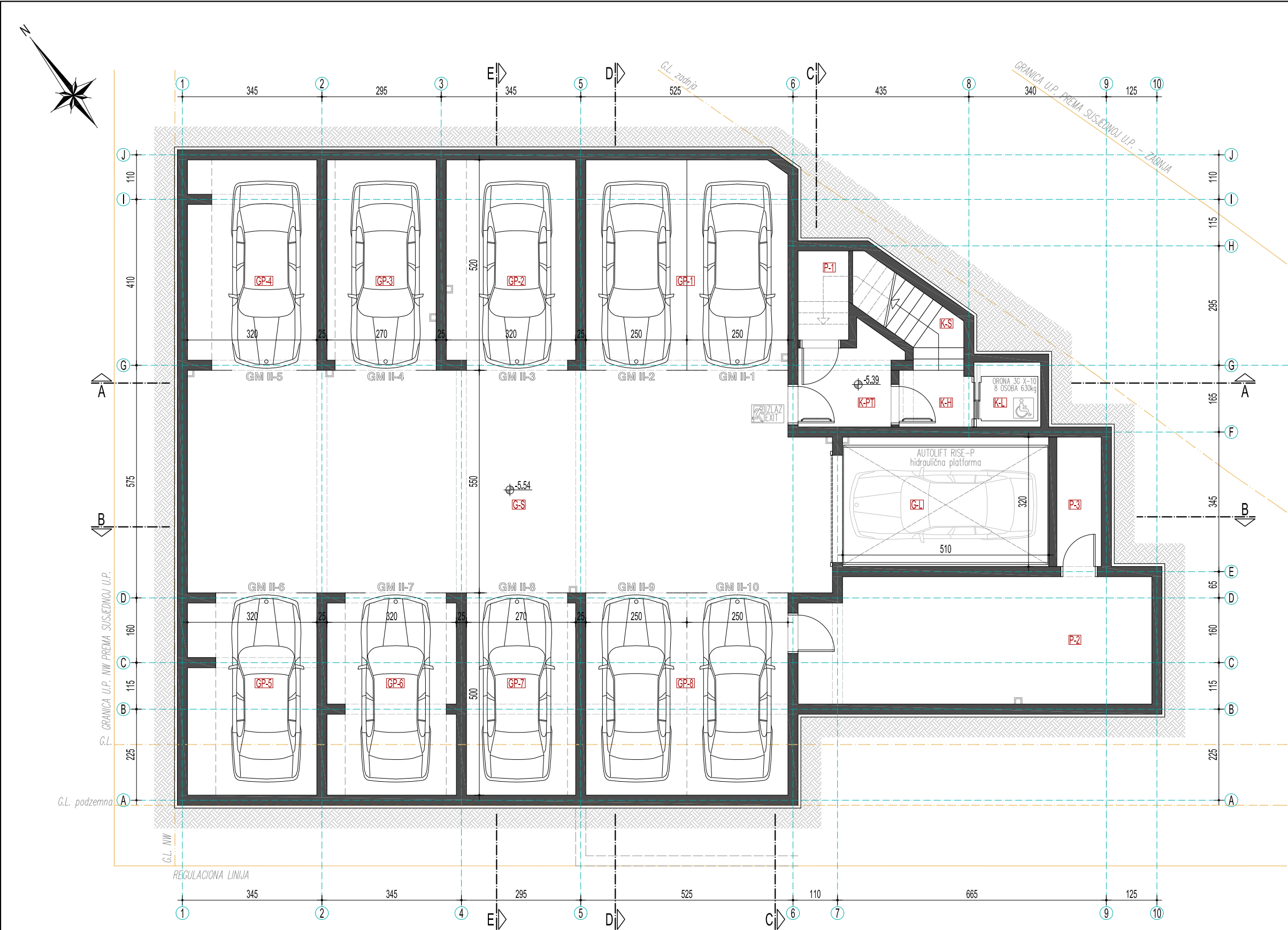


LEGENDA	
	GRANICA KATASTRARSKE PARCELE
	650/3 OZNAKA KATASTRARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	UP21 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	OSOVIINA PLANIRANE KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
GRADJEVINSKE LINIJE:	
	KA REGULACIJI - PREDNJA
	KA REGULACIJI - ERKERI max 1,20m
	KA REGULACIJI - PODZEMNA
	ZADNJA (5,00m)
	BOČNA - sjeverna orijentacija (1,50m)
	BOČNA - južna orijentacija (2,50m)
	±0.00 RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	31.90 APSOLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
SLOBODNE POVRŠINE UKUPNO	
BAZEN vodeno ogledalo	487,69m²
PJEŠAČKE POPLOČANE POVRŠINE (plato oko bazena, trotoar, staze, rampe, stepeništa)	33,90m² 6,95%
KOLSKE POPLOČANE POVRŠINE (plato ispred garaže, kolske rampe i prilazi)	112,48m² 23,06%
ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE	64,57m² 13,24%
	56,75%
PLANIRANI TIPOVI ZELENILA:	
	ZELENILO SREDNJE VISINE
	ZELENILO SREDNJE VISINE
	NSKO ZELENILO, DEKORATIVNE VRSTE I PUZAVICE
	ŽIVA OGRADA

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		ILIĆ (Nikola) Đorđe	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini dio k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA: 1:200	
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA	Br. priloga 02C
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2025.			



PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: djo UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA TEMELJA	Br. priloga 03
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2025.			



LEGENDA			
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJU		GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJU		RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJU - PODZEMNA		APSOLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

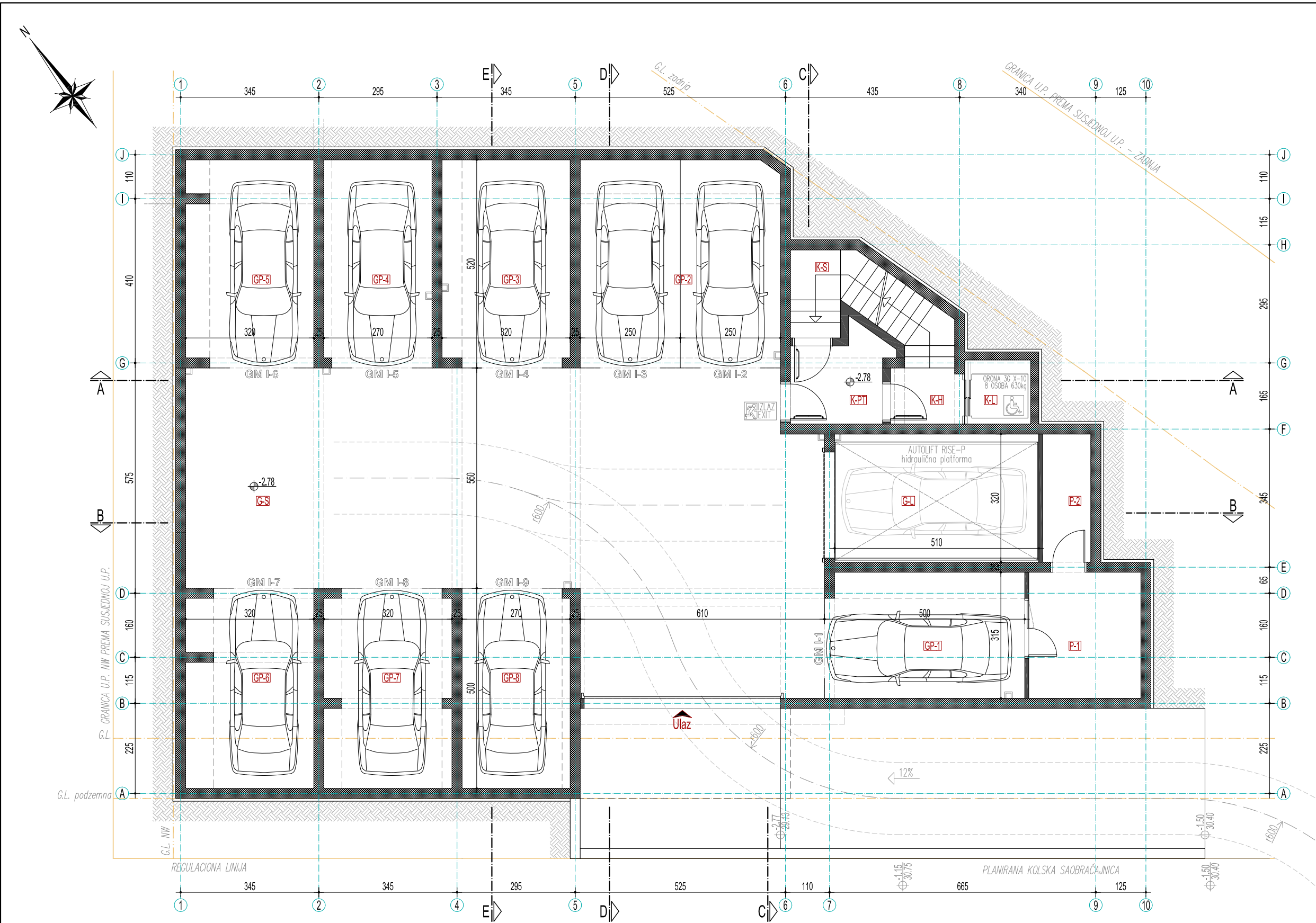
POVRŠINE ETAŽE				
NETO POVRŠINE				
OZNAKA	NAMJENA	POVRŠINA /m²/		
KOMUNIKACIJE				
K-PT	protipožarna tampon zona	5,00	5,00	14,47
K-H	hodnik	2,49	9,47	
K-S	stepenište	4,34		
K-L	lift	2,64		
POMOĆNE PROSTORIJE				
P-1	ostava / tehnička prostorija	2,75	33,12	
P-2	ostava / tehnička prostorija	26,85		
P-3	ostava / tehnička prostorija	3,52		
GARAJA				
G-S	garazna saobraćajnica	85,91	102,23	
G-L	hidraulična platforma	16,32		
GP-1	parking mjesta /2PM/	25,91	142,45	244,68
GP-2	parking mjesta /1PM/	16,46		
GP-3	parking mjesta /1PM/	13,99		
GP-4	parking mjesta /1PM/	16,34		
GP-5	parking mjesta /1PM/	15,65		
GP-6	parking mjesta /1PM/	15,65		
GP-7	parking mjesta /1PM/	13,45		
GP-8	parking mjesta /1PM/	25,00		
NETO POVRŠINA ETAŽE:			292,27	
NETO POVRŠINA ETAŽE:			292,27	
BRUTO RAZVIJENA GRADJEV. POVRŠINA ETAŽE:			329,00	
Kapacitet garaže (nivo -2) je 10 parking mjesta.				

