

IDEJNO RJEŠENJE

TURISTIČKI OBJEKT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (kategorija 3★)



Lokacija: **DIO URBANISTIČKE PARCELE 16**
LSL "BLIZIKUĆE" (*Službeni list CG – opštinski propisi 23/14 i 21/14*)
koji čini katastarska parcela broj 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva

Investitor: **ŽELJKO SAVIĆ**

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta Tomislav Jović Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2025.09.29 12:44:59 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR

ŽELJKO SAVIĆ

OBJEKAT

TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE
(kategorija 3★)

LOKACIJA

OPŠTINA BUDVA
LSL "BLIZIKUĆE" (SL. list CG – op. prop. 23/14 i 21/14)
DIO URBANISTIČKE PARCELE 16
KO SVETI STEFAN, KAT. PARCELA 1670/1

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA

TOMISLAV JOVIĆ

PROJEKTANT

ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. BUDVA
Žrtava fašizma bb

ODGOVORNO LICE

TOMOSLAV JOVIĆ

VODEĆI PROJEKTANT

TOMOSLAV JOVIĆ



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 – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (kategorija 3★)
<i>Lokacija:</i>	DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL " BLIZIKUĆE" (Službeni list CG – opštinski propisi broj 23/14 i 21/14), koji čini katastarska parcela broj 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
<i>Investitor:</i>	ŽELJKO SAVIĆ

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE – PROJEKAT ARHITEKTURE



ARHISTUDIODESIGN

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 – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (kategorija 3★)
<i>Lokacija:</i>	DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL " BLIZIKUĆE" (Službeni list CG – opštinski propisi broj 23/14 i 21/14), koji čini katastarska parcela broj 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
<i>Investitor:</i>	ŽELJKO SAVIĆ

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ

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

IZJAVA PROJEKTANTA

Izjavljujem da je ova tehnička dokumentacija - **IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKOG OBJEKTA –KUĆA ZA IZDAVANJE Po+Su+P+1** na UP 16, LSL Blizikuće, koju čini k.p. 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva, definisana u priloženim UT uslovima broj: 06-332/23-528/3 izdatih 06.06.2023. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju sve u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025) te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama kao i bruto razvijena građevinska površina (BRGP) kao i procenat ozelenjavanja. Lokacija za izgradnju objekta se nalazi u zoni predviđenoj za stanovanje malih gustina, u okviru koje je dozvoljena izgradnja turističkih objekata.

Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektima i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima kao i rješenje parkiranja/garažiranja u skladu sa UTU sa 3 PM/GM (potrebno 1 PM/GM).

U prilogu dostavljamo tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za UP 16:

Tabelarni prikaz kapaciteta objekta i ispunjenja planskih parametara:

	DOZVOLJENO PLANSKIM DOKUMENTOM	OSTVARENO
Površina dijela urbanističke parcele	816m ²	816m ²
Namjena objekta	stanovanje malih guština (dozvoljen turizam)	turizam kuća za iznajmljivanje
Spratnost	3 korisne etaže odnosno S+P+1	Po+S+P+1 (3 korisne etaže)
Površina zauzetosti	max 155m ²	147,53m ²
Površina izgrađenosti (BRGP objekta)	max 391,68m ²	365,83m ²
Indeks zauzetosti parcele	max 0,19	0,18
Indeks izgrađenosti parcele	max 0,48	0,45
Kapacitet (broj smještajnih jedinica)	3	1
Broj parking mjesta	1PM / 1 stan (nema posebnog standarda za kuće za izdavanje)	3PM (potrebno 1PM)
Površina prizemlja	max 155m ²	144,41m ²
Površina stambenog dijela suterena	max 2/3 površine prizemlja	94,40m ² (max dozv. 96,27m ²)
Visina prizemlja u odnosu na najniži dio objekta	max 3,50m	3,10m
Nagib krova	18°-23°	23°
Visina sljemena do vijenca	max 3,50	2,28m
Udio zelenih površina u površini parcele	50%	50,13%

Budva,
18.08.2025.god.

(mjesto i datum)




(potpis odgovornog lica)

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ŽELJKO SAVIĆ

Adresa:

e mail

u daljem tekstu Naručilac

i 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 16, u zahvatu planskog dokumenta LSL Blizikuće** (Sl. list CG – opštinski propisi 23/14 i 21/14), Opština Budva, koju čini katastarska parcela 1670/1 KO Sveti Stefan, 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 16, u zahvatu planskog dokumenta LSL Blizikuće (Sl. list CG – opštinski propisi 23/14 i 21/14), Opština Budva, koju čini katastarska parcela 1670/1 KO Sveti Stefan.

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 utvrđivaće 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 Izvođaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioaca, 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.

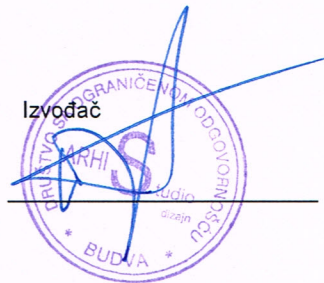
Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

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

Naručilac

Izvođač



Budva, 11.08.2025.



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 - JBMG/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 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

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

RJEŠENJE

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

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

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 između „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 ovlašćenog 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 ovlašćenog 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 ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog 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 prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-1133/2
Podgorica, 04.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Jović Tomislav iz Budve, broj UPI 09-332/25-1133/1 od 03.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E N J E

Jović Tomislavu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-1133/1 od 03.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Jović Tomislav, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018. godine, kojim se Jović Tomislavu, dipl. inženjeru arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3308 od 03.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani

arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 zakona.

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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



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

Broj Polise / Računa: ODG006804
O.J. obračuna: 3801
Podružnica: 38 Filijala BD

Veza sa Polisom:
Zamjena polise: ODG005573



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006804

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 22.06.2025. u 08:46 do 22.06.2026. u 08:46

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

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

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, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektiranih 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)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)		-24,64€

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

BRUTO PREMIJA: 221,76€
POREZ NA PREMIJU: 19,96€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 241,72€
dvjestatetrdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 17.06.2025 241,72€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima 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/ODG006804. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRČG br. 022/17)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. 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. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50086 - KRGOVIĆ TINA

Osiguravač



U Budvi, 17.06.2025



Ugovarač osiguranja

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

OS-01/I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 17.06.2025 12:17



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: 06-332/23-528/3
Budva, 06.06.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Savić Željka 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, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), i LSL Blizikuće ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 16 koju čini dio katastarske parcele 1670 KO Sv.Stefan

Dio katastarske parcele 1670 KO Reževići I ulazi u trasu saobraćajnice po LSL-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.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-8923/2023 za KO Reževići I, od 26.05.2023.godine, na katastarskoj parceli 1670 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1670 KO Reževići I upisani su tereti i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje (SMG)

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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana, opšti urbanističko tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodno stojeći i u nizu (više objekata na urbanističkoj parceli, tekstualni dio LSL-a strana 32).

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 1000m² – 3000m²

Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje.

Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (Tekstualni dio LSL-a, strana 22)

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (Tekstualni dio LSL-a, strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (Tekstualni dio LSL-a, strana 24)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, *izuzetno* samo u specijalnim netipičnim slučajevima ovo rastojanje može biti i 1,0m. Za jednostrano uzidane objekte 5 m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim prilogima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 5,0 m. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sledeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (Tekstualni dio LSL-a, strana 24)
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda. (Tekstualni dio LSL-a, strana 32)
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu). Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Spratna visina

Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

stambenu etažu do 2.80 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu (Tekstualni dio LSL-a, strana 21)

Visina sljemena

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Krovovi

Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. (Tekstualni dio LSL-a, strana 33)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (Tekstualni dio LSL-a, strana 21)

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (Tekstualni dio LSL-a, strana 24)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BRETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 16	833,04	400	160	0.48	0.19	S+P+1

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 istraživ.

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**.

Rješenjem br. UP II 072-93/20, od 29.06.2020. godine naloženo je ovom Sekretarijatu da, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, ukoliko je to planom propisano, podnosilac zahtjeva u obavezi da dostavi **dokaz o provjeri geomehaničkih svojstava terena na lokaciji**.

Jedna od smjernica predmetnog LSL-a je da je, za izgradnju na parceli, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti statičku stabilnost i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova za *stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika*.

Investitor je dostavio elaborat o geotehničkim svojstvima terena broj 12/05 od 12.05.2023. godine, za potrebe projektovanja objekata na urbanističkoj parceli i UP16 i izvještaj o tehničkoj kontroli (revizija).

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu 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 sprovesti na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. (strana 26)

U blizini sela fasada mora imati min.70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtijevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...)

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

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 OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m. 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 objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (Tekstualni dio LSL-a, strana 26)

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, drveće poput badema, smokave, narandži, limuna, kivija i slično.

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.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

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 predvideti 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, 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 LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

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

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m2 bruto površine

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 pretjeranogf 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 vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata 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 snabdevanja 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 rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja 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 rešenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje 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 dip.inž.arh.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-744/23

Datum: 31.05.2023.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 18

Parcela: 1670

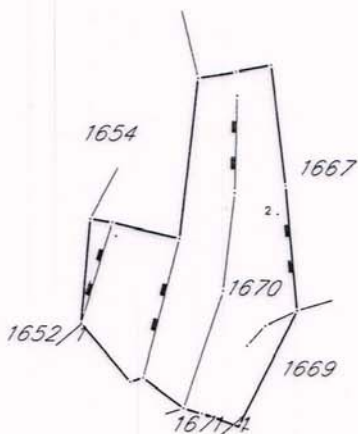
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
678
400
6
574
900

4
678
400
6
575
000



4
678
300
6
574
900

4
678
300
6
575
000

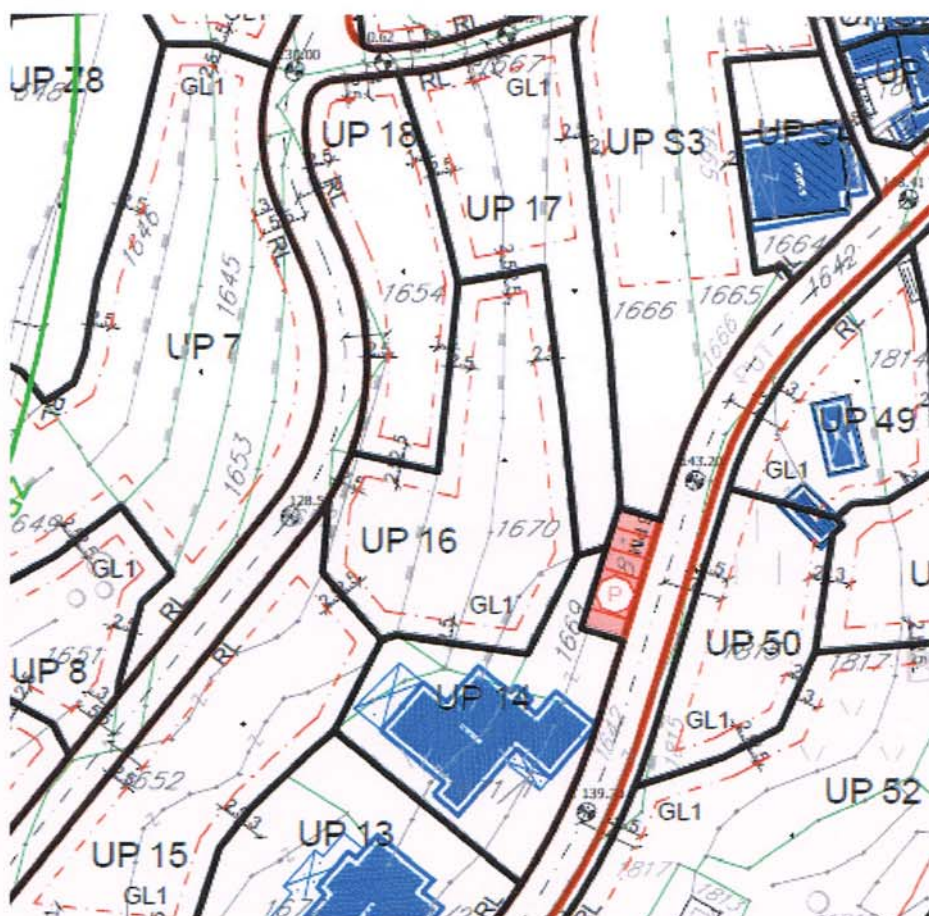


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Punić

Ovjerava
Službeno lice:



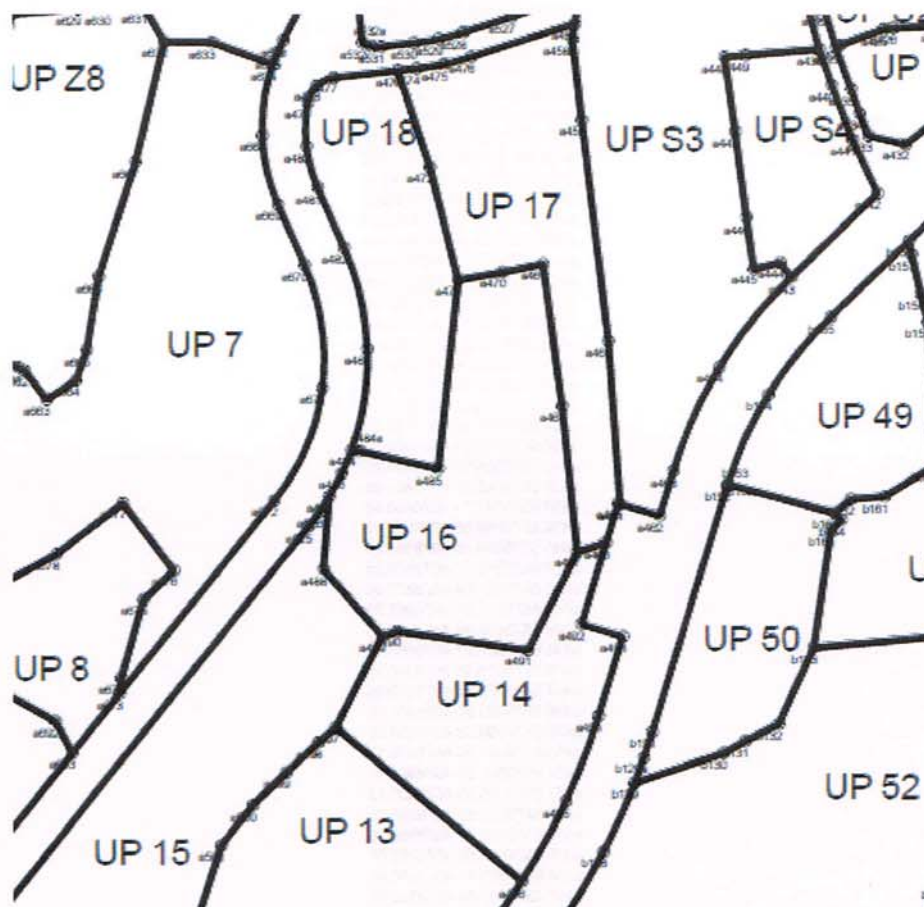
IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta parcelacija-regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 06.06.2023.





IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

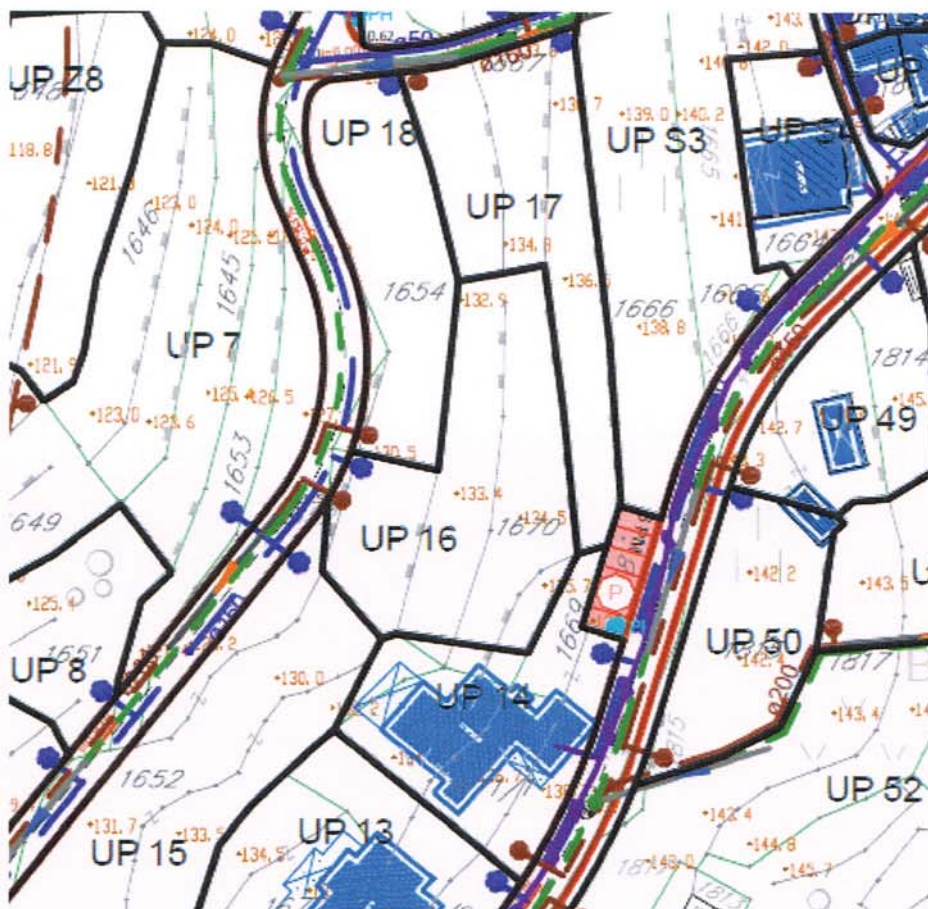
(Službeni list CG-opštinski propisi br. 23/14 i 21/14)

Karta koordinatne tačke

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 06.06.2023.



IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

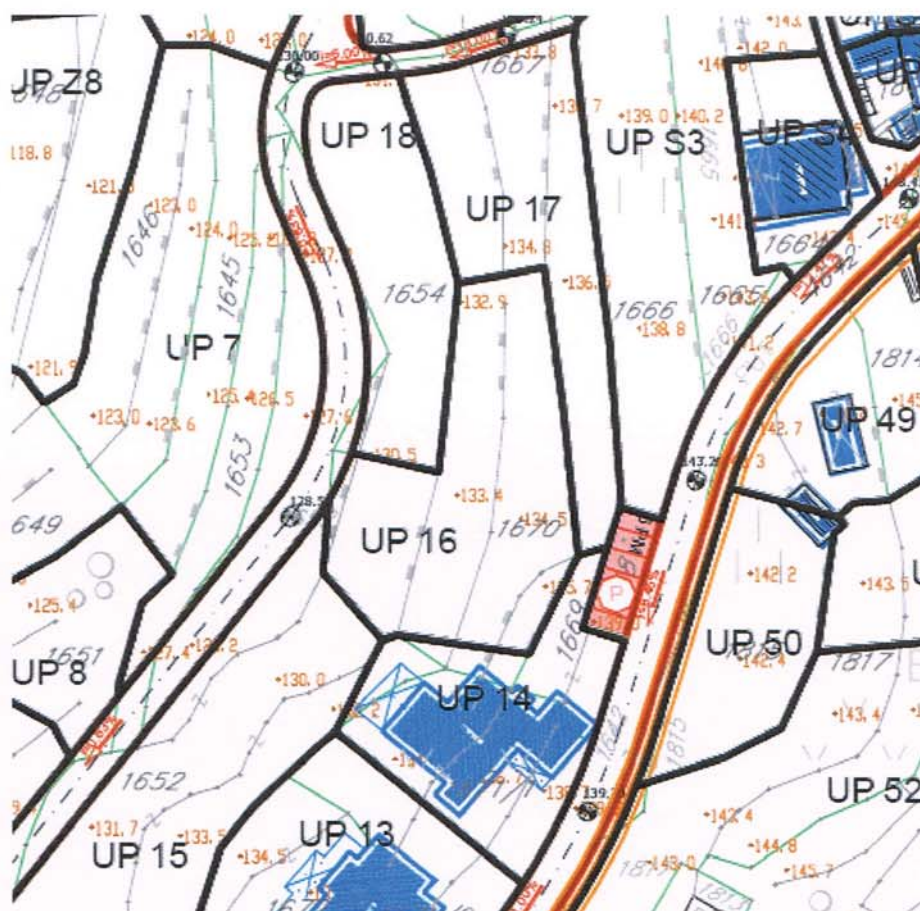
(Službeni list CG-opštinski propisi br. 23/14 i 21/14)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 06.06.2023.



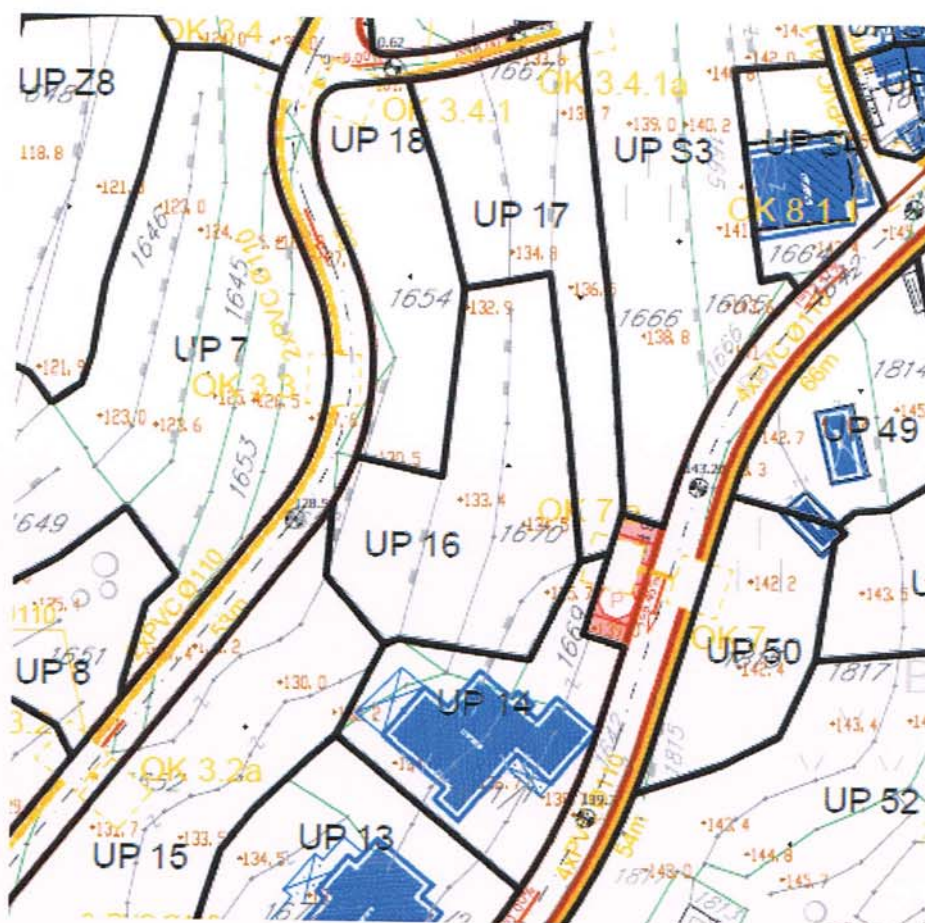
IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 06.06.2023.



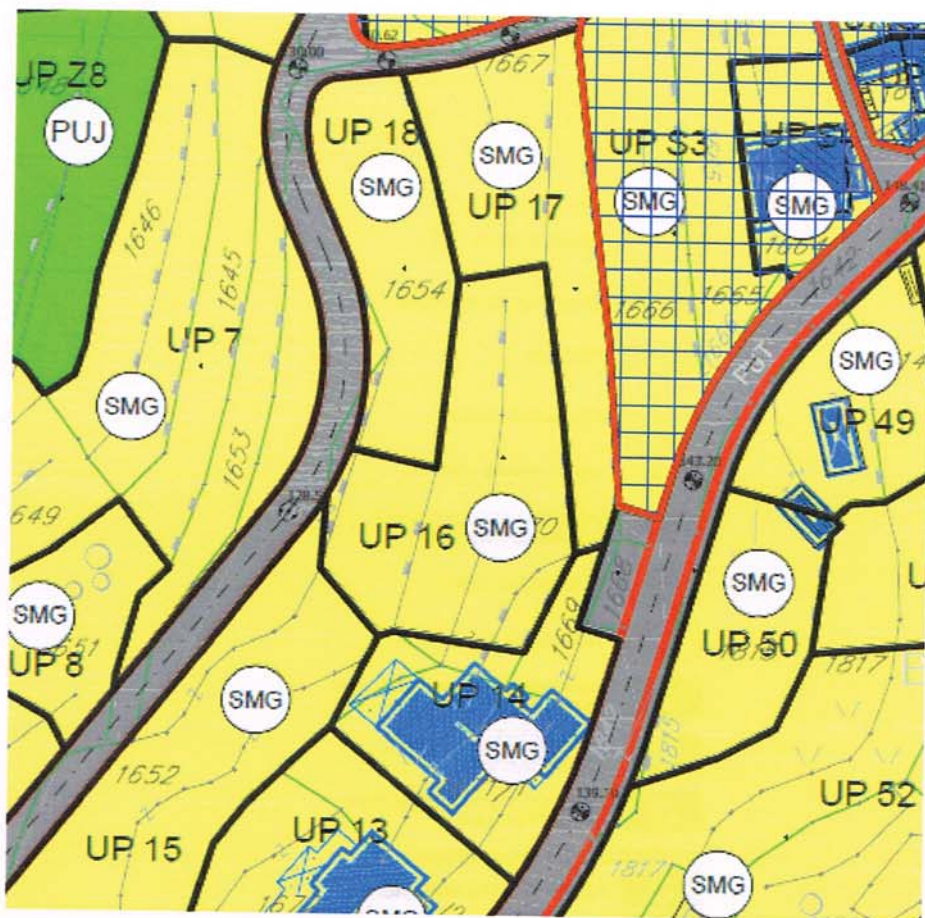


IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA PLANIRANA NAMJENA SPRATNOST	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX. STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT POD 3. DOGRADNJA OBJEKTIMA 4. NADOGRAĐNJA m ² 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
UP 16	dio 1670	833.04		STANOVANJE - S		160.00	160.00 NOVI OBJEKAT	400.00	0.19	0.48	S+P+1

IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)
URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-8923/2023

Datum: 26.05.2023.

KO: SVETI STEFAN

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 202 - IZVOD

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
1670			18 18		BLIZIKUĆE	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		883	19.87
								883	19.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MAŠANOVIĆ BLAŽO 1	Susvojina	1/20
	MITKOV ILIJA	Susvojina	1/10
	MIKOVIC BRANKO LJUBOMIR	Susvojina	1/10
	KALADJURDJEVIĆ PERO LUKA	Susvojina	1/2
	MIKOVIĆ RADO MIRKO	Susvojina	1/10
	BJELICA NEVENKA 1	Susvojina	1/20
	MIKOVIĆ DANILO RADE	Susvojina	1/10

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1670				1	Voćnjak 3. klase	20/07/2021 9:31	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 1-STA.ZGR. POV.255 M2.SPRATNOSTI P4 SA POSEBNIM DJELOVIMA OBJEKTA - PD-1-TEHNIČKI PROSTOR POV.46M2.1P--PD2.STAN POV.176M2(P)--- PD3 STAN POV.110M2 (P1)---PD4 GARAŽA PROSTOR POV 40M2 (P1).PD 5 STAM.PROST.POV.58M2 (PK).--U POVRŠINI OD 4m2. NELEGALNO IZGRAĐENI OBJEKAT GAGIC RADMILE .IZJAVA SACINJENA KOD NOTARA POLOVIC IRENE UZZ BR.1197/2018.OD 24.9.2018.G.