POVRŠINE OBJEKTA			
NETO POVRŠINA OBJEKTA			
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²	
NADZEMNI DIO	III sprat	175,59	935,63
	II sprat	256,75	
	I sprat	254,98	
	prizemlje	248,31	
PODZEMNI DIO	garaza nivo -1	282,06	574,33
	garaza nivo -2	292,27	
NETO POVRŠINA OBJEKTA 935,63m² (sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.509,96m²)			
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA			
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²	
NADZEMNI DIO	III sprat	211,32	1.099,03
	II sprat	298,31	
	I sprat	298,31	
	prizemlje	291,09	
PODZEMNI DIO	garaza nivo -1	317,19	646,19
	garaza nivo -2	329,00	
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1.099,03m² (sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.745,22m²)			

POTREBE I KAPACITETI PARKIRANJA					
POTREBNA PARKING MJESTA			OSTVARENA PARKING MJESTA		
pozicija	potreban broj PM		pozicija	ostvaren broj PM	
3. sprat	3,50	22,50	garaza nivo -1	9,00	23,00
2. sprat	5,50		garaza nivo -2	10,00	
1. sprat	7,50		na otvorenom	4,00	
prizemlje	6,00				
Potrebna su 22,5 parking mjesta, a ostvarena ukupno 23 parking mjesta.					

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*) Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik: Datum izrade i M.P. 	INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
	Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
	Prilog: OSNOVA PODRUMA GARAJA NIVO -2	Br. priloga 04	Br. strane

04.2025.



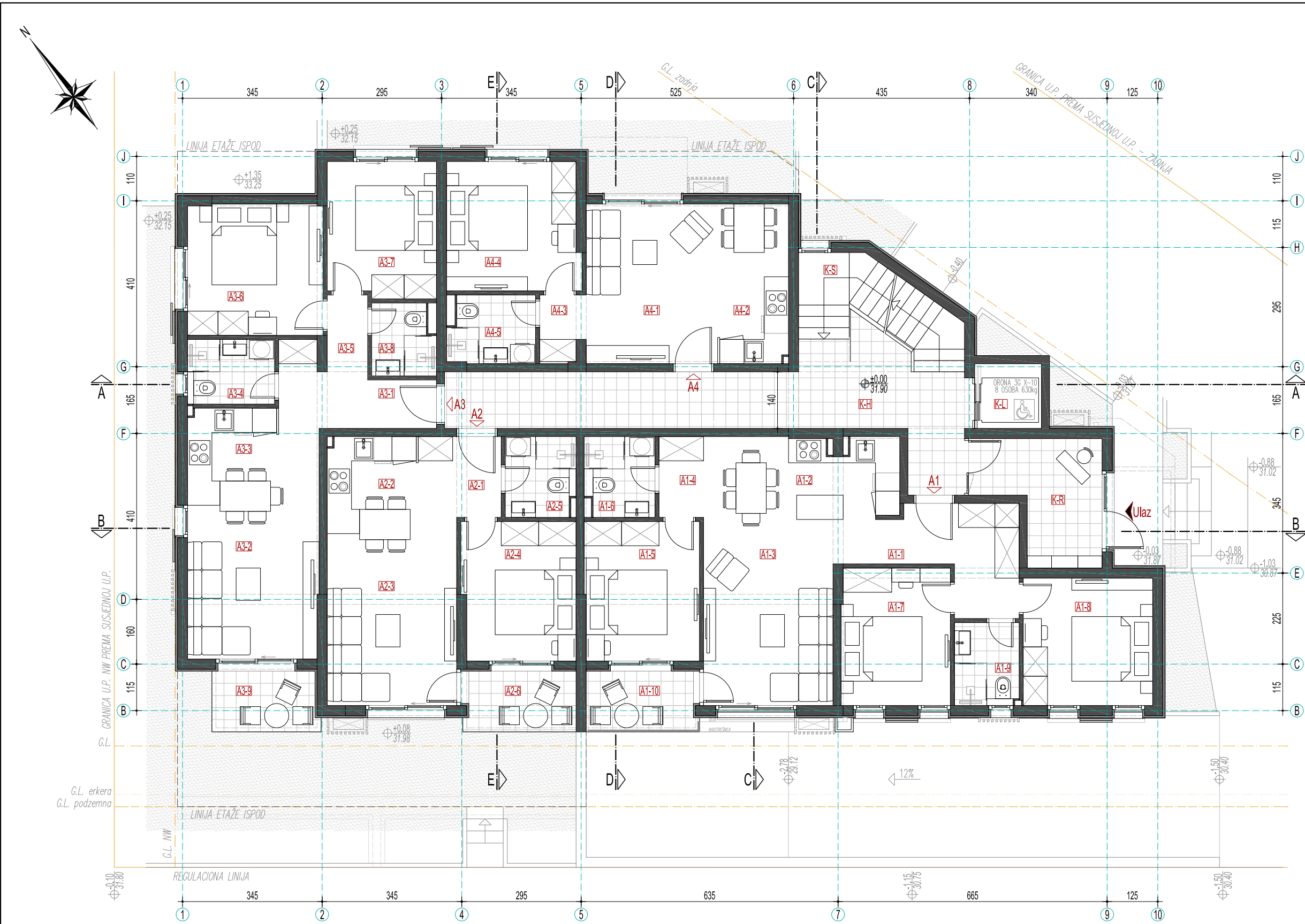
LEGENDA			
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ		GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJ		RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ - PODZEMNA		ABSOLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

POVRŠINE ETAŽE					
NETO POVRŠINE					
OZNAKA	NAMJENA	POVRŠINA /m²			
KOMUNIKACIJE					
K-PT	protivpožarna tampon zona	5,00	5,00	17,35	
K-H	hodnik	2,49			
K-S	stepenište	7,22	12,35		
K-L	lift	2,64			
POMOĆNE PROSTORIJE					
P-1	ostava / tehnička prostorija	8,82		12,66	
P-2	ostava / tehnička prostorija	3,84			
GARAŽA					
G-S	garažna saobraćajnica	102,69	119,01	252,05	
G-L	hidraulična platforma	16,32			
GP-1	parking mjesta /1PM/	15,59			
GP-2	parking mjesta /2PM/	25,91			
GP-3	parking mjesta /1PM/	16,46			
GP-4	parking mjesta /1PM/	13,99			
GP-5	parking mjesta /1PM/	16,34			
GP-6	parking mjesta /1PM/	15,65			
GP-7	parking mjesta /1PM/	15,65			
GP-8	parking mjesta /1PM/	13,45			
NETO POVRŠINA ETAŽE:			282,06		
NETO POVRŠINA ETAŽE:			282,06		
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEV. POVRŠINA ETAŽE:			317,19		
Kapacitet garaže (nivo -1) je 9 parking mjesta.					

POVRŠINE OBJEKTA			
NETO POVRŠINA OBJEKTA			
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²	
NADZEMNI DIO	III sprat	175,59	935,63
	II sprat	256,75	
	I sprat	254,98	
	prizemlje	248,31	
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	282,06	574,33
	garaža nivo -2	292,27	
NETO POVRŠINA OBJEKTA 935,63m² (sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.509,96m²)			
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA			
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²	
NADZEMNI DIO	III sprat	211,32	1.099,03
	II sprat	298,31	
	I sprat	298,31	
	prizemlje	291,09	
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	317,19	648,19
	garaža nivo -2	329,00	
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1.099,03m² (sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.745,22m²)			

POTREBE I KAPACITETI PARKIRANJA			
POTREBNA PARKING MJESTA		OSTVARENA PARKING MJESTA	
pozicija	potreban broj PM	pozicija	ostvaren broj PM
3. sprat	3,50	garaža nivo -1	9,00
2. sprat	5,50	garaža nivo -2	10,00
1. sprat	7,50	na otvorenom	4,00
prizemlje	6,00		23,00
Potrebna su 22,5 parking mjesta, a ostvarena ukupno 23 parking mjesta.			

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*) Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.  Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.  Saradnik:		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PODRUMA GARAŽA NIVO -1	Br. priloga 05 Br. strane
Datum izrade i M.P.  04.2025.		Datum revizije i M.P.	



LEGENDA			
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJI		GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJI		RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJI - PODZEMNA		APSOULTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

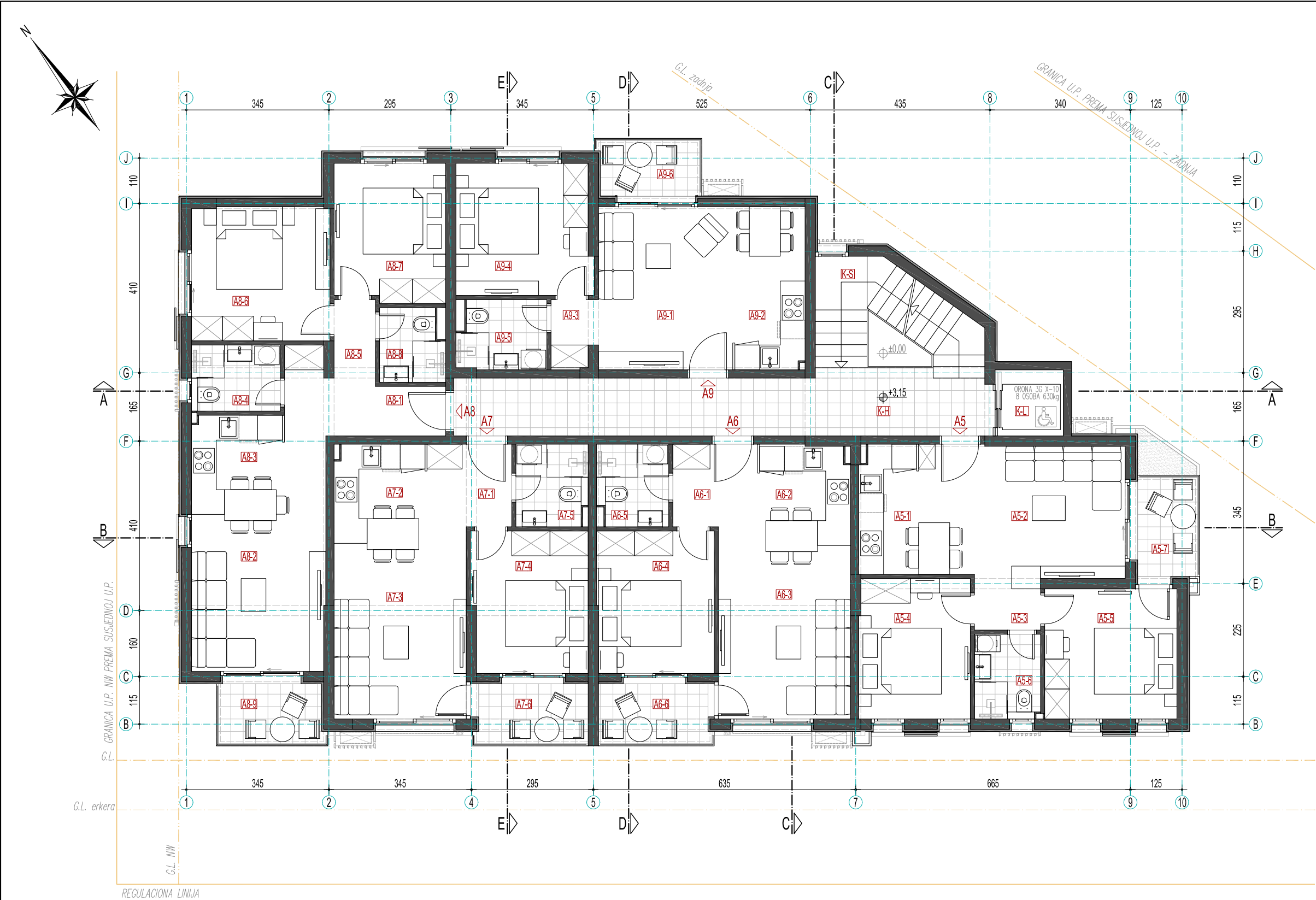
POVRŠINE ETAŽE				
NETO POVRŠINE				
OZNAKA		NAMJENA	POVRŠINA /m²	
KOMUNIKACIJE				
	K-R	recepција	7,95	7,95
	K-H	hodnik	23,15	
	K-S	stepenište	7,14	32,93
	K-L	lift	2,64	
40,88				
APARTMANI				
A1	A1-1	predsoblje / garderoba	8,36	
	A1-2	kuhinja	5,24	
	A1-3	dnevni boravak i trpezarija	19,02	
	A1-4	degažman	2,20	
	A1-5	spavaća soba	9,75	70,42
	A1-6	kupatilo	3,38	74,45
	A1-7	spavaća soba	9,14	
	A1-8	spavaća soba	10,08	
	A1-9	kupatilo	3,25	
	A1-10	terasa	4,03	4,03
A2	A2-1	predsoblje / garderoba	3,91	
	A2-2	kuhinja	4,00	
	A2-3	dnevni boravak i trpezarija	15,52	36,42
	A2-4	spavaća soba	9,58	
	A2-5	kupatilo	3,41	
	A2-6	terasa	4,03	4,03
				40,45
A3	A3-1	predsoblje / garderoba	5,88	
	A3-2	trpezarija i dnevni boravak	15,52	
	A3-3	kuhinja	4,01	
	A3-4	kupatilo	3,44	
	A3-5	degažman	1,90	53,24
	A3-6	spavaća soba	10,85	57,12
	A3-7	spavaća soba	8,96	
	A3-8	kupatilo	2,68	
	A3-9	terasa	3,88	3,88
A4	A4-1	trpezarija i dnevni boravak	15,99	
	A4-2	kuhinja	3,72	
	A4-3	degažman / garderoba	1,80	
	A4-4	spavaća soba	10,38	35,41
	A4-5	kupatilo	3,52	
NETO POVRŠINA ETAŽE:			248,31	
NETO POVRŠINA ETAŽE:			248,31	
BRUTO RAZVIJENA GRADJEV. POVRŠINA ETAŽE:			291,09	