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

Broj: 01-4990/2

Datum: 29.09.2025

Na osnovu zahtjeva broj 01-4990/1 od 24.09.2025. godine, koji je podnio **Željko Savić** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarske parcele: 1670, KO Sveti Stefan; urbanističke parcele: 16, LSL "Blizikuće"; UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih Tehničkih uslova i sljedećim smjernicama:

- Priključenje na vodovodnu mrežu je predviđeno na saobraćajnici pored parcele, čija je izgradnja u toku.
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na kanalizacionu mrežu, neophodno je prethodno izgraditi kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije saobraćajnicom izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 5 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač ili vodonepropusnu septičku jamu dostupnu za pražnjenje, u skladu sa važećim propisima.

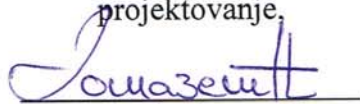
Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>

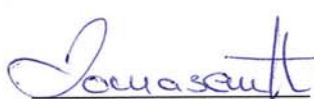
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova 06-332/23-528/3 od 06.06.2023. godine, koje izdaje Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

za Služba za planiranje i projektovanje,

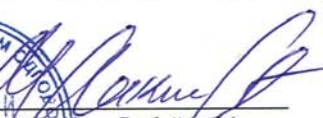

Momir Tomović

za Sektor za planiranje i razvoj,

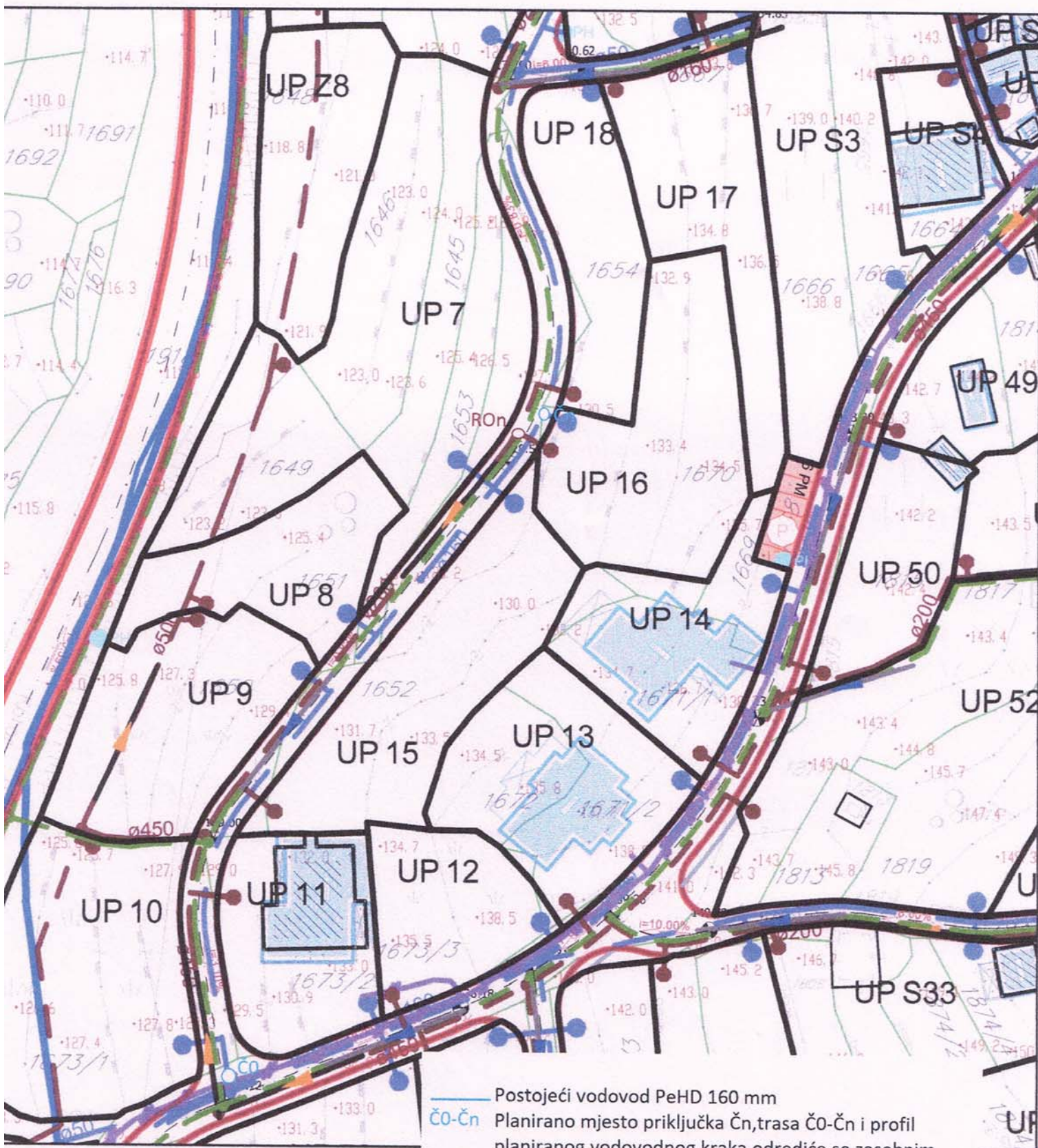


VD Izvršni direktor,




Mladen Lakčević

VOB 15-03



Datum: 25.09.2025.

Obradio:





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: 06-332/23-528/6
Budva, 26.01.2024. godine

Savić Željko

Alekse Šantića br.1, Bečići, Budva

Predmet: Obavještenje u vezi Vašeg zahtjeva za dopunu Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/23-528/3 od 06.06.2023. godine.

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, obratili ste se zahtjevom za dopunu urbanističko-tehničkih uslova u dijelu sprovođenja plana višeg reda PPPNOP u odnosu na vašu parcelu 1670 KO Sv.Stefan koja je u obuhvatu LSL-a Blizikuće (Službeni list CG-opštinski propisi br. 23/14 i 21/14).

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) propisano je:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara."**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

Uvidom u grafički dio planskog dokumenta PPPNOP konstatovano je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasi koridora infrastrukture nije u zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

U skladu sa sa naprijed navedenim, obavještavamo Vas da nije potrebno izvršiti dopunu urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/23-528/3 od 06.06.2023 godine.

S poštovanjem,

Samostalni savjetnik I

Mr Mladen Ivanović dipl.ing.arh.



a/a - 26.01.2024.



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

"GEOINS" DOO

Broj 30/25

Budva, 12.06. 2025 god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Organizaciona jedinica:

BUDVA

Mjesto:

BUDVA

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno:	13.06.2025.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104-041		3766/25

**ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA
PARCELACIJA PO LSL-U**



Stranka: SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO, OPŠTINA BUDVA

za GEOINS d.o.o. Budva

.....
Slavko Niković

Katastarska parcela broj: 1670/1, 1670/2
Katastarska opština: SVETI STEFAN
List nepokretnosti broj: 1314, 1346
Opština: BUDVA



Broj predmeta:
Spisak prijava broj:
Pregledao/la:
Ovjerio/la:
Datum ovjere: 01-07-2025

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

ELABORIRAN DE TERN SPRAMU



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 30/25
Datum: 12.06.2025.god.

IZJAVA **O PRIHVATANJU POSLOVA**

Po zahtjevu: **SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO**

Sa JMBG/PIB: **0101966283018**

Iz: **Budve**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO LSL-U

Za nepokretnost:

KO: **SVETI STEFAN**

LN/PL: **13144,1346**

Katastarska parcela: **1670/1,1670/2**

Geodetska organizacija izjavljuje
da prihvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO LSL-U

Naručilac: **SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO**

JMBG/PIB: **0101966283018**

Iz: **Budve**

.....
(potpis)

za **GEOINS d.o.o. Budva**



.....
Slavko Niković



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

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	Zapisnik o snimanju detalja
7	Manual
8	Spisak prijave
9	Uvjerjenje o ispravnosti mjerila
10	Licenca ovlašćenog lica
11	Licenca Uprave za nekretnine
12	CD sa podacima

Broj predmeta: 30/25
Datum: 12.06.2025.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: **1314.1346**
Katastarska parcela broj: **1670/1,1670/2**
Broj objekta: -
PD: -
Po zahtjevu: **SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022. godine, oblast izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi, državni premjer katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Slavko Niković koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-3967/2 od 25.07.2013. godine, za projektovanje/rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima
- 3.

Geodetska organizacija GEOINS d.o.o., sa sjedištem u Budvi, Lazi bb za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, TCR407ultra R300 identifikacioni broj 252811 i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 009/22/02 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, GS08plus identifikacioni broj 1859202 i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 009/22/01 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima

za **GEOINS** d.o.o. Budva



Slavko Niković



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 30/25
Datum: 12.06.2025.god.

IZJAVA **OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE**

Po zahtjevu: **SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO**

Iz: **Budve**

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

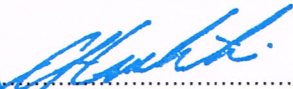
Geodetska organizacija Geoins d.o.o. sa sjedištem u Budvi
Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO LSL-U

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

za **GEOINS** d.o.o. Budva




Slavko Niković



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Budvi**, od strane geodetske organizacije Geoins d.o.o., na dan 12.06.2025., po predmetu broj 30/25, za obavljene geodetske radove elaborata parcelacije po LSL-u na kat. parceli 1670/1, 1670/2 KO SVETI STEFAN, Opština Budva čiji je podnosilac prijave: SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO.

PRISUTNI:

Geodetska organizacija: Geoins d.o.o.

Stranke: SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma Geoins d.o.o. iz Budve je, na zahtjev stranke, izvršio sva potrebna terenska mjerenja za izradu elaborata parcelacije po LSL-u na kat. parceli 1670/1, 1670/2 KO SVETI STEFAN, Opština Budva.

UP16 LSL-a Blizikuće sastoji se od katastarske parcele 1670/1 P=816m² i 1670/2 P=17m².

Na osnovu podataka Geoins d.o.o. će uraditi elaborat prema pravilniku za potrebe knjiženja u katastru, predložiti vlasniku i sa njim potpisati zapisnik o urađenom elaboratu.

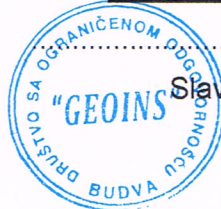
Stranka saglasna da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretnosti.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

(potpis)

za **GEOINS** d.o.o. Budva



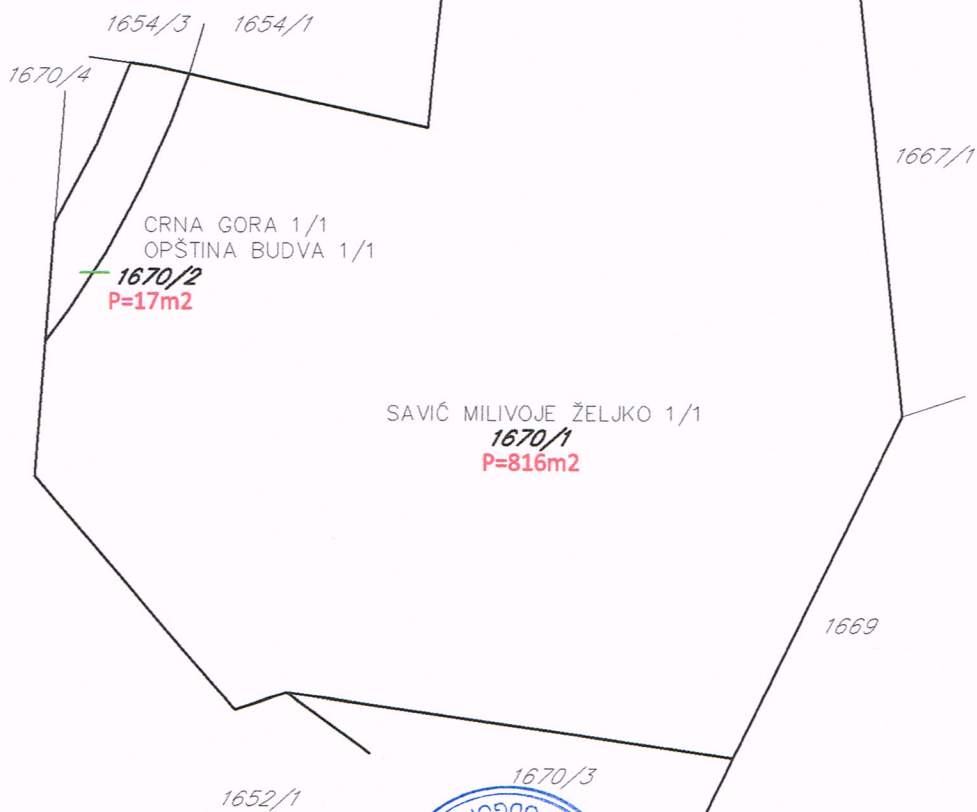
Slavko Niković

Područna jedinica:.....BUDVA
Katastarska opština:.....**Sveti Stefan**
Opština:.....BUDVA

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI



R≈1:250.



(Licenca br. 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.)

Parcelisao dana:.....Jun/2025.....god.

Geometar:.....**Niković Slavko**
(Ovlašćenje br. 02-3967/2 od 25.07.2013.god.)

Ovjerava:

Purić

Niković Slavko
potpis

Списак пријава:.....202..год.

Списак промена:.....202..год.

Crna Gora

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Područna jedinica..... **BUDVA**

K.O.....**SVETI STEFAN**

Spisak prijava br.....