POTREBE PARKIRANJA ZA ETAŽU			
ETAŽA	APARTMAN oznaka	BRGP /m²	PARKING MJESTA PM po apartmanu
PRIZEMLJE	A1	<100,00	1,50
	A2	<100,00	1,50
	A3	<100,00	1,50
	A4	<100,00	1,50
6,00			
Za apartmane na prizemlju je potrebno ukupno 6 PM. (standard za parkiranje je 1,50PM po apartmanu, a za apartmane čija je bruto površina veća od 100m² dodatnih 0,5PM na svakih dodatnih 50m²)			

POVRŠINE OBJEKTA		
NETO POVRŠINA OBJEKTA		
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²
NADZEMNI DIO	III sprat	175,59
	II sprat	256,75
	I sprat	254,98
	prizemlje	248,31
		935,63
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	282,06
	garaža nivo -2	292,27
		574,33
NETO POVRŠINA OBJEKTA 935,63m² (sa podzemnim dijelom namijenjenim garaži 1.509,96m²)		
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²
NADZEMNI DIO	III sprat	211,32
	II sprat	298,31
	I sprat	298,31
	prizemlje	291,09
		1.099,03
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	317,19
	garaža nivo -2	329,00
		646,19
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1.099,03m² (sa podzemnim dijelom namijenjenim garaži 1.745,22m²)		

POTREBE I KAPACITETI PARKIRANJA			
POTREBNA PARKING MJESTA		OSTVARENA PARKING MJESTA	
pozicija	potreban broj PM	pozicija	ostvaren broj PM
3. sprat	3,50	garaža nivo -1	9,00
2. sprat	5,50	garaža nivo -2	10,00
1. sprat	7,50	na otvorenom	4,00
prizemlje	6,00		23,00
Potrebna su 22,5 parking mjesta, a ostvarena ukupno 23 parking mjesta.			

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
	Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
	Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		
	Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		
	Saradnik:		
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2025.		PROJEKAT ARHITEKTURE OSNOVA PRIZEMLJA Br. priloga 06 Br. strane	



LEGENDA			
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJI		GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJI		RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJI - PODZEMNA		APSOLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

POVRŠINE ETAŽE					
NETO POVRŠINE					
OZNAKA		NAMJENA		POVRŠINA /m²	
KOMUNIKACIJE					
	K-H K-S K-L	hodnik stepenište lift	18,95 7,84 2,64	29,43	29,43
APARTMANI					
A5	A5-1	kuhinja	4,46	44,92	48,60
	A5-2	trpezarija i dnevni boravak	16,39		
	A5-3	degažman	1,60		
	A5-4	spavaća soba	9,14		
	A5-5	spavaća soba	10,08		
	A5-6	kupatilo	3,25		
	A5-7	terasa	3,68		
A6	A6-1	predsobfje / garderoba	3,96	36,48	40,51
	A6-2	kuhinja	4,03		
	A6-3	trpezarija i dnevni boravak	15,36		
	A6-4	spavaća soba	9,75		
	A6-5	kupatilo	3,38		
A6-6	terasa	4,03	4,03		
A7	A7-1	predsobfje / garderoba	3,91	36,43	40,46
	A7-2	kuhinja	4,00		
	A7-3	trpezarija i dnevni boravak	15,52		
	A7-4	spavaća soba	9,59		
	A7-5	kupatilo	3,41		
	A7-6	terasa	4,03		
A8	A8-1	predsobfje / garderoba	5,88	53,24	57,12
	A8-2	trpezarija i dnevni boravak	15,52		
	A8-3	kuhinja	4,01		
	A8-4	kupatilo	3,44		
	A8-5	degažman	1,90		
	A8-6	spavaća soba	10,85		
	A8-7	spavaća soba	8,96		
	A8-8	kupatilo	2,68		
	A8-9	terasa	3,88		
A9	A9-1	trpezarija i dnevni boravak	15,99	35,41	38,86
	A9-2	kuhinja	3,72		
	A9-3	degažman / garderoba	1,80		
	A9-4	spavaća soba	10,38		
	A9-5	kupatilo	3,52		
	A9-6	terasa	3,45		
NETO POVRŠINA ETAŽE:					254,98

NETO POVRŠINA ETAŽE:	254,98
BRUTO RAZVIJENA GRADJEV. POVRŠINA ETAŽE:	291,09

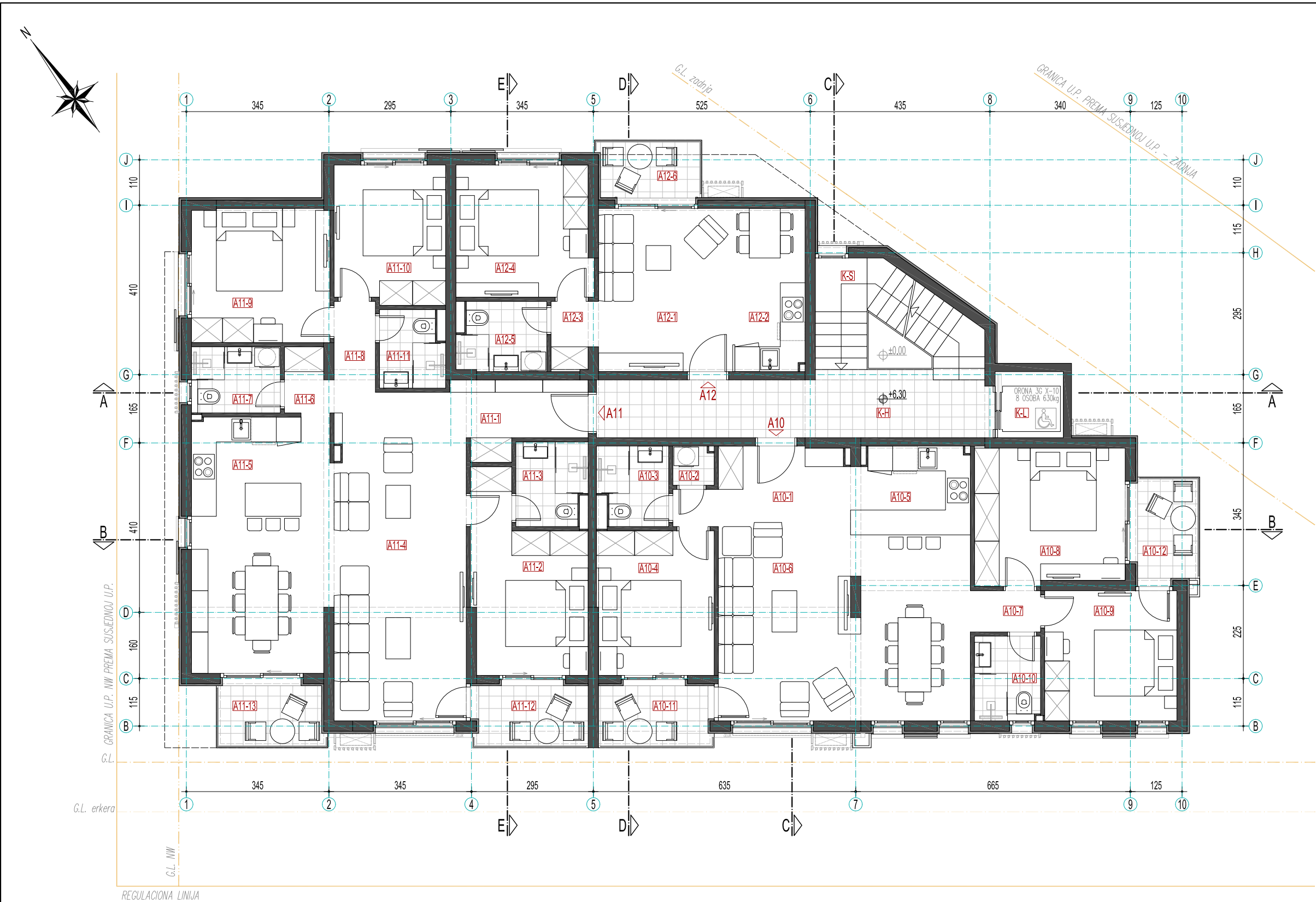
POTREBE PARKIRANJA ZA ETAŽU			
ETAŽA	APARTMAN	PARKING MJESTA	
	oznaka BRGP /m²	PM po apartmanu	UKUPNO
1. SPRAT	A5	<100,00	1,50
	A6	<100,00	1,50
	A7	<100,00	1,50
	A8	<100,00	1,50
	A9	<100,00	1,50
Za apartmane na prvom spratu je potrebno ukupno 6 PM.			
(standard za parkiranje je 1,50PM po apartmanu, a za apartmane čija je bruto površina veća od 100m² dodatnih 0,5PM na svakih dodatnih 50m²)			

POVRŠINE OBJEKTA		
NETO POVRŠINA OBJEKTA		
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²
NADZEMNI DIO	III sprat	175,59
	II sprat	256,75
	I sprat	254,98
	prizemlje	248,31
		1.509,96
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	282,06
	garaža nivo -2	292,27
		574,33
NETO POVRŠINA OBJEKTA 935,63m²		
(sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.509,96m²)		
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²
NADZEMNI DIO	III sprat	211,32
	II sprat	298,31
	I sprat	298,31
	prizemlje	291,09
		1.099,03
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	317,19
	garaža nivo -2	329,00
		646,19
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1.099,03m²		
(sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.745,22m²)		

POTREBE I KAPACITETI PARKIRANJA			
POTREBNA PARKING MJESTA		OSTVARENA PARKING MJESTA	
pozicija	potreban broj PM	pozicija	ostvaren broj PM
3. sprat	3,50	garaža nivo -1	9,00
2. sprat	5,50	garaža nivo -2	10,00
1. sprat	7,50	na otvorenom	4,00
prizemlje	6,00		
Potrebna su 22,5 parking mjesta, a ostvarena ukupno 23 parking mjesta.			

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
	Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
	Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		
	Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		
	Saradnik:		
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2025.			

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Prilog: OSNOVA PRVOG SPRATA	Br. priloga 07	Br. strane



LEGENDA			
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJI		GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJI		RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJI - PODZEMNA		APSOLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

POVRŠINE ETAŽE					
NETO POVRŠINE					
OZNAKA		NAMJENA	POVRŠINA /m²		
KOMUNIKACIJE					
	K-H	hodnik	14,12	24,60	
	K-S	stepenište	7,84		
	K-L	lift	2,64		
APARTMANI					
A10	A10-1	predsoblje / garderoba	7,10	81,87	89,58
	A10-2	vešeraj	0,92		
	A10-3	kupatilo	3,17		
	A10-4	spavaća soba	9,89		
	A10-5	kuhinja	5,99		
	A10-6	dnevni boravak i trpezarija	27,84		
	A10-7	degažman	1,70		
	A10-8	spavaća soba	11,93		
	A10-9	spavaća soba	10,08		
	A10-10	kupatilo	3,25		
	A10-11	terasa	4,03		
	A10-12	terasa	3,68		
A11	A11-1	predsoblje / garderoba	8,67	95,80	103,71
	A11-2	spavaća soba	11,28		
	A11-3	kupatilo	3,39		
	A11-4	dnevni boravak i trpezarija	34,67		
	A11-5	kuhinja	8,08		
	A11-6	degažman	1,72		
	A11-7	kupatilo	3,44		
	A11-8	degažman	1,90		
	A11-9	spavaća soba	10,85		
	A11-10	spavaća soba	8,96		
	A11-11	kupatilo	2,84		
	A11-12	terasa	4,03		
A11-13	terasa	3,88			
A12	A12-1	dnevni boravak i trpezarija	15,99	35,41	38,86
	A12-2	kuhinja	3,72		
	A12-3	degažman / garderoba	1,80		
	A12-4	spavaća soba	10,38		
	A12-5	kupatilo	3,52		
	A12-11	terasa	3,45		
NETO POVRŠINA ETAŽE:			256,75		
NETO POVRŠINA ETAŽE:			256,75		
BRUTO RAZVIJENA GRADJEV. POVRŠINA ETAŽE:			211,07		

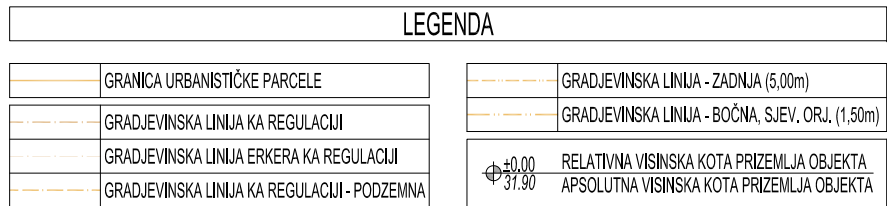
POTREBE PARKIRANJA ZA ETAŽU			
ETAŽA	APARTMAN	PARKING MJESTA	
	oznaka	BRGP /m²	PM po apartmanu
2. SPRAT	A10	102,94	2,00
	A11	119,35	2,00
	A12	<100,00	1,50
UKUPNO			5,50
Za apartmane na 2. spratu je potrebno ukupno 5,50PM.			
(standard za parkiranje je 1,50PM po apartmanu, a za apartmane čija je bruto površina veća od 100m² dodatnih 0,5PM na svakih dodatnih 50m²)			

POVRŠINE OBJEKTA		
NETO POVRŠINA OBJEKTA		
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²
NADZEMNI DIO	III sprat	175,59
	II sprat	256,75
	I sprat	254,98
	prizemlje	248,31
		1.509,96
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	282,06
	garaža nivo -2	292,27
		574,33
NETO POVRŠINA OBJEKTA 935,63m²		
(sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.509,96m²)		
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
DIO OBJEKTA	SPRAT	POVRŠINA /m²
NADZEMNI DIO	III sprat	211,32
	II sprat	298,31
	I sprat	298,31
	prizemlje	291,09
		1.099,03
PODZEMNI DIO	garaža nivo -1	317,19
	garaža nivo -2	329,00
		646,19
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA 1.099,03m²		
(sa podzemnim dijelom namjenjenim garaži 1.745,22m²)		

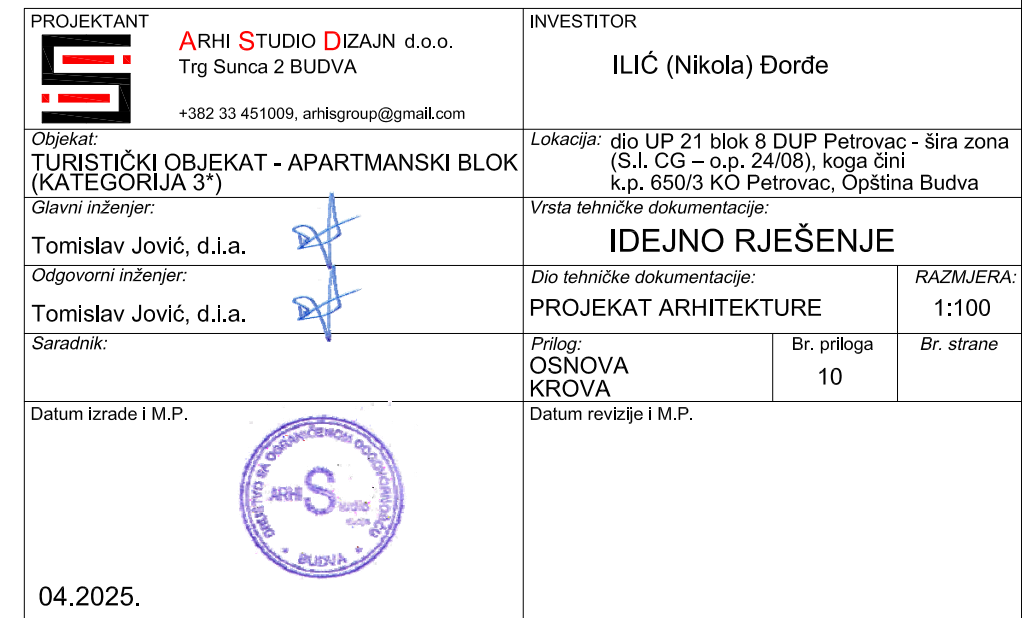
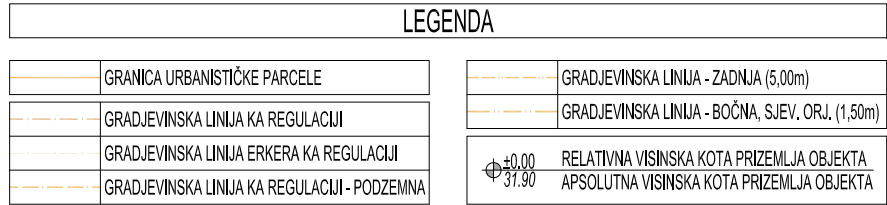
POTREBE I KAPACITETI PARKIRANJA			
POTREBNA PARKING MJESTA		OSTVARENA PARKING MJESTA	
pozicija	potreban broj PM	pozicija	ostvaren broj PM
3. sprat	3,50	garaža nivo -1	9,00
2. sprat	5,50	garaža nivo -2	10,00
1. sprat	7,50	na otvorenom	4,00
prizemlje	6,00		23,00
Potrebna su 22,5 parking mjesta, a ostvarena ukupno 23 parking mjesta.			