SPISEK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

Opština Budva
Katastarska opština Sveti Stefan

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Nacin korišćenja	Površina iz numerike m ²	Površina iz koordinata m ²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

A LIST (podaci o parcelama)

[illegible]

Budva,

Obradio: Slavko Niković
ovlašćenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

"GEOINS" d.o.o. Budva

CRNA GORA

Uprava za nekretnine

Opština Budva

Katastarska opština Sveti Stefan

NOVO STANJE

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Nacin korišćenja	Površina iz koordinata m ²	Primjedba PO LN
1	2		4	5	6	7	8	9	10

A LIST (podaci o parcelama)

[illegible]

() / urec

Pregledao i ovjerio:

Obradio: Slavko Niković
ovlašćenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

Budva,

"GEINS" d.o.o. Budva



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

NIKOVIĆ Luka SLAVKO

*Strukovni inženjer geodezije, rođen dana 01.09.1989.godine u Plužine-Crna Gora ,
dana 25.07.2013.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

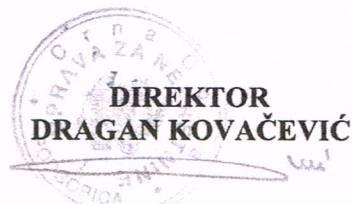
u oblasti:

- 1. DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**
- 2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA**



Broj: 02-3967/2

Podgorica, 25.07.2013.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEOINS" DOO BUDVA

*Ul. Lazi, Budva
dana 15.03.2022. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence:01-012/22-3643/2

Datum,30.03.2022.g.



Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 26.07.2025 12:13

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 26.07.2025 12:13
KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 1314 - 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
1668		18 18	16.07.2024	BLIZIKUĆE	Gradjevinska parcela KUPOVINA	40	0.00
1670/1		18 4/24	13.03.2024	BLIZIKUĆE	Gradjevinska parcela KUPOVINA	817	0.00
1670/3		18 7/24	15.05.2024	BLIZIKUĆE	Voćnjak 3. klase KUPOVINA	39	0.88

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	SAVIĆ MILIVOJE ŽELJKO *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
1314					919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN

Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 26.07.2025 12:14

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 26.07.2025 12:14
KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 1346 - 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
1597/2		18 12/18	19.05.2025	VINOGRADI	Livada 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	35	0.14
1597/3		18 16/23	19.05.2025	VINOGRADI	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	21	0.00
1599/5		18 16/23	19.05.2025	BLIZIKUĆE	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	29	0.00
1602/4		17 16/23	19.05.2025	ZAPEĆE	Voćnjak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	38	0.85
1627/2		18 12/18	19.05.2025	CRVENA NJIVA	Livada 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	52	0.20
1628/2		18 12/18	19.05.2025	BLIZIKUĆE	Pašnjak 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	32	0.03
1628/3		18 16/23	19.05.2025	BLIZIKUĆE	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	40	0.00
1629		18 18	19.05.2025	BLIZIKUĆE	Livada 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	119	0.46
1652/5		18 16/23	19.05.2025	LANIŠTA	Pašnjak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	613	0.92
1654/2		18 16/23	19.05.2025	BLIZIKUĆE	Livada 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	106	0.41
1654/3		18 16/23	19.05.2025	BLIZIKUĆE	Livada 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	30	0.12
1655/2		18 16/23	19.05.2025	POREDJA	Voćnjak 2. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	246	8.19
1656/1		18 16/23	19.05.2025	POD DUB	Vinograd 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	112	245.39
1656/1		18 16/23	19.05.2025	POD DUB	Voćnjak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	78	1.75
1657/2		18 16/23	19.05.2025	POD KUĆOM	Voćnjak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	83	1.87
1670/2		18 4/24	16.05.2025	BLIZIKUĆE	Gradjevinska parcela ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	16	0.00
1670/4		18 4/24	16.05.2025	BLIZIKUĆE	Voćnjak 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	7	0.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1652/5	0		1	Pašnjak 2. klase	05.09.2023	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA 1-.STA.ZGR.POV.255 M2.SPRATNOSTI P4 SA POSEBNIM DJELOVIMA OBJEKTA - PD-1-TEHNIČKI PROSTOR POV.46M2.1P--PD2,STAN POV.176M2(P)---PD3 STAN POV.110M2 (P1),---PD4 GARAŽA PROSTOR POV 40M2(P1).PD 5 STAM.PROST.POV.58M2 (PK), U POVRŠINI OD 10m2.-- NELEGALNO IZGRAĐENI OBJEKAT GAGIĆ RADMILE ,IZJAVA SAČINJENA KOD NOTARA POLOVIĆ IRENE UZZ BR.1197/2018.OD 24.9.2018.G.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1597	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1597	3	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1599	5	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1602	4	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1627	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1628	2	0		919	218	2022		ZA BRISANJE ZABILJEŽBE RJEŠENJA O IZVRŠENJU LN 965 KO SVETI STEFAN KP 1612 KP 1628 KP 1629 KP 1632
	1628	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1628	3	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1629	0	0		919	218	2022		ZA BRISANJE ZABILJEŽBE RJEŠENJA O IZVRŠENJU LN 965 KO SVETI STEFAN KP 1612 KP 1628 KP 1629 KP 1632
	1629	0	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1652	5	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1654	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1654	3	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1655	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1656	1	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1656	1	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN

	1657	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
	1670	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN
1346					919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN

SITUACIJA R 1:250
PARCELE 1668,1669,1670/1 K.O.SVETI STEFAN

4678 |
365 |

4678 |
350 |

4678 |
325 |

4678 |
304 | 6574
953 |

— granice kat. parcela
— granice urbanističke parcele
— gradjevinska linija

Budva, Jul 2025.god.



"GEOINS" D.O.O Budva

[Handwritten signature]

6575 |
000 |

6575 |
004 |



Crna Gora
Opština Budva

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, privreda@budva.me, www.budva.me

Br. 13-317/24-103/2

Datum: 21.03. 2024. godine

Na osnovu zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Sl. CG", br 45/2014 i 39/2016), a na zahtjev g-in Željko Savić (br. 13-317/24-103/1), rukovodilac Sektora za poljoprivredu donosi:

ODOBRENJE

Na osnovu Izvještaja o davanju saglasnosti za izmještanje stabala maslina, Blizikuće, (br. 07-1289 od 20.03.2024 godine, sačinjen od strane sektora za Maslinarstvo u Centru za suprotropske kulture Bar (BTF), **ODOBRAVA SE** izmještanje 5 (pet) stabala masline na katastarskoj parceli br. 1670, KO Sveti Stefan.

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu
mr Ljiljana Jocić



PROJEKTNİ ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE
Lokacija:	DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL " BLIZIKUĆE" (Službeni list CG – opštinski propisi broj 23/14 i 21/14), koji čini katastarska parcela broj 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor:	ŽELJKO SAVIĆ

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE OBJEKTA

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
- ostvarivanja prava izgradnje objekta na lokaciji.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja objekta i uređenja slobodnog prostora parcele:

objekat: TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE
lokacija: DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL " BLIZIKUĆE" (Sl. list CG – op. prop. 23/14 i 21/14),
koji čini katastarska parcela broj 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva

Objekat projektovati kao slobodnostojeći, u okviru građevinskih linija zadatih planskim dokumentom, naspram ulaza na parcelu sa saobraćajnice. U sjevernom dijelu parcele planirati dvorište sa bazenom.

Predvidjeti tri korisne etaže (suteran, prizemlje i sprat) i podrum.

Uz objekat planirati pomoćni objekat, garažu sa dva parking mjesta, i to u podzidama prema prilaznoj saobraćajnici.

Radi rješavanja parkiranja, predvidjeti i parking mjesto na otvorenom, između garaže i saobraćajnice.

Prizemlje objekta i dvorište sa bazenom treba da budu na istom nivou. Prilikom nivelisanja parcele oslanjati se na postojeću morfologiju terena i kaskade.

Objekat treba da podrazumjeva veoma visok nivo komfora, u skladu sa namjenom i najvećom kategorijom. Eksterijer objekta i uređenje dvorišta se u oblikovnom smislu moraju oslanjati na tradicionalnu arhitekturu, uz korišćenje savremenih materijala i tehnoloških rješenja, kojim se obezbjeđuje odgovarajući visok nivo stambenog komfora.

Potrebno je sačuvati postojeća stabla maslina na parceli, odnosno predvidjeti presađivanje ukoliko se nalaze na pozicijama na kojima se planira gradnja objekta.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehničko-tehnološkim procesima

Ulaz planirati na nivou prizemlja, sa južne strane objekta. Ulaz treba da bude povezan sa prilaznom saobraćajnicom preko staze sa stepenicima. Uz ulaz, u najmanje atraktivnom dijelu lokacije / objekta predvidjeti vertikalne komunikacije koje podrazumjevaju stepenište i lift.

Na prizemlju projektovati dnevni boravak, trpezariju i kuhinju (kao jedan prostor), radnu sobu i toalet. Dnevni boravak i radna soba treba da izlaze na terasu sa zapadne strane. Trpezarija i dnevni boravak treba da imaju izlaz na dvorište sa bazenom.

Na spratu predvidjeti dvije spavaće sobe sa garderobama i kupatilima, od čega jedna treba da bude glavna, sa terasom. Suteran podijeliti u dvije funkcionalne zone. U stambenoj planirati pomoćnu spavaću sobu sa kupatilom, glavnu kuhinju, saunu sa pratećim sadržajima, a u nestambenoj ostavu za baštensku opremu i alat (sa obaveznom direktnim ulazom iz dvorišta) i ostavu za sanitarnu opremu za održavanje objekta. Suteran treba da ima terasu koja je natkrivena prizemljem. Dio parternog uređenja ispred suterena treba da bude ozelenjeni krov pomoćnog objekta garaže. Parter ispred suterena treba dvorišnim stepenicima povezati sa glavnim dvorištem i bazenom na nivou prizemlja.

U podrumu planirati tehničke prostorije, ostavu za ogrev, kuhinjsku ostavu, vešeraj i podrumске ostave.

Nad objektom planirati kosi krov.

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

Za investitora



Tehnička
dokumentacija: **IDEJNO RJEŠENJE**
Dio tehničke **PROJEKAT**
dokumentacije: **ARHITEKTURE**

Objekat: **TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE** (kategorija 3★)
Lokacija: **DIO UP 16 LSL "Blizikuće"** ("Sl. list CG – op. propisi" br. 23/14 i 21/14)
koji čini katastarska parcela 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor: **ŽELJKO SAVIĆ**

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

Tehnička dokumentacija IDEJNO RJEŠENJE objekta je rađena na osnovu sledećeg:

- projektni zadatak investitora,
- urbanističko-tehnički uslovi broj 06-332/23-528/3 izdati 06.06.2023. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva,
- planska dokumentacija Lokalna studija lokacije "Blizikuće" ("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14),
- topografsko-katastarski plan izrađen od GEOINS d.o.o. Budva,
- prepis lista nepokretnosti 1314 područne jedinice Budva
- elaborat parcelacije po planskom dokumentu izrađen od GEOINS d.o.o. Budva.

Tehnička dokumentacija, idejno rješenje arhitekture, se odnosi na izgradnju turističkog objekta, kuće za iznajmljivanje, na dijelu urbanističke parcele 16 u zahvatu LSL "Blizikuće", koji čini katastarska parcela 1670/1 katastarska opština Sveti Stefan, Opština Budva.

1. LOKACIJA

1.1. PARCELACIJA

Lokacija za izgradnju objekta je planskim dokumentom predviđena urbanistička parcela 16 u zahvatu LSL "Blizikuće", umanjena za dio koji je priključen javnoj površini, saobraćajnici, koja je izvedena u trasi široj od planom predviđene, zauzimajući dio predmetne i susjednih urbanističkih parcela.

Planskim dokumentom je definisano da su u formiranju urbanističkih parcela dozvoljena odstupanja +/- 5% zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice, kao i da pojas eksproprijacije može biti širok do 2m od regulacije koja je definisana planskim dokumentom, a prema unutrašnjosti parcele, te da se konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vrši na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.¹

Elaborat o parcelaciji po planskom dokumentu konstatuje ovo stanje, odnosno urbanističku parcelu 16, koju čini katastarska parcela 1670/1 katastarska opština Sveti Stefan, površine 816m².

Planom predviđena urbanistička parcela, površine 833,04m², je umanjena za dio koji je priključen javnoj saobraćajnoj površini, a koga čini katastarska parcela 1670/2 katastarska opština Sveti Stefan, površine 17m².

Odstupanje u odnosu na urbanističku parcelu predviđenu planskim dokumentom je manje od 5%.

Dio predmetne urbanističke parcele koji postaje dio javne površine namjenjene saobraćaju nema značaja za izgradnju na parceli, odnosno na položaj objekta na parceli i horizontalnu regulaciju.

Urbanistička parcela zadovoljava odredbe planskog dokumenta u pogledu parcelacije, sa površinom većom od 800m² ² i pristupom sa javne saobraćajnice širim od 3m.³

Regulaciona linija se utvrđuje na granici između urbanističke parcele i javne površine (odnosno na granici između katastarskih parcela 1670/1 i 1670/2 KO Sveti Stefan). Regulaciona linija je konstatovana grafičkim priložima tehničke dokumentacije idejno rješenje objekta.

1.2. PREGLED PARAMETARA OBRAČUNATIH PREMA POVRŠINI LOKACIJE

Urbanistički parametri predviđeni planskim dokumentom za urbanističku parcelu su obračunati u skladu sa njenom površinom nakon izgradnje saobraćajnice, odnosno površinom koja je konstatovana elaboratom o parcelaciji.

	PLANOM PROPISANI PARAMETRI ZA UP 16	PARAMETRI OBRAČUNATI ZA PREDMETNI DIO UP 16
POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	833,04m ²	816m ²
POVRŠINA ZAUZETA OBJEKTOM	max 160m ²	max 155m ²
BRGP OBJEKTA	max 400m ²	max 391,68m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 0,19	max 0,19
INDEKS IZGRAĐENOSTI	max 0,48	max 0,48
SPRATNOST	3 korisne etaže odnosno S+P+1	3 korisne etaže odnosno S+P+1

¹ LSL Blizikuće, strana 23 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 3. Veličina i oblik urbanističke parcele)

² LSL Blizikuće, strana 25 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 19. Uslovi za parcelaciju)

³ LSL Blizikuće, strana 23 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 3. Veličina i oblik urbanističke parcele)

1.3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

Na prostoru urbanističke parcele 16 LSL Blizikuće, odnosno katastarske parcele 1670/1 KO Sveti Stefan, nema izgrađenih objekata, što je konstatovano i katastarsko-topografskim snimkom terena.

Prema prepisu lista nepokretnosti 1314 područne jedinice Budva, na katastarskoj parceli 1670/1 KO Sveti Stefan nema upisanih objekata ni tereta, a način korišćenja je građevinska parcela, sa nosiocem prava Željkom Savićem.

1.4. NEPOSREDNO OKRUŽENJE I MOGUĆNOST PRILAZA LOKACIJI

Parcela je složenog, izrazito nepravilnog oblika, sa širim južnim dijelom i duguljastim sjevernim. Sa svih strana se graniči sa susjednim urbanističkim parcelama, a sa zapadne sa javnom saobraćajnom površinom u dužini cca 10,50m sa koje su omogućeni kolski i pješački prilazi lokaciji. Ova granica sa javnom površinom predstavlja regulacionu liniju.

Na susjednoj urbanističkoj parceli, sa kojom se predmetna graniči na južnoj strani, evidentiran je postojeći objekat udaljen od granice 2,04m odnosno manje od onoga koje je propisano planskim dokumentom.

1.5. PRIRODNE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Prostor predmetne urbanističke parcele, je izrazito nepravilnog oblika, duže strane u pravcu sjever-jug a kraće u pravcu istok-zapad. Dužina parcele, zbog nepravilnog oblika, varira od 10,50m do 45,70m, što važi i za širinu, od 10m do 27m.

Teren je u velikom nagibu (preko 30% odnosno 17°), od zapada ka istoku, odnosno od 130m nv do 138m nv, na dužini od 26,50m. Nagib terena je neujednačen, a teren mjestimično kaskadiran. Nagib terena je prema moru, te se po cijeloj dužini parcele pružaju izuzetne vizure (ka zapadu, jugo-zapadu i sjevero-zapadu).

Postojeća saobraćajnica sa istočne strane lokacije, sa koje nema direktnog pristupa na lokaciju, je na niveleti cca 141m nv. Imajući u vidu visinske razlike, nema opasnosti da bi izgradnja na predmetnoj parceli ugrozila vizure objekata koji se nalaze sa suprotne strane ove saobraćajnice.

Geodetskim snimkom su na lokaciji evidentirani postojeći zasadi maslina, koje je potrebno zadžati ili, ukoliko su ugroženi izgradnjom, presaditi na nove pozicije u okviru predmetne parcele, a na odgovarajući i propisan način.

2. OSTVARENI KAPACITETI I ISPUNJENOST USLOVA IZGRADNJE

2.1. NAMJENA POVRŠINA

Lokacija za izgradnju objekta se nalazi u zoni predviđenoj za stanovanje malih gustina, u okviru koje je dozvoljena izgradnja turističkih objekata. Kuće za izdavanje se smatraju posebno pogodnim za uklapanje u stambenu zonu.⁴

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja.⁵

Tehničkom dokumentacijom je predviđena izgradnja turističkog objekta, kuće za iznajmljivanje, sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.⁶

Uz objekat je, kao pomoćni objekat, predviđena garaža, formirana i pozicionirana u podzidama prema saobraćajnici, potpuno ukopana sa tri strane. Krov garaže je zelena površina koja predstavlja dio parternog uređenja lokacije.

Garaža je pozicionirana i u oblikovnom i funkcionalnom smislu predviđena u skladu sa odredbama planskog dokumenta, kojima se propisuje da se garaže planiraju u podzidama prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće i da garažni prostor ne ulazi u BRGP objekta.⁷ Kao referentan je korišćen grafički prikaz dat planskim dokumentom.⁸

2.2. HORIZONTALNA REGULACIJA

Osnovni objekat (slobodnostojeći) i garaža (u podzidama prema saobraćajnici) su pozicionirani u okviru zone za izgradnju na lokaciji, koja je oivičena građevinskim linijama prema regulaciji, udaljenjima od granica prema susjednim urbanističkim parcelama i udaljenjima od objekata na susjednim urbanističkim parcelama. Građevinska linija prema regulaciji i udaljenja od granica prema susjednim parcelama su definisane i iskotirane na grafičkom prilogu planskog dokumenta⁹ i kao takve naznačene u grafičkim prilogima ove tehničke dokumentacije.

Osnovni objekat i garaža su pozicionirani poštujući udaljenja od objekata na susjednim parcelama.

Postojeći objekat na susjednoj urbanističkoj parceli, sa kojom se predmetna graniči na južnoj strani, je udaljen od granice 2,04m (manje od propisanog). Udaljenje predmetnog od susjednog objekta je min 6,60m (propisano je min 5m).

⁴ LSL Blizikuće, strana 20 (*Turizam u okviru stanovanja*) - Turizam je predviđen u okviru stanovanja. Tradicionalan seoski ambijent sa vizurama na more predstavlja turistički potencijal...Turizam se prožima sa funkcijom stanovanja (kao pretežnom) kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba...

⁵ LSL Blizikuće, strana 30 (8.5. *Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje male gustine*)

⁶ Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18), član 21

⁷ LSL Blizikuće, strana 35 (8.10. *Posebni urbanističko-tehnički uslovi stanovanje; Turizam – opšti urbanističko-tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodnostojeći*)

⁸ LSL Blizikuće, strana 34

⁹ LSL Blizikuće, grafički prilog 20 (*Planirano stanje – parcelacija i regulacija*)

2.3. VERTIKALNA REGULACIJA

Objekat ima 3 korisne etaže¹⁰ – suteran, prizemlje i sprat. Planom je određena spratnost 3 korisne etaže, suteran, prizemlje i sprat.¹¹ Korisna etaža je ona kojoj je visinska razlika između plafona i najnižeg dijela konačno uređenog i nivelisanog terena uz objekat veća od 1m.¹² Suteran se smatra korisnom etažom¹³.

Prizemlje i sprat predmetnog objekta su nadzemne etaže (iznad konačno uređenog i nivelisanog terena)¹⁴, a suteran je potpuno ukopan sa tri strane, uz neophodne otvore za ulaz na četvrtoj strani. Dio suterena je namjenjen stanovanju (BRGP 94,40m² – površina manja od 2/3 površine prizemlja¹⁵), a dio ostavama i tehničkim prostorijama (BRGP 26,38m²). Nestambeni dio suterena, namjenjen ostavama i tehničkim prostorijama, se ne uzima u obzir za obračun parametara¹⁶.

Ispod suterena je predviđen podrum, potpuno ukopan sa svih strana, namjenjen neophodnim podrumskim ostavama i tehničkim prostorijama. Zbog uslova stabilnosti terena i sprječavanje nejednakog slijeganja tla, planom je propisana izrada temelja na jedinstvenoj koti, bez kaskada.¹⁷ Planiranjem podruma ispod suterena obezbjeđuje se fundiranje stambenog i pomoćnog objekta garaže na istoj koti. Površina podruma se ne računa u ukupnu BRGP.¹⁸

Planom je određeno da objekti mogu imati samo jedan podrum.¹⁹ Planom je određeno da objekti mogu imati jedan suteran (osim kod velikog nagiba terena sa prilazom objektu sa gornje strane ili zbog uslova fundiranja).²⁰

Spratnost stambenog objekta je Po+S+P+1 (odnosno tri korisne etaže).

Pomoćni objekat garaža (BRGP²¹ 30,00m²) je potpuno ukopan, spratnosti Po, formiran u podzidama prema saobraćajnici i ne ulazi u BRGP objekata na parceli.²² Planom je određeno da se, ukoliko se u objektu ili na lokaciji planira garaža, obazeno iskoriste negibi i denivelacije terena kao povoljnost.²³

Spratne visine etaža predviđene u skladu sa odredbama planskog dokumenta.

Posebnim urbanističko-tehničkim uslovima planski dokument propisuje spratnu visinu max 3,0m (od poda do poda)²⁴. Ista max spratna visina je propisana za podzemne etaže²⁵, a za pomoćni objekat max 2,60m do vijenca objekta²⁶.

Kota poda prizemlja je 3,10m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta (dozv. max 3,50m).²⁷

Krov nad objektom je kosi, nagiba 23°, bez nazitka. Krovni pokrivač je crijep (savremena verzija kanalice) i to mediteran plus ili veneton (u zavisnosti od proizvođača).²⁸

Sljeme je visine 2,28m mjereno od gornje ivice vijenca do najvišeg sljemena (dozvoljena visina max 3,50m)²⁹.

2.4. ZAUZETOST I IZGRAĐENOST PARCELE

Površina zauzetosti za obračun indeksa zauzetosti parcele je 147,53m² (horizontalna projekcija svih nadzemnih etaža).

BRGP objekta za obračun indeksa izgrađenosti je 365,83m². Obračun ne obuhvata podrum, nestambeni dio suterena i garažu u podzidama prema saobraćajnici.

Indeks zauzetosti je 0,18.

Indeks izgrađenosti je 0,45.

2.5. MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Mirujuć saobraćaj je riješen u okviru predmetne parcele, parking mjestima na otvorenom (1PM) i u garaži (2PM). Ukupan kapacitet parkiranja je 3PM.

Prema standardu datom planom, za predmetni objekat, koji je 1 smještajna jedinica, potrebno je 1 parking mjesto.

¹⁰ LSL Blizikuće, strana 25 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 15. Horizontalna i vertikalna regulacija)

¹¹ LSL Blizikuće, strana 25 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 15. Horizontalna i vertikalna regulacija)

¹² LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

¹³ LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

¹⁴ LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

¹⁵ LSL Blizikuće, strana 35 (8.10. Posebni urbanističko-tehnički uslovi stanovanje; Turizam – opšti urbanističko-tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodnostojeći)

¹⁶ LSL Blizikuće, strana 22 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

¹⁷ LSL Blizikuće, strane 30 i 31 (8.8. Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika)

¹⁸ LSL Blizikuće, strana 25 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju; 16. Izgradnja na parceli)

¹⁹ LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

²⁰ LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

²¹ "Površina pomoćnog objekta je max 30m²." – LSL Blizikuće, strana 25 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 15. Horizontalna i vertikalna regulacija)

²² LSL Blizikuće, strana 33 (8.10. Posebni urbanističko-tehnički uslovi stanovanje; Opšti urbanističko-tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodnostojeći i u nizu)

²³ LSL Blizikuće, strana 46 (11. Saobraćajna infrastruktura, 3. Stacionarni saobraćaj)

²⁴ LSL Blizikuće, strana 35 (8.10. Posebni urbanističko-tehnički uslovi stanovanje; Turizam – opšti urbanističko-tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodnostojeći)

²⁵ LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

²⁶ LSL Blizikuće, strana 22 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

²⁷ LSL Blizikuće, strana 21 (7.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu)

²⁸ LSL Blizikuće, strana 35 (8.10. Posebni urbanističko-tehnički uslovi stanovanje; Turizam – opšti urbanističko-tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodnostojeći)

²⁹ LSL Blizikuće, strana 25 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 15. Horizontalna i vertikalna regulacija)

3. UPOREDNI PRIKAZ DOZVOLJENIH I OSTVARENIH PARAMETARA

	DOZVOLJENO PLANSKIM DOKUMENTOM	OSTVARENO
Površina urbanističke parcele	816m ²	816m ²
Namjena objekta	stanovanje malih gurdina (dozvoljen turizam)	turizam kuća za izdavanje
Spratnost	3 korisne etaže odnosno S+P+1	Po+S+P+1 (3 korisne etaže)
Površina zauzetosti	max 155m ²	147,53m ²
Površina izgrađenosti (BRGP objekta)	max 391,68m ²	365,83m ²
Indeks zauzetosti parcele	max 0,19	0,18
Indeks izgrađenosti parcele	max 0,48	0,45
Kapacitet (broj smještajnih jedinica)	3	1
Broj parking mjesta	1PM / 1 stan (nema posebnog standarda za kuće za izdavanje)	3PM (potrebno 1PM)
Površina prizemlja	max 155m ²	144,41m ²
Površina stambenog dijela suterena	max 2/3 površine prizemlja	94,40m ² (max dozv. 96,27m ²)
Visina prizemlja u odnosu na najniži dio objekta	max 3,50m	3,10m
Nagib krova	18°-23°	23°
Visina sljemena do vijenca	max 3,50	2,28m

4. FUNKCIONALNO I TEHNOLOŠKO RJEŠENJE I ARH. OBLIKOVANJE

4.1. ARHITEKTONSKI PROGRAM

Objekat je namijenjen turizmu, kuća za izdavanje, sa jednom funkcionalnom jedinicom.

Ulaz, smješten na prizemlju, sa južne strane, je tazom sa stepenicima na tlu povezan sa ulazom na lokaciju.

Vertikalne komunikacije (dvokrako stepenište i kućni lift) koje povezuju sve etaže objekta su smještene u jugoistočnom, najmanje atraktivnom, dijelu objekta. Uz komunikaciono jezgro je predviđen toalet.

Glavni dio prizemlja je namijenjen dnevnom boravku sa trpezarijom i kuhinjom. Između dnevnog boravka i ulaza je predviđena radna soba. Sve prostorije (osim kuhinje) su orijentisane prema zapadu i sjevero-zapadu, koristeći vizure prema moru, sa izlazima u dvorište ili terasu.

Na spratu su dvije spavaće sobe sa zasebnim garderobama i kupatilima. Glavna spavaća soba ima terasu, orijentisanu prema dvorištu sa bazenom i moru.