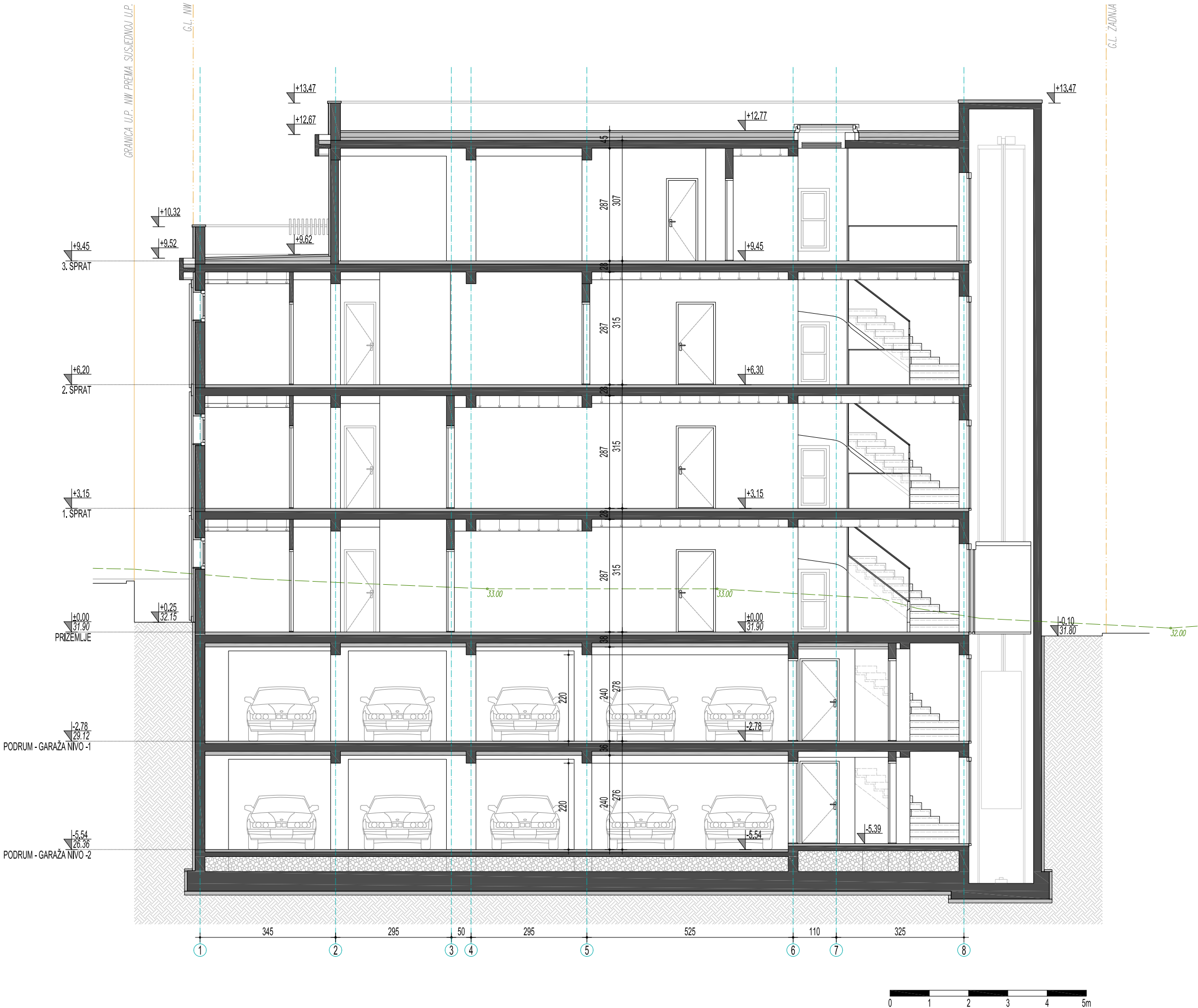
PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.		Prilog: OSNOVA DRUGOG SPRATA	
		Br. priloga 08	
		Br. strane	
		Datum revizije i M.P.	

04.2025.



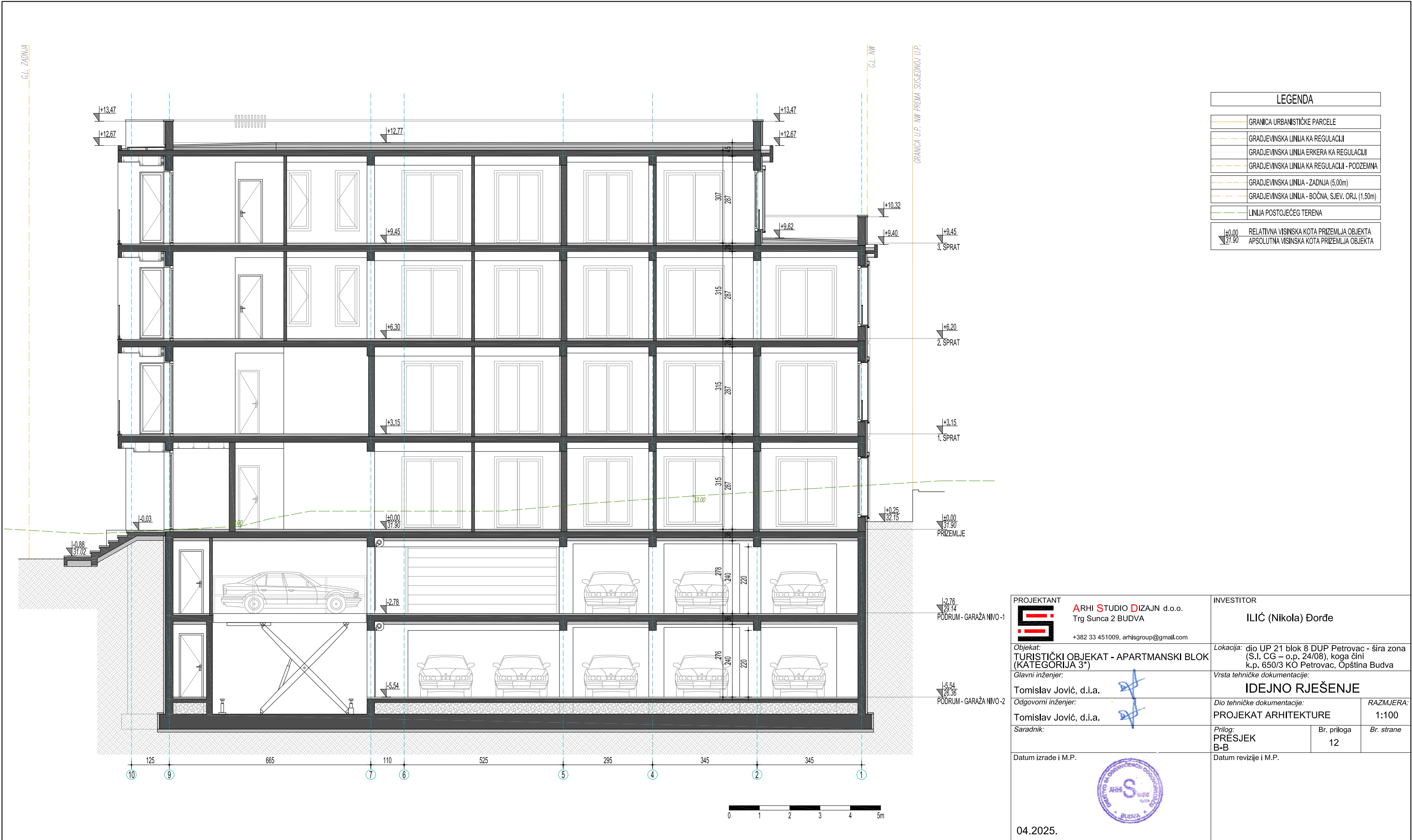
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA TREĆEG SPRATA	Br. priloga 09
Datum izrade i M.P. 		Br. strane	
04.2025.		Datum revizije i M.P.	





LEGENDA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
	RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: PRESJEK A-A	Br. priloga 11
Datum izrade i M.P. 		Datum revizije i M.P.	
04.2025.			



GRANICA U.P. PREMA SUSJEDNOJ U.P. (ZADNJA)

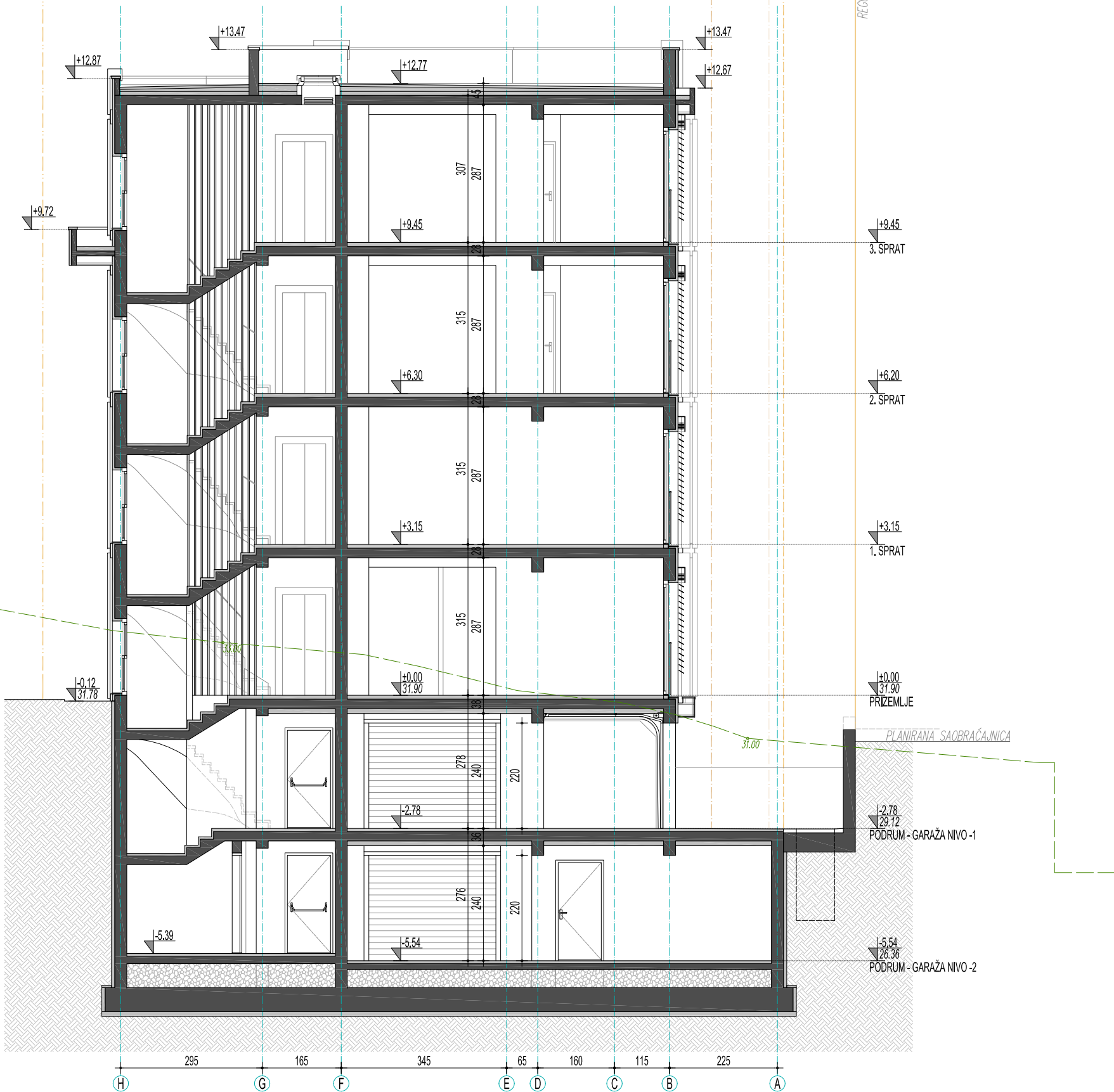
G.L. ZADNJA

G.L. PREDNJA

G.L. ERKERA

G.L. PODZEMNA

GRANICA U.P. REGULATORNA LINIJA



postojeći objekat

LEGENDA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
	RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: djo UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.l. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: PRESEK C-C	Br. priloga 13
Datum izrade i M.P. 04.2025.		Datum revizije i M.P.	