Suteren je potpuno ukopan sa tri strane, dok su na četvrtoj, zapadnoj, neophodni otvori za ulaz i osvjetljenje prostorija. Otvori su povučeni i natkriveni terasom prizemlja. Dio suterena je korisan i čine ga spavaća soba sa kupatilom i glavna kuhinja. Ostatak suterena je namijenjen ostavama (baštenskog i bazenskog mobilijara i opreme za održavanje dvorišta).

Podrum je namijenjen ostavama, vešernici i tehničkim prostorijama.

Garaža sa dva parking mjesta je predviđena kao pomoćni objekat, u podzidama prema saobraćajnici, na nivou ispod suterena. Garaži se pristupa preko kolskog prilaza na lokaciji, priključenog na saobraćajnicu. Krov garaže je zelena površina u nivou suterena i predstavlja dio parternog uređenja lokacije.

4.2. KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Konstrukcija je armirano-betonska. Svi elementi konstrukcije se dimenzionišu prilikom izrade glavnog projekta konstrukcije. Predviđeno je fundiranje temeljnom pločom.

Krov je kosi, nagiba 18°, bez nazitka, sa savremenom verzijom olučnog vijenca tradicionalnih kamenih kuća. Krovni crijep, mediteran plus ili veneton (savremene verzije tradicionalne kanalice).

Krovnna konstrukcija je drvena, postavljena preko armirano-betonske tavanice iznad sprata objekta.

Fasadni zidovi (uključujući i vidljivu stranu suterena) se oblažu višeslojnom fasadom, sa kamenom kao završnom oblogom. Kamena obloga treba da daje utisak masivnog kamenog zida tradicionalne kuće, sa kamenim pločama nešto pravilnijeg oblika i sloga istaknutim uglovima objekta. Kamen treba da bude iz lokalnih majdana, pješčano sivo-žute boje, sa fugama odgovarajuće nijanse i debljine.

Okviri oko fasadnih otvora se rade od štokovanog kamena, svjetlije nijanse u odnosu na dominantnu boju fasadnog kamena. Kamen krovnog vijenca treba da ima iste karakteristike.

Omalerisani dijelovi fasade objekta (bočne strane terase sprata, plafoni terasa) se finalno boje u svijtloj nijansi koja treba da odgovara nijansi kamena za okvire oko fasadnih otvora.

Fasadni otvori se obrađuju stolarijom sa višekomornim profilima, zastakljenim termopaketom. Spoljna strana profila je finalno obrađena u teksturi drveta.

Pergola nad terasom prizemlja se radi kao drvena, sa stubovima koji mogu biti od kamena ili armirano-betonski (finalno obloženi kamenom ili bojeni u nijansi omalterisanih dijelova fasade). Konzolice za prihvatanje drvene konstrukcije pergole na fasadnim zidovima se rade od kamena, po uzoru na tradicionalne.

Spoljne ograde se rade od kovanog gvožđa (terasa sprata, ograde francuskih balkona i fasadnih otvora sa niskim parapetom) i od kovanog gvožđa na punom parapetu koji je obložen kamenom (terasa prizemlja). Transparentne ograde od kovanog gvožđa imaju jednostavan svedeni izgled (bez komplikovanih ornamenata).

Oluci se rade od lima.

Hidroizolacija se postavlja ispod i sa spoljnih strana temeljne ploče, sa spoljnih strana ukopanih zidova, u okviru slojeva fasade obložene kamenom, u okviru slojeva kosog krova, u okviru slojeva podova terasa, zelenog krova nad ukopanom konstrukcijom garaže, u okviru slojeva podova mokrih čvorova i uz zidove mokrih čvorova u zonama tuš kabina.

Termoizolacija se postavlja u okviru slojeva podova na tlu, slojeva kosog krova (preko tavanice iznad sprata) i u okviru slojeva fasade obložene kamenom.

Zvučna izolacija se postavlja u okviru slojeva podova prizemlja i sprata (osim podova prizemlja koji su na tlu).

Parna brana se postavlja u okviru slojeva zelenog krova i preko tavanice iznad sprata objekta.

Zidovi ispune se rade od šupljeg bloka debljine 25cm, a pregrade od šuplej bloka debljine 10cm. Instalacione vertikale se obrađuju gips-kartonskim pločama na potkonstrukciji (u mokrim čvorovima gips ploče moraju biti otorne na vlagu).

Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i boje disperzijom, osim zidova mokrih čvorova, koji se oblažu keramikom. Instalacione vertikale obložene gipsom se finalno boje, a u mokrim čvorovima oblažu keramikom.

Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje disperzijom. Po potrebi (zbog razvoda horizontalnih potplafonskih instalacija ili zahtjeva projekta enterijera) dijelove plafona raditi kao spuštene, od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji (u mokrim čvorovima gips ploče moraju biti otorne na vlagu).

Podovi unutrašnjih prostorija se oblažu parketom i keramikom (u zavisnosti od namjene), a podovi terasa protiv-kliznom kamenom keramikom.

Unutrašnji otvori se obrađuju stolarijom. Vrata su od medijapana, završno furnirana.

Unutrašnje ograde se postavljaju između stepenišnih krakova i na odmorištu posljednjeg stepeništa na spratu objekta. Rade se od kovanog gvožđa, u visini 90cm. Ograda prvog kraka je rukohvat na zidu uz spoljnu stranu stepenišnog kraka.

Lift je predviđen kao kućni (za rezidencijalne porodične objekte) sa malom frekvencijom kretanja i malim brojem stanica.

4.3. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom oblikovanja je slijeđen osnovni princip ambijentalne izgradnje, kroz poštovanje tradicionalnih oblikovnih obrazaca i kreativno isticanje i korišćenje vrijednosti i potencijala lokacije i ambijenta.

Predmetni planirani objekat se svojim horizontalnim i vertikalnim gabaritom uklapa u morfologiju terena i ne ugrožava vidik prema moru ni postojećim, ni planiranim objektima na susjednim parcelama.

Prilikom oblikovanja i pozicioniranja objekta je vođeno računa o konfiguraciji terena, uz poštovanje ambijentalnih i uslova zaštite životne sredine, posebno u pogledu zaštite i održavanja postojećeg zelenila i kvalitativnog i kvantitativnog unapređenja fonda zelenila. Arhitektura objekta sa uređenjem terena i pejzažnim uređenjem predstavlja jedinstvenu cjelinu.

Slijedeći savremeni razvoj arhitekture i tehnologije građenja, dato je rješenje kojim su, polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine i primjenjujući kritički pristup bez direktnog preuzimanja oblika starih estetika, već kroz interpretaciju tradicionalnih elemenata savremenim oblikovnim izrazom, ostvarene nove vrijednosti kao odgovor na kontekst.

Primjenjeni oblici, mjere i postupci oblikovanja objekta i njegovih detalja su odgovor na uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih vrijednosti lokacije:

- gabarit objekta – Jednostavna forma i male dimenzije (kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom smislu) u odnosu na površinu lokacije, zasjenčena donja etaža, kao i uklopljenost u zakošeni teren, predstavljaju direktan odgovor na izvornu vrijednost graditeljskog naslijeđa – kuću sa konobom.
- krov objekta – Krov je jednostavan, kos, sa krovnim vijencem i pokrivačem, koji zadovoljavajući savremene standarde otpornosti materijala i tehnologije građenja, prate estetiku tradicionalne kuće pokrivene kanalicom.
- fasade – Fasade su finalno obložene kamenom, odajući utisak masivnog kamenog zida tradicionalne kuće, a zadovoljavajući savremene standarde toplotne izolacije i energetske efikasnosti. Fasadni otvori su oivičeni kamenim šemranama, čime se direktno prati osnovni oblikovni obrazac primorske kamene kuće, interpretiran u skladu sa savremenom tehnologijom građenja.
- fasadni otvori – Veličina otvora u odnosu na fasadnu ravan i proporcije otvora predstavljaju odgovor na tradicionalni otvor malih dimenzija u masivnom kamenom zidu. Fasadna stolarija je interpretacija tradicionalne drvene, primjenom savremenih materijala i tehnologija, čime je omogućeno zadovoljavanje savremenih standarda termičke izolacije i energetske efikasnosti. Fasadna stolarija je sa škurama, od profila finalno obrađenih u teksturi drveta.
- ograde terasa – Ograde od kovanog gvožđa (sa i bez parapeta obloženog kamenom), jednostavnog svedenog izgleda, bez komplikovane ornamentacije, slijede oblikovni obrazac cijelog objekta i uređenja slobodnih površina oko njega.
- pergole – Drvena pergola je predviđena sa tradicionalnim detaljima i, pored osnovne funkcije zasjenčavanja, obezbijuje organsko povezivanje objekta sa prostorom dvorišta, imajući u vidu da ozelenjavanjem puzavicama ovaj arhitektonski element postaje dio pejzažnog uređenja.

5. UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

5.1. POZICIONIRANJE OSNOVNIH ELEMENATA UREĐENJA TERENA

Stambeni objekat je planiran kao slobodnostojeći, u središnjem najširem dijelu lokacije, u okviru zone za izgradnju. Sjeverni izduženi uži dio lokacije je namjenjen dvorištu – slobodnim površinama.

Zbog velikog nagiba terena i pozicije / nivelete saobraćajnog priključka, prostor lokacije je kaskadiran na tri nivoa:

1. najniži dio na zapadnoj strani, uz saobraćajnicu (namjenjen kolskom i pješačkom prilazu sa parking prostorom i ulazom u garažu u podzidama prema saobraćajnici)
2. srednja kaskada u nivou poda suterena odnosno zelenog krova nad garažom
3. glavna kaskada u nivou poda prizemlja objekta, koja se proteže cijelom dužimo lokacije u pravcu sjever-jug.

Zbog konfiguracije terena garaža i suteran su ukopani sa tri strane, sa neophodnim otvorima za ulaz sa prednje, zapadne strane.

Saobraćajni priključak je na zapadnoj granici lokacije.

Površine namjenjene kolskom i stacionarnom saobraćaju su formirane u zapadnom uglu lokacije, uz saobraćajnicu, i podrazumjevaju kolski prilaz koji vodi do garaže (naspram ulice) i dva parking mjesta na otvorenom. Kolske površine su nivelisane prema saobraćajnici, sa minimalnim nagibom radi odvođenja atmosferske vode.

Pješački ulaz na lokaciju je pozicioniran uz kolski, u jugo-zapadnom uglu lokacije. Od njega se, uz južnu granicu lokacije, proteže pješačka staza sa stepenicima na tlu do dvorišta na nivou prizemlja odnosno do glavnog ulaza u objekat. Sa ove staze se prilazi i srednjem dijelu dvorišta, u nivou suterena objekta.

Srednji dio dvorišta je planiran kao zelena površina, u čijem sklopu se nalazi i zeleni krov garaže. Uz zapadnu granicu lokacije, srednji nivo je stepeništem na tlu povezan sa glavnim dvorištema na nivou prizemlja objekta.

Glavno dvorište (u nivou prizemlja) sa sastoji iz tri funkcionalne, međusobno povezane, cjeline:

1. popločana i zelena površina uz ulaz u objekat – jugo-istočni ulaz lokacije,
2. zelena površina na istočnoj strani lokacije,
3. dvorište sa bazenom i popločanim terasama na tlu, u sjevernom dijelu lokacije. U ovom dijelu su predviđeni bazen sa popločanom površinom uz njega, pižun, baštenska česma i terasa na tlu natkrivena drvenom pergolom.

Nivelacija terena je određena u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže.³⁰

5.2. BILANS POVRŠINA NA PARCELI PO NAMJENAMA

Od ukupne površine urbanističke parcele 24,96% čine popločane kolske i pješačke površine, a zelenilo 50,13%.

5.3. ELEMENTI UREĐENJA TERENA – KONSTRUKCIJA I MATERIJALIZACIJA

Potporni zidovi – Potporni zidovi i podzide su predviđeni na denivelacijama terena, kao armirano-betonske potporne konstrukcije, sa drenažnim otvorima. Cijelim svojim gabaritom (uključujući i temelje) moraju biti unutar granica predmetne parcele. Visina vidljivog dijela potporne konstrukcije je max 1,50m. Svaki podzid viši od 1m treba da ima statički proračun. Slobodne strane i krune potpornih zidova se oblažu kamenom, koji treba da odgovara kamenu od kojih su rađene postojeće podzide.

Posebno treba obratiti pažnju da zelenilo koje se planira između podzida svojim rastom i korjenovim sistemom ne ugrozi stabilnost potpora.

Potporni zidovi i kaskade terena su predviđene na način da se ne narušava izgled okoline i ne remeti prirodno oticanje vode na štetu susjedenj zemljišta.

Parapetni zidovi – Parapeti na manjim denivelacijama se rade od kamena, koji treba da odgovara kamenu kojim se oblažu podzide i potporni zidovi. Žardinjere na ivicama denivelacija se rade kao betonske, finalno bojene u istoj nijansi i tehnici kao omalterisane površine objekta.

Bazen – Konstrukcija bazenske školjke je armirano-betonska. Gornja ivica zidova bazena je nivelisana prema parteru prizemlja objekta. Predviđen je bazen sa prelivnom prednjom stranom i prelivnim kanalom, paralelno sa zapadnom granicom lokacije. Bazen je od granica parcele udaljen min 2,50m. Površina bazena ne ulazi u izgrađenost parcele.³¹ Finalna obrada unutrašnjih strana zidova, poda, prelivnog zida i kanala je bazenska kisjelo-otporna keramika. Krune zidova bazena i spoljne strane zidova uz preliv bazena se oblažu kamenim pločama.

Mašinska prostorija za smještaj bazenske tehnike i kompenzaciju vode se radi kao podzemna sa šahtovskim ulazom, sa istočne strane bazena, a ispod popločane površine.

Ograđivanje parcele – Na granicama parcele su, na denivelacijama terena, predviđene podzide. Nije planirano postavljanje pune ili transparentne ograde na granicama, već korišćenje živice odnosno ograde od biljnog materijala na pozicijama datim grafičkim prilogom projekta.

Kapije – Kolska klizna kapija, od metalnih profila i kovanog gvožđa, visine max 1,50m, je predviđena na zapadnoj strani lokacije, prema saobraćajnici, na poziciji datoj grafičkim prilogima projekta. Svi elementi kapije su planirani unutar predmetne parcele.

³⁰ LSL Blizikuće, strana 24 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 10. Uslovi za nivelaciju)

³¹ LSL Blizikuće, strana 24 (8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju, 14. Urbanistička parcela)

Pješačka kapija, od metalnih profila i kovanog gvožđa, je predviđena u jugo-zapadnom uglu lokacije, u okviru glavne pješačke staze. Kapija je dvokrilna, smještena unutar parcele (uključujući i njeno otvaranje).

Popločane pješačke površine – Pješačke staze i terase se rade kao betonske ploče na tlu, finalno obrađene kamenim pločama. Stepenci na tlu se rade preko betonske kose ploče i finalno obrađuju kamenom. Opciono, stepenci uz južnu granicu lokacije se mogu raditi od kamenih blokova položenih na tlo. Stepenci na južnoj strani lokacije savladavaju visinu max 0,90m.

Popločane kolske površine – Kolski prilaz se finalno oblaže kamenom granitnom kaldrmom ili kamenim pločama.

Parking na otvorenom – Površine za parkiranje na otvorenom se mogu smatrati rezervnim, s' obzirom na postojanje garaže neposredno pored njih, te se planiraju kao zelena površina sa neophodnim modularnim stabilizatorima za rast trave. Mogu se djelimično popločati kamenim pločama.

5.4. PEJZAŽNO UREĐENJE

Pejzažno rješenje dato tehničkom dokumentacijom se oslanja na kriterijume uspostavljene planskim dokumentom³², a u cilju formiranja jedinstvene cjeline koju čine objekat i njegovo okruženje, očuvanja prirodnog ambijenta i zaštite pejzaža.

Zelene površine su u najvećem dijelu predviđene kao travnate, sa travnjakom koji obavezno mora biti otporan na sušu. Postavljanje sloja dekorativnog šljunka umjesto travnjaka je predviđeno na pozicijama gdje širina površine ne omogućuje održavanje travnjaka i na pozicijama na kojima to diktiraju funkcionalni ili likovno-kompozicioni razlozi (prikrivanje rigola, postavljanje dekorativne podne rasvjete ili izvoda ventilacije, isticanje razdjelnice između popločane i zelene površine, kanal za drenažu zelenog krova isl.). Pozicije su date grafičkim priložima tehničke dokumentacije. Zeleni krov iznad garaže je predviđen kao travnata površina, nivelaciono i oblikovno uklopljena u okolno parterno uređenje.

Denivelacija terena je vršena terasasto, podzidama obloženim kamenom, po uzoru na tradicionalne međe.

Ograde od biljnog materijala (žive ograde) su predviđene uz ivice deniveleisanog terena, bilo da se radi o granicama lokacije ili denivelacijama u okviru same parcele. Žive ograde su planirane u visini 60-90cm, u zavisnosti od pozicije, i predviđene su uz krune potpornih zidova i u žardinjerama uz krune zidova. Pored dekorativne, imaju zaštitnu ulogu poput bilo koje ograde od čvrstog materijala.

Žive ograde je potrebno kombinovati sa puzavicama gdje god je to moguće, a u skladu sa likovno-kompozicionim aspektima pejzažnog rješenja. Na taj način se obezbjeđuje ozelenjavanje kamenom obloženih podzida, vizuelno smanjuje njihova visina i omogućuje bolje uklapanje u okolni ambijent.

Za žive ograde je predviđeno korišćenje različitih, međusobno kompatibilnih, vrsta kako bi se izbegla monotonija i istakla likovna raznolikost karakteristična za prirodni ambijent.

Grupisane niske i žbunaste vrste u kombinaciji sa puzavicama su predviđene i uz podnožja potpornih zidova na sjevero-istočnoj strani lokacije i u jugo-istočnom uglu, kod glavnog ulaza u objekat.

Linijsko zelenilo od biljnih vrsta srednje visine je predviđeno na južnoj i istočnoj strani parcele, uz granice. Pored zaštite od pogleda sa puta i susjednih parcela, ovo zelenilo na južnoj strani za cilj ima isticanje glavnog pješačkog pravca kretanja.

Pojedinačni primjerci dekorativnih vrsta i postojećih visokih vrsta, prvenstveno masline, imaju ulogu prostornih akcenata. Na mjestima gdje se želi istaći pojedinačni primjerak zelenila o odnosu na okolnu zelenu ili popločanu površinu, radi se ograđivanje kružnim kamenim parapetom po ugledu na tradicionalni pižun.

Na lokaciji su konstatovani primjerci postojećih maslina, koje je potrebno sačuvati i pravilno održavati. Za pet maslina, čiji je habitus ugrožen planiranom gradnjom, planirano je presađivanje³³ na propisan način i uz nadzor stručnog lica. Nove pozicije stabala date su grafičkim prilogom tehničke dokumentacije.

Postojeće i presađene masline je potrebno pravilno orezivati i održavati.

Dvena pergola je predviđena kao dio uređenja dvorišta, za zasenčavanje terase na tlu. Predviđeno je njeno ozelenjavanje puzavicama. Isto važi i za pozicije uz fasade objekta, koje su naznačene grafičkim prilogom tehničke dokumentacije. Stubovi sa lučnim otvorom, obloženi kamenom, su predviđeni na poziciji ulazne pješačke kapije i kao oslonac dvorišne pergole. U prvom slučaju je uloga akcentovanje ulaza na parcelu, a u drugom fokusiranje vizure prema moru i bazenu.

Prilikom pejzažnog uređenja voditi računa

- sve vrste zelenila moraju biti otporne na uslove sredine,
- izbor vrsta vršiti prema pedološkim karakteristikama lokacije,
- sadni materijal treba da bude usklađen sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora (npr. zaštita od ulice, ograda, vizuelno maskiranje vertikalne površine, naglašavanje ulaza, zasenčavanje popločane površine),
- vrste koje se sade u neposrednoj blizini jedne drugoj moraju biti međusobno kompatibilne,
- zelenilo ne smije zaklanjati vizure iz objekta i dvorišta,
- uz podzide predvdjeti vrste zelenila koje svojim rastom i krijenovim sistemom u punom uzrastu neće ugroziti stabilnost zidova,
- planirati autohtono visokodekorativni dendromaterijal, po uzoru na mediteransku vrtnu arhitekturu,
- koristiti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, sadnice,
- izbor vrsta, sadnju i kompoziciono uklapanje vršiti uz konsultacije sa stručnim licem, poštujući kalendar sadnje.

³² LSL Blizikuće, strana 44 (10.2. *Pejzažna arhitektura – planirano stanje, Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata*)

³³ Odobrenje za izmještanje stabala maslina, broj 13-317/24-103/2 izdato 21.03.2024. godine od Sekretarijata za privredu Opštine Budva (u prilogu projekta)

U parternom uređenju prednost, pored masline *Olea europea*, daje autohtonim mediteranskim vrstama. Prijedlog vrsta: pitosporum *Pittosporum tobira*, oleander *Nerium oleander*, bogumila *Bougainvillea spectabilis*, bršljan *Hedera helix*, japanska visterija *Wisteria floribunda*, lavanda *Lavandula spicata*, *Lavandula officinalis*, ruzmarin *Rosmarinus officinalis*, maslina *Olea europaea*, smokva *Ficus carica*, nar *Punica granatum*, grožđe *Vitis vinifera*, citrusi *Citrus*, *Citrus reticulata*.

5.5. PEJZAŽNO I ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom oblikovanja i pozicioniranja elemenata uređenja slobodnih površina vođeno je računa o konfiguraciji terena, uz poštovanje ambijentalnih i uslova zaštite životne sredine, posebno u pogledu zaštite i održavanja postojećeg zelenila i kvalitativnog i kvantitativnog unapređenja fonda zelenila. Arhitektura objekta sa uređenjem terena i pejzažnim uređenjem predstavlja jedinstvenu cjelinu.

Predviđeno rješenje uređenja lokacije je, polazeći od izvornih obrazaca, kroz interpretaciju tradicionalnih elemenata savremenim oblikovnim izrazom, ponudilo nove vrijednosti kao odgovor na kontekst. Primijenjeni oblici, mjere i postupci pejzažnog i arhitektonskog oblikovanja su odgovor na uspostavljene kriterijume preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti lokacije:

- Prirodno nagnuti teren lokacije je kaskadiran, slijedeći najrasprostranjeniji oblikovni obrazac tradicionalnog tretmana slobodnih površina. Podzide se rade kao kameni ili zid obložen kamenom, visine max 1,50m radi očuvanja izgleda padina na parcelama.
- Potporni zidovi i kaskade terena su predviđene na način da se ne narušava izgled okoline i ne remeti prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta.
- Pejzažnim uređenjem se objekat inkorporira u prirodno okruženje i sa njim formira jedinstvenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu.
- Akcentuje se očuvanje maslina, kao najveće vrijednosti lokacije i njenog šireg okruženja. U tom smislu se vrši inventarizacija postojećeg biljnog fonda i predviđa presađivanje za stabla ugrožena planiranom izgradnjom, na pozicije koje će im omogućiti adekvatan rast i razvoj, kao i uklapanje u pejzažno kompoziciono rješenje.
- Predviđene ograde su od biljnog materijala (žive ograde) te, pored zaštitne uloge, omogućavaju uklapanje kaskada terena u prirodni ambijent i ne akcentuju granice parcele na način na koji bi to bio slučaj sa ogradama od čvstog materijala.
- Puzavice (uz potporne zidove i u kombinaciji sa živom ogradom, kao i uz zidove objekta (npr. kod terasa i ulaza) imaju korektivnu ulogu i vizuelno umanjuju i sakrivaju velike zidne površine, istovremeno akcentujući željene fokusne tačke u prostoru (npr. ulaz u objekat).
- Puzavice na pergolama, bilo na terasi objekta ili u dvorištu, pored zasjenčavanja, organski povezuju elemente uređenja dvorišta sa prirodnim okruženjem.
- Drvena pergola, pižun, lučni otvor, kameni podzid ili parapet se tipološki direktno oslanjaju na tradicionalne obrasce oblikovanja mediteranskog vrta.
- Materijalizacija zastrtih površina dvorišta (staza, terasa, stepenica, prilaza) kamenim pločama u oblikovnom smislu predstavlja vezu izgrađene sredine odnosno objekta sa prirodnim okruženjem, oslanjajući se na tradicionalne načine obrade slobodnih površina.
- Uređenje terena je predviđeno na isti način i slijedeći iste principe istaknute prilikom oblikovanja objekta, čime se postiže jedinstvo likovnog izraza, akcentuje predviđena stambena namjena, slijedi tradicionalna kuća sa mediteranskim vrtom kao izvorni primjer i ističu ambijentalne vrijednosti kao odgovor na kontekst i položaj lokacije u sklopu naselja i prirodnog okruženja.
- Predviđenim pristupom i oblikovnim postupkom se osigurava zaštita pejzaža i zadržava autentičnost prostora.

5.6. ODOŠENJE ČVRSTOG OTPADA

Objekat je namjenjen turizmu, pa za predmetnu lokaciju (parcelu) postoji obaveza planiranja sabirnog punkta za odstranjivanje smeća i organskog otpada.

Potencijalno postavljajne 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;
- veoma mali kapacitet objekta koji podrazumjeva malu produkciju otpada;
- visoki standard odnosno kategoriju objekta;
- pozicije postojećih kontejnera u okolini lokacije;
- položaj lokacije u sklopu naselja – lokacija nije ugaona niti dostupna većem broju parcela.

Pozicija za potencijalno postavljanje kontejnera za smeće je data grafičkim prilogima projekta, predviđena uz saobraćajnicu i kolski ulaz na lokaciju.

6. POSEBNA RJEŠENJA I MJERE ZAŠTITE

6.1. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Tehničkom dokumentacijom su, kroz tehnička i tehnološka rješenja, predviđene mjere prevencije dejstva elementarnih nepogoda, kao i efikasne evakuacije i zaštite u slučaju dejstva elementarnih nepogoda.

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

Projekat konstrukcije, kao faza detaljne tehničke dokumentacije, glavnog projekta, se obavezno radi u skladu sa standardima zaštite 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, pozicija objekta i predviđeni prilazi do njega omogućavaju efikasnu evakuaciju, prilaz 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.

6.2. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE I PEJZAŽA

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

U detaljnoj tehničkoj dokumentaciji se predviđaju mjere zaštite od buke i zvučna zaštita objekta.

Predviđeno je terasasto kaskadiranje terena i uklapanje objekta u morfologiju terena. Predviđeno je održavanje i presađivanje evidentiranih stabala maslina, u cilju očuvanja maslinjaka kao najvrijednijeg elementa prirodnog ambijenta primorskog zaleđa.

Na predmetnoj lokaciji nema evidentiranih podataka o eroziji zemljišta. Tehničkom dokumentacijom se ne predviđaju intervencije koje bi mogle izazvati degradaciju okolnog tla. Intervencije na terenu i usjeravanje atmosferske vode sa objekta i popločanih površina je predviđeno na način da ne ugrožava teren susjednih parcela.

Na lokaciji nema neuredjenih vodotokova, koji bi mogli nakon izgradnje objekta uticati na degradaciju životne sredine.

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

6.3. ZAŠTITA AMBIJENTA I KULTURNOG NASLIJEĐA

U okviru lokacije i njenog neposrednog okruženja nema objekata u popisu registrovanih spomenika kulture. Ipak, cijelo područje naselja, ma koliko devastirano nekontrolisanom gradnjom, kao i naselje posmatrano u kontekstu prirodnog okruženja, posebno maslinjaka, predstavlja ambijent sa elementima vrijednim zaštite, koji imaju potencijal da postanu okosnica budućeg razvoja. Prije svega se misli na ambijent starog naselja primorskog zaleđa okruženog maslinjacima.