GRANICA U.P. PREMA SUSJEDNOJ U.P. (ZADNJA)

G.L. ZADNJA

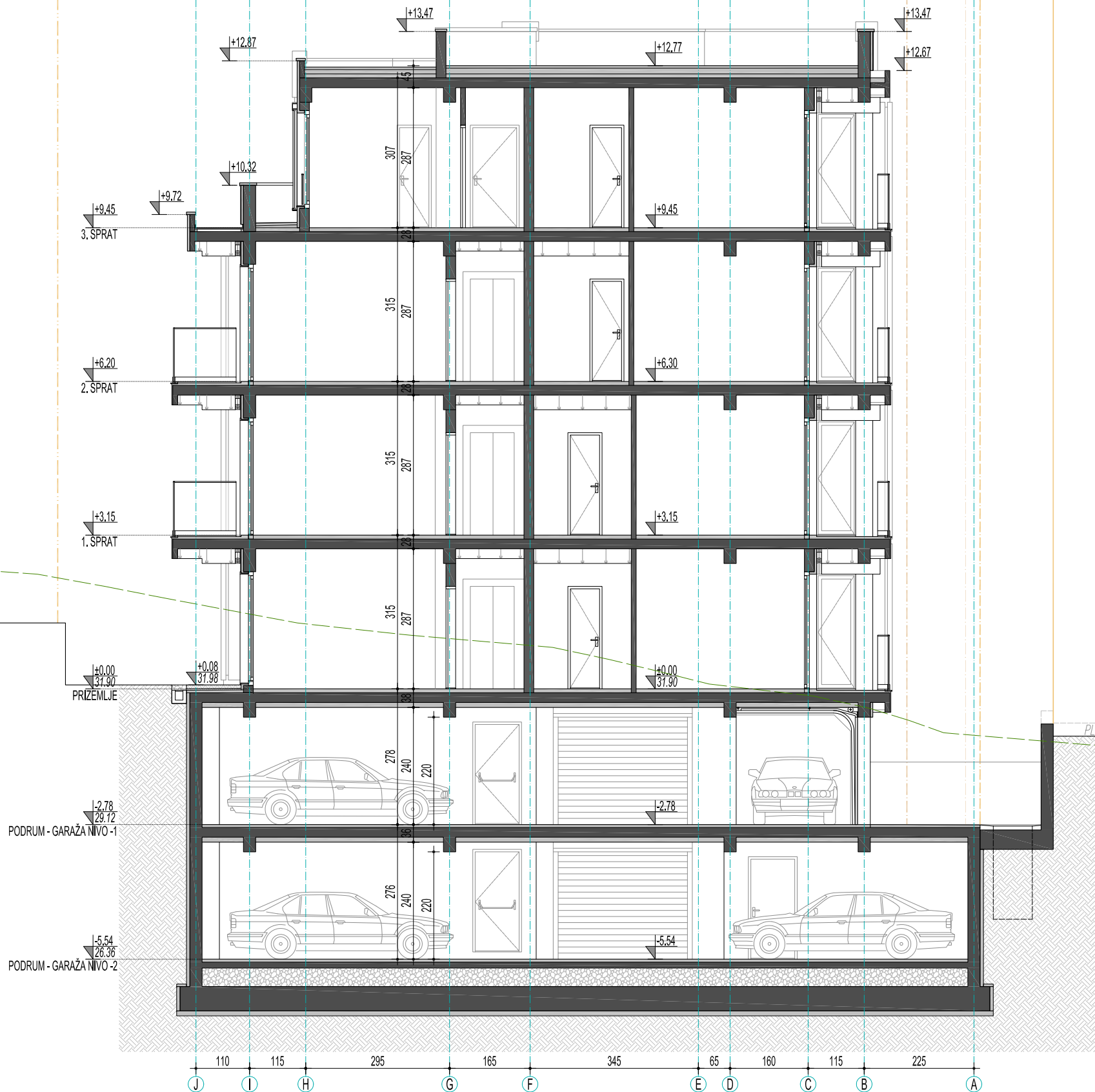
G.L. PREDNJA

G.L. ERKERA

G.L. PODZEMNA

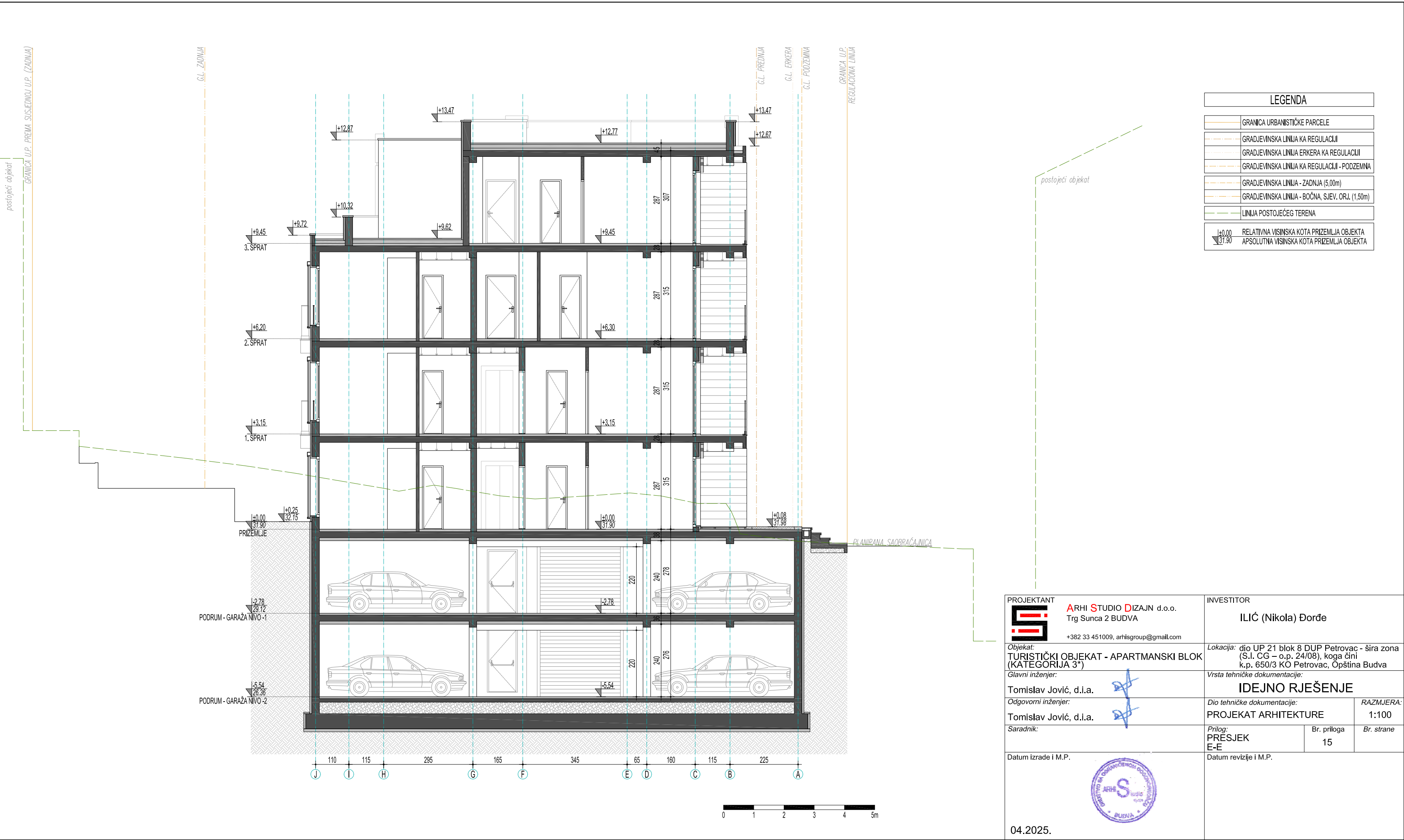
GRANICA U.P. PREMA SUSJEDNOJ U.P. (PREDNJA)

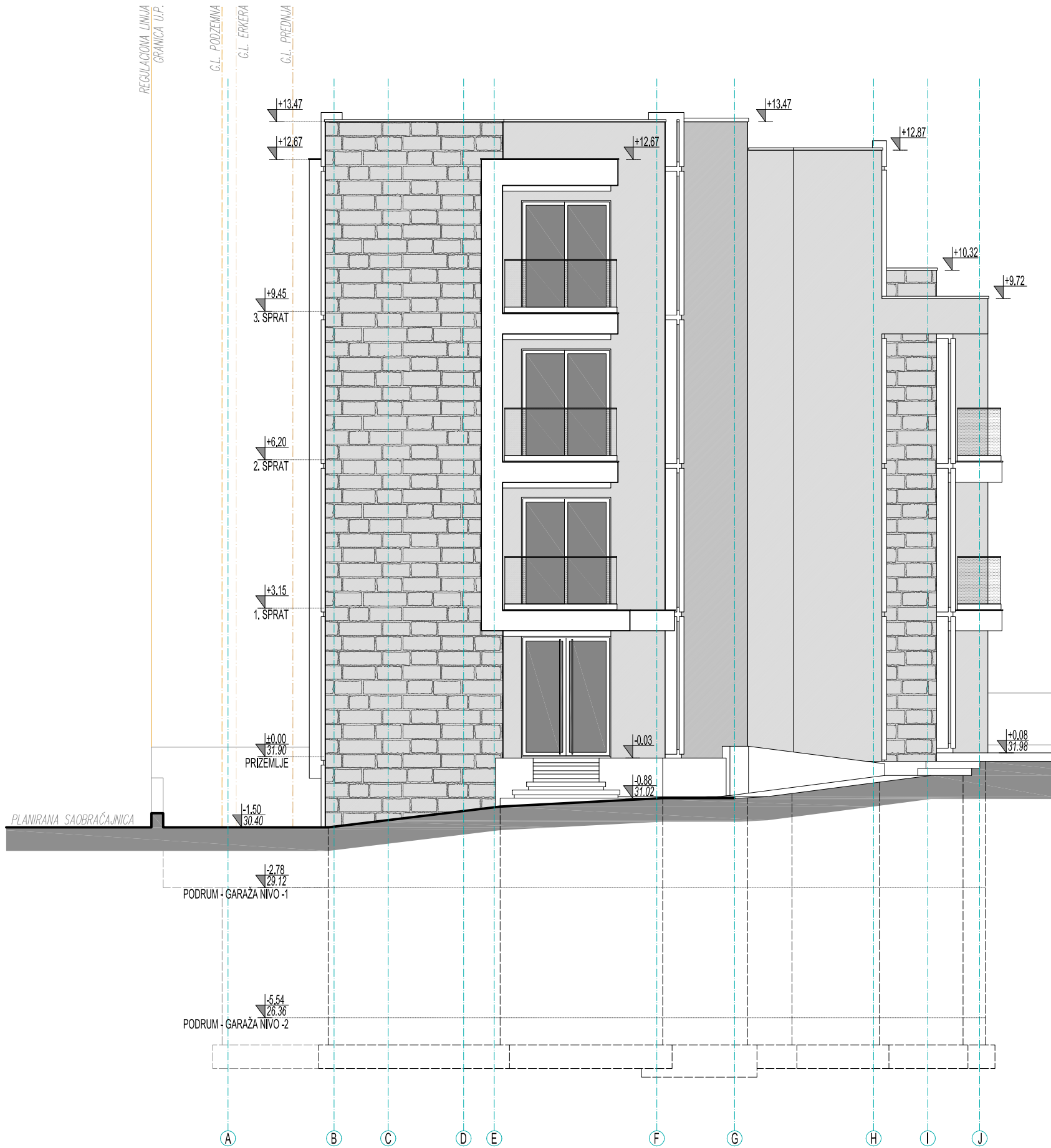
REGULACIONA LINIJA



LEGENDA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	LINIJA POSTOJEĆEG TERENA
	RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSLUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

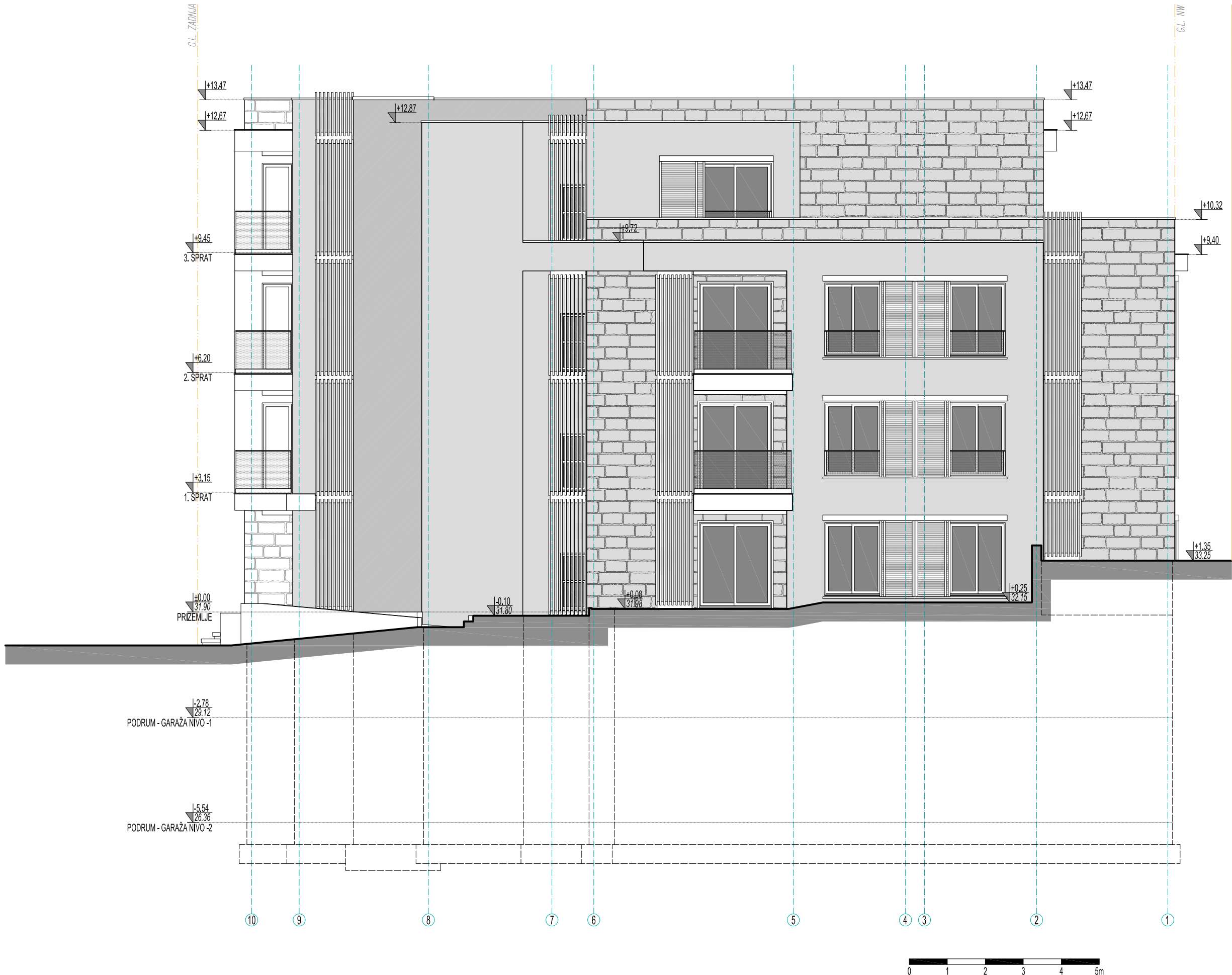
PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: PRESJEK D-D	Br. priloga 14	Br. strane
Datum izrade i M.P. 04.2025.		Datum revizije i M.P.		





LEGENDA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJU
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJU
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJU - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSOLOTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	PRIRODNI KAMEN - PLOČE d=cm, smaknuti slog
	BAVALIT - UBLAŽENO BIJELA BOJA (RAL 9010)
	BAVALIT - SVIJETLO SIVA BOJA (RAL 9002 III 7044)
	BAVALIT - ZEMLJANO SIVA BOJA (RAL 7032 III 7030)
	TRANSPARENTNA OGRADA - KALJENO STAKLO
	KLIZNE ŽALUZINE - plastificirane, tekstura drveta
	BRISOLEJII ILI SPOLJNE LAMELNE ROLETNE
	FASADNA MONTAŽNA MASKA ventilacionih otvora i spoljnih jedinica klima uređaja lamelle plastificirane, boja i tekstura drveta

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: djo UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: JUGO-ISTOČNA FASADA	Br. priloga 16	Br. strane
Datum izrade i M.P. 04.2025.		Datum revizije i M.P.		



LEGENDA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	RELATIVNA VIŠINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSOLOTNA VIŠINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	PRIRODNI KAMEN - PLOČE d=cm, smaknuti slog
	BAVALIT - UBLAŽENO BIJELA BOJA (RAL 9010)
	BAVALIT - SVIJETLO SIVA BOJA (RAL 9002 II 7044)
	BAVALIT - ZEMLJANO SIVA BOJA (RAL 7032 II 7030)
	TRANSPARENTNA OGRADA - KALJENO STAKLO
	KLIZNE ŽALUZINE - plastificirane, tekstura drveta
	BRISOLEJI ILI SPOLJNE LAMELNE ROLETNE
	FASADNA MONTAŽNA MASKA
	ventilacionih otvora i spoljnih jedinica klima uređaja
	lamelle plastificirane, boja i tekstura drveta

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.l. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100	
Saradnik:		Prilog: SJEVERO-ISTOČNA FASADA	Br. priloga 17	Br. strane
Datum izrade i M.P. 		Datum revizije i M.P. 04.2025.		

GRANICA U.P. PREMA SUSJEDNOJ U.P. (ZADNJA)

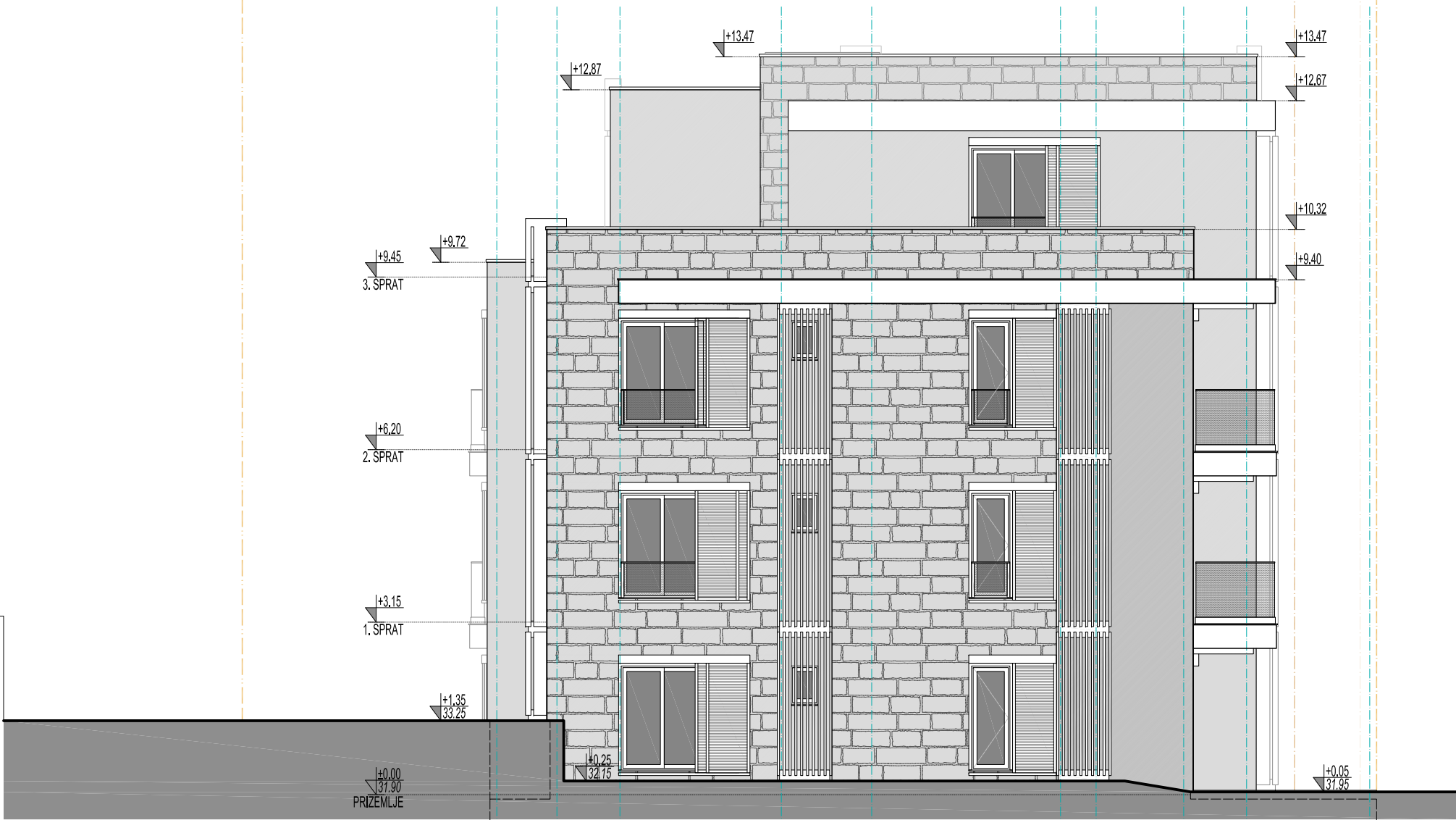
G.L. ZADNJA

G.L. PREDNJA

G.L. ERKERA

G.L. PODZEMNA

GRANICA U.P. REGULATORNA LINIJA



PODRUM - GARAJA NIVO -1
+2.78
29.12

PODRUM - GARAJA NIVO -2
+5.54
26.36

J

I

H

G

F

E

D

C

B

A



LEGENDA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJU
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJU
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJU - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
+0.00 37.90	RELATIVNA VIŠINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA APSOLOTNA VIŠINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	PRIRODNI KAMEN - PLOČE d=cm, smaknuti slog
	BAVALIT - UBLAŽENO BIJELA BOJA (RAL 9010)
	BAVALIT - SVIJETLO SIVA BOJA (RAL 9002 III 7044)
	BAVALIT - ZEMLJANO SIVA BOJA (RAL 7032 III 7030)
	TRANSPARENTNA OGRADA - KALJENO STAKLO
	KLIZNE ŽALUZINE - plastificirane, tekstura drveta
	BRISOLEJII ILI SPOLJNE LAMELNE ROLETNE
	FASADNA MONTAŽNA MASKA ventilacionih otvora i spoljnih jedinica klima uređaja lamelne plastificirane, boja i tekstura drveta

PROJEKTANT



ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.
Trg Sunca 2 BUDVA
+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR

ILIĆ (Nikola) Đorđe

Objekat:

TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK
(KATEGORIJA 3*)

Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona
(S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini
k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva

Glavni inženjer:

Tomislav Jović, d.i.a.

Odgovorni inženjer:

Tomislav Jović, d.i.a.

Saradnik:

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:

1:100

Prilog:

SJEVERO-ZAPADNA
FASADA

Br. priloga

18

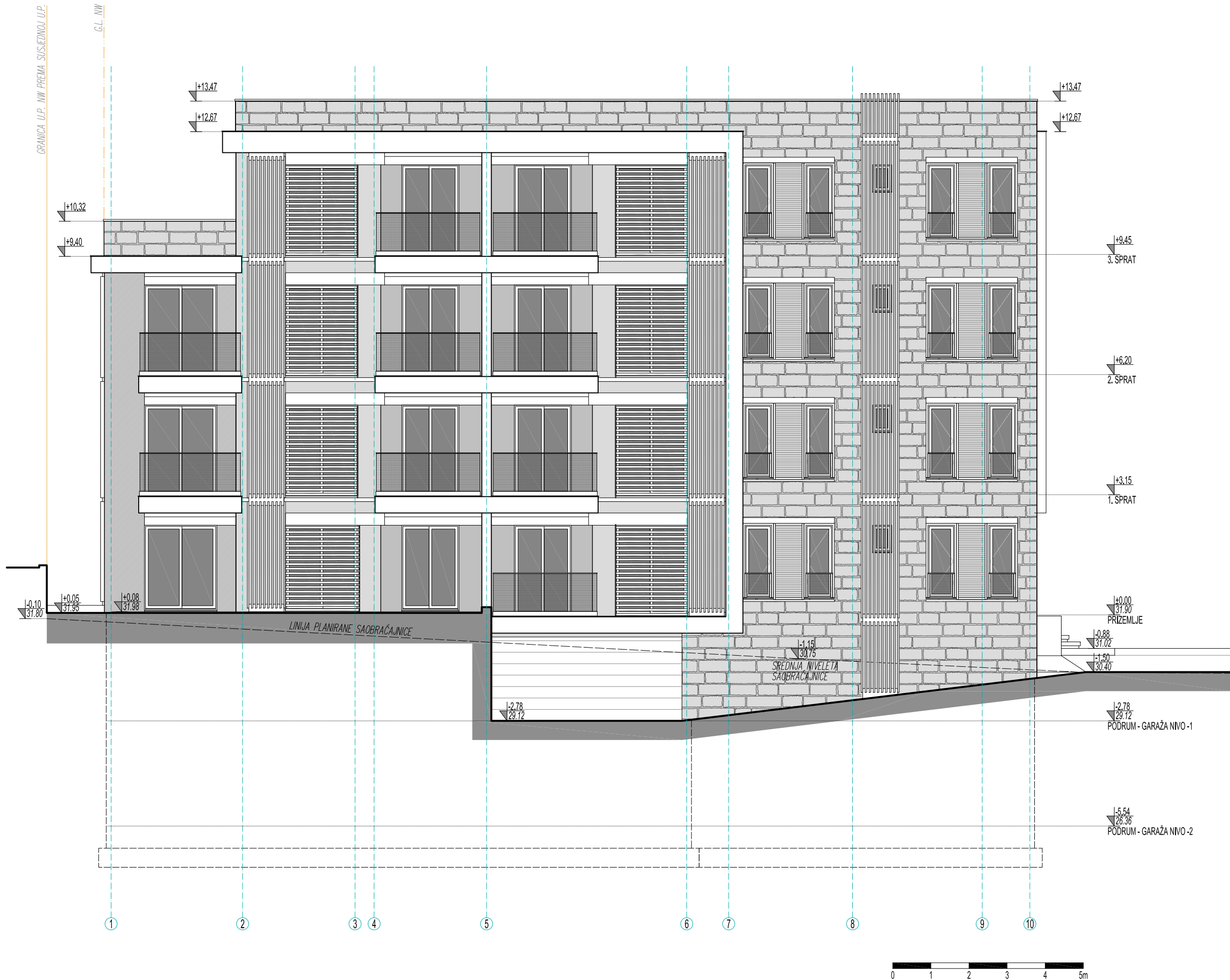
Br. strane

Datum revizije i M.P.

Datum izrade i M.P.

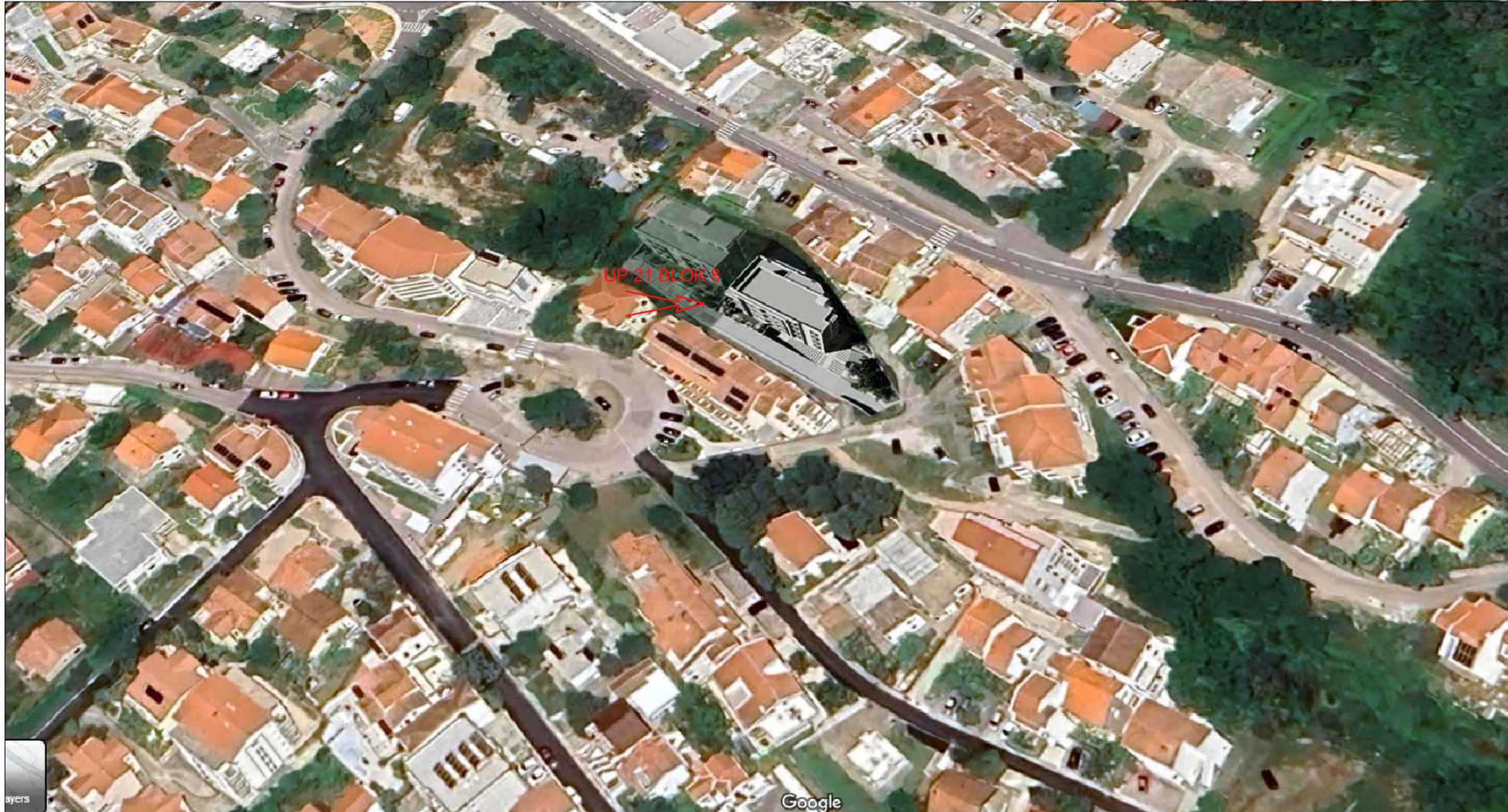


04.2025.



LEGENDA	
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA KA REGULACIJ
	GRADJEVINSKA LINIJA KA REGULACIJ - PODZEMNA
	GRADJEVINSKA LINIJA - ZADNJA (5,00m)
	GRADJEVINSKA LINIJA - BOČNA, SJEV. ORJ. (1,50m)
	RELATIVNA VIŠINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	APSOLOTNA VIŠINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	PRIRODNI KAMEN - PLOČE d=cm, smaknuti slog
	BAVALIT - UBLAŽENO BIJELA BOJA (RAL 9010)
	BAVALIT - SVIJETLO SIVA BOJA (RAL 9002 III 7044)
	BAVALIT - ZEMLJANO SIVA BOJA (RAL 7032 III 7030)
	TRANSPARENTNA OGRADA - KALJENO STAKLO
	KLIZNE ŽALUZINE - plastificirane, tekstura drveta
	BRISOLEJI ILI SPOLJNE LAMELNE ROLETNE
	FASADNA MONTAŽNA MASKA ventilacionih otvora i spoljnih jedinica klima uređaja lamelne plastificirane, boja i tekstura drveta

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: djo UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: JUGO-ZAPADNA FASADA	Br. priloga 19
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2025.			



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.l. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 20 Br. strane
Datum izrade i M.P.  04.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 21 Br. strane
Datum izrade i M.P.  04.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.l. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 22 Br. strane
Datum izrade i M.P.  04.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ILIĆ (Nikola) Đorđe	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANSKI BLOK (KATEGORIJA 3*)		Lokacija: dio UP 21 blok 8 DUP Petrovac - šira zona (S.I. CG – o.p. 24/08), koga čini k.p. 650/3 KO Petrovac, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 23 Br. strane
Datum izrade i M.P.  04.2025.		Datum revizije i M.P.	