Zaštita ambijenta se sprovodi poštovanjem tradicionalnih načela organizacije i oblikovanja prostora tj. savremenom interpretacijom principa tradicionalne arhitekture i organizacije prostora, kroz sledeća rješenja:

- namjena objekta u skladu sa dominantnom distribucijom funkcija ruralnog područja,
- gabarit objekta u skladu sa namjenom i obrascima tradicionalne arhitekture, usklađen sa veličinom parcele tako da ne dominira lokacijom, dozvoljavajući elementima pejzažnog uređenja da imaju isti, ako ne i veći, značaj u formiranju lokacije kao funkcionalne i oblikovne cjeline,
- gabarit objekta i elementi uređenja terena jednostavnošću forme i materijalizacijom prate tradicionalni obrasce i odgovore na kontekst, oslanjajući se na kuću sa konobom kao izvorni primjer,
- mala visina objekta (dvije nadzemne etaže i jedna ukopana u teren sa tri strane) kao i uklapanje etaža u nagib i konfiguraciju terasasto kaskadiranog terena, predstavlja dominantnu karakteristiku tradicionalne gradnje,
- uklapanje objekta u teren takvo da je sa zadnje, istočne, strane, sa prostora ulice, saglediv samo dio krova uz sljeme, isključujući mogućnost da objekat vertikalnim gabaritom može zakloniti objekte sa suprotne strane ulice,
- fasadni otvori usklađeni sa klimatskim karakteristikama područja, insolacijom i vizurama,
- prirodni materijali, prije svega drvo i kamen, i elementi oblikovanja objekta i uređenja dvorišta direktno oslonjeni na graditeljsku tradiciju,
- oblikovanje krova i materijalizacija koja predstavlja savremeni odgovor na tradicionalnu kanalicu,
- pejzažno uređenje oslonjeno na tradiciju mediteranskog vrta kao uzor.

6.4. PRISTUPAČNOST ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Za predmetni objekat nema obaveze primjene elemenata pristupačnosti, u skladu sa važećom zakonskom regulativom.³⁴

³⁴ Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25 od 28.04.2025)

6.5. MJERE ENERGETSKE EFIKASNOSTI I RACIONALNOG KORIŠĆENJA ENERGIJE

Tehničkom dokumentacijom se daju rješenja vezano za racionalno korišćenje energije i unapređenje energetske efikasnosti, koja se dalje detaljno razrađuju fazama glavnog projekta.

Pozicija i orijentacija objekata su uslovljeni raspoloživim prostorom za gradnju na parceli, orijentacijom parcele, položajem parcele u odnosu na saobraćajnice odnosno mogućnostima prilaza objektu, kao i konfiguracijom terena. Dominantna orijentacija glavnih prostorija objekta je zapadna, dok su ka istoku orijentisane komunikacije i pomoćne prostorije.

U cilju energetski i ekološki održive izgradnje tehničkom dokumentacijom je predviđena upotreba materijala koji omogućavaju adekvatnu toplotnu zaštitu kompletnog spoljnog omotača objekta, odnosno slobodnih fasadnih i krovnih površina (uključujući i fasadne otvore), čime se značajno utiče na smanjenje toplotnih gubitaka odnosno na smanjenje potrošnje toplotne energije.

Protiv preterane insolacije i kao zaštita od nepovoljnih atmosferskih uticaja predviđeno je korišćenje zasjene otvora škurama i građevinskim elementima (pergola, natkrivena terasa). Ne treba zanemariti ni zasjenčavanje obezbijedeno pejzažnim rješenjem. Ovim mjerama se sprječava nepovoljni uticaj atmosferalija na prostorije objekta i utrošak energije za regulaciju temperature u njima.

Veličina fasadnih otvora je projektovana u skladu sa orijentacijom prostorije (izloženost insolaciji i atmosferskim uticajima), potrebom prirodnog osvijetljenja prostorije u skladu sa njenom namjenom i funkcionalnim rješenjem, kao i valorizacijom vizura prema moru i prirodnom okruženju.

Toplotna zaštita objekta (sprječavanje pregrijavanja ljeti odnosno toplotnih gubitaka zimi) se vrši primjenom:

- savremenih termoizolacionih materijala (za izolaciju podova, krova i fasadnog omotača),
- adekvatne fasadne stolarije (višeomorni profili, zastakljivanje staklom sa niskoemisionim termoizolacionim karakteristikama),
- primjenom fasadnog kamena i svijetlih fasadnih boja.

Predviđena je upotreba građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu.

Postoji mogućnost postavljanja solarnih kolektora za grijanje vode, na krovu objekta.

Rješenja kojima se omogućuje ušteda i racionalno korišćenje električne energije prilagođena su karakteristikama objekta i data posebnim dijelovima tehničke dokumentacije.

6.6. RJEŠENJA OD ZNAČAJA ZA KATEGORIZACIJU TURISTIČKOG OBJEKTA

Tehničkom dokumentacijom, idejnim rješenjem arhitekture, su data tehnička i projektantska rješenja kojima se zadovoljavaju kriterijumi i standardi kategorizacije, propisani za oblast arhitekture važećim podzakonskim aktom.³⁵

Objekat sadrži jednu funkcionalnu jedinicu i definisan je kao kuća za iznajmljivanje. Predstavlja arhitektonski i funkcionalno autonomni objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina.

U skladu sa stepenom detaljnosti koji podrazumjeva idejno rješenje arhitekture, data su rješenja kojima se zadovoljava kategorija 3* za kuće za iznajmljivanje, a prema ček listi, prilogu 3 pravilnika³⁶:

- obezbijeđen pristup objektu i zaseban ulaz;
- parking smješten direktno ispred objekta i garaža;
- 3 parking mjesta za kapacitet 3 sobe;
- prostran dnevni boravak sa toaletom, odvojene prostore kuhinje i trpezarije, kao i odvojene spavaće sobe sa kupatilima;
- površina objekta (sa 3 spavaće sobe) je veća od 150m²;
- prostor za smjaštaj prtljaga gostiju u okviru predsoblja odnosno garderobe;
- površine, oprema i elementi komforna soba sa kupatilima;
- površine i oprema kupatila;
- klimatizacija soba;
- oprema kuhinje;
- oprema i površina dvorišta, površina veća od 100m² po sobi;
- bazen.

Navedena rješenja se odnose na oblast arhitekture i uređenja terena, odnosno arhitektonske i urbanističke standarde kategorizacije objekta.

³⁵ Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18)

³⁶ Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 036/18)

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

- Zakon o izgradnji objekata ("Sl. list CG" broj 019/25 od 04.03.2025.)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Sl. list CG" broj 053/25 od 29.05.2025.)
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. list Crne Gore", broj 066/23 od 30.06.2023.)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list CG" broj 060/18)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrade izvještaja o reviziji ("Sl. List CG" broj 063/25 od 25.06.2025)
- Pravilnik o obrascima zahtjeva, prijava, obavještenja i izjava u postupku izgradnje objekata ("Sl. List CG" broj 041/25 od 28.04.2025)
- Pravilnik o sadržini elaborata o pripremnim radovima ("Sl. list CG" broj 045/25 od 13.05.2025)
- Pravilnik o uslovima za vršenje i načinu vršenja projektantskog nadzora nad građenjem objekata ("Sl. List CG" broj 047/25 od 16.05.2025)
- Pravilnik o načinu vršenja stručnog nadzora i načinu izrade i bližoj sadržini izvještaja o stručnom nadzoru nad građenjem objekata ("Sl. List CG" broj 068/25 od 01.07.2025)
- Pravilnik o načinu vršenja tehničkog pregleda i načinu izrade i bližoj sadržini izvještaja o tehničkom pregledu ("Sl. List CG" broj 063/25 od 25.06.2025)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zidane konstrukcije ("Sl. List CG" broj 018/18 od 23.03.2018, 040/19 od 19.07.2019, 041/20 od 05.05.2020, 071/21 od 29.06.2021)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za betonske konstrukcije ("Sl. List CG" broj 020/18 od 30.03.2018, 039/19 od 12.07.2019, 057/20 od 18.06.2020, 071/21 od 29.06.2021)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za dimnjake u objektima ("Sl. List CG" broj 018/18 od 23.03.2018)
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Sl. List CG" broj 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023, 012/24 od 15.02.2024)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. List CG" broj 041/25 od 28.04.2025)
- Zakon o građevinskim proizvodima ("Sl. List CG" broj 018/14 od 11.04.2014, 051/17 od 03.08.2017) i Zakon o izmjenama i dopunama zakona o građevinskim proizvodima, 2025
- Pravilnik o građevinskim proizvodima ("Sl. List CG" broj 082/16 od 29.12.2016., 041/18 od 28.06.2018.)
- Zakon o uređenju prostora ("Sl. List CG" broj 019/25 od 04.03.2025, 028/25 od 19.03.2025, 049/25 od 20.05.2025)
- Zakon o zaštiti vazduha ("Sl. List CG" broj 025/10 od 05.05.2010, 040/11 od 08.08.2011, 043/15 od 31.07.2015, 073/19 od 27.12.2019)
- Zakon o zaštiti prirode ("Sl. list CG" broj 054/16 od 15.08.2016., 018/19 od 22.03.2019.)
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Sl. list CG" broj 028/11 od 10.06.2011., 001/14 od 09.01.2014., 002/18 od 10.01.2018.)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke ("Sl. list CG" broj 060/18)
- Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" broj 064/11 od 29.12.2011, 039/16 od 29.06.2016)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG" broj 9/2012)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Sl. list Crne Gore" broj 75/2015)
- Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Sl. list CG" broj 002/18 od 10.01.2018, 004/18 od 26.01.2018, 013/18 od 28.02.2018, 025/19 od 30.04.2019, 067/19 od 11.12.2019, 076/20 od 28.07.2020)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list CG" broj 036/18 od 31.05.2018.)

Tomislav Jović, d.i.a.



Tehnička
dokumentacija: **IDEJNO RJEŠENJE**
Dio tehničke **PROJEKAT**
dokumentacije: **ARHITEKTURE**

Objekat: **TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE** (kategorija 3★)
Lokacija: **DIO UP 16 LSL "Blizikuće"** ("Sl. list CG – op. propisi" br. 23/14 i 21/14)
koji čini katastarska parcela 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor: **ŽELJKO SAVIĆ**

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREGLED POVRŠINA I KAPACITETA

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

1. NETO POVRŠINA

TURISTIČKI OBJEKAT			
dio objekta - namjena	etaža	neto površina (m²)	
STAMBENI DIO	PRVI SPRAT	99,29	295,79
	PRIZEMLJE	117,95	
	SUTEREN – STAMBENI DIO	78,55	
NESTAMBENI DIO	SUTEREN – NESTAMBENI DIO	22,00	103,32
	PODRUM	81,32	
	ukupno:		

POMOĆNI OBJEKAT		
dio objekta - namjena	etaža	neto površina (m ²)
NESTAMBENI DIO	UKOPANA GARAŽA (Po)	25,00
ukupno:		25,00

Ukupna neto površina objekata na parceli je 399,11m².

2. BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA

TURISTIČKI OBJEKAT			
dio objekta - namjena	etaža	neto površina (m²)	
STAMBENI DIO	PRVI SPRAT	127,02	365,83
	PRIZEMLJE	144,41	
	SUTEREN – STAMBENI DIO	94,40	
NESTAMBENI DIO	SUTEREN – NESTAMBENI DIO	26,38	125,63
	PODRUM	99,25	
		ukupno:	491,46

POMOĆNI OBJEKAT		
dio objekta - namjena	etaža	neto površina (m ²)
NESTAMBENI DIO	UKOPANA GARAŽA (Po)	30,00
ukupno:		30,00

Ukupna BRGP svih objekata na parceli je 521,46m².

BRGP pomoćnog objekta garaže, podruma osnovnog objekta i nestambenog dijela suterena ne ulaze u obračun ukupne BRGP na parceli za proračun koeficijenta izgrađenosti.

BRGP objekata na parceli, za proračun koeficijenta izgrađenosti je 365,83m².

3. POVRŠINA ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOSTI PARCELE

Površina zauzetosti parcele objektom je 147,53m².

Površina izgrađenosti (BRGP) je 365,83m².

Tehnička
dokumentacija: **IDEJNO RJEŠENJE**
Dio tehničke dokumentacije: **PROJEKAT**
ARHITEKTURE

Objekat: **TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE** (kategorija 3★)
Lokacija: **DIO UP 16 LSL "Blizikuće"** ("Sl. list CG – op. propisi" br. 23/14 i 21/14)
koji čini katastarska parcela 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor: **ŽELJKO SAVIĆ**

4. KAPACITETI STACIONARNOG SAOBRAĆAJA

POTREBE ZA PARKIRANJEM			PARKING KAPACITETI	
broj funkcionalnih smj. jedinica	standard parkiranja	potrebno PM	parking na otvorenom	pomoćni objekat garaža
1	1PM / 1 smj. jedinica	1	1PM	2PM
ukupno:			3PM	

Ostvarena su 3 parking mjesta (2 u pomoćnom objektu, garaži, i 1 parking mjesto na otvorenom).

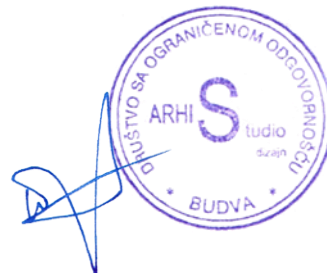
5. UREĐENJE URBANISTIČKE PARCELE

namjena	površina (m ²)	udio u odnosu na površinu parcele
TURISTIČKI OBJEKAT (na nivou prizemlja)	144,41	17,70%
POPLOČANE POVRŠINE	203,70	24,96%
BAZEN	58,83	7,21%
ZELENE POVRŠINE	409,06	50,13%

površina parcele: 816,00

Popločane površine zauzimaju 24,96% u odnosu na površinu parcele.
Zelene površine zauzimaju 50,13% u odnosu na površinu parcele.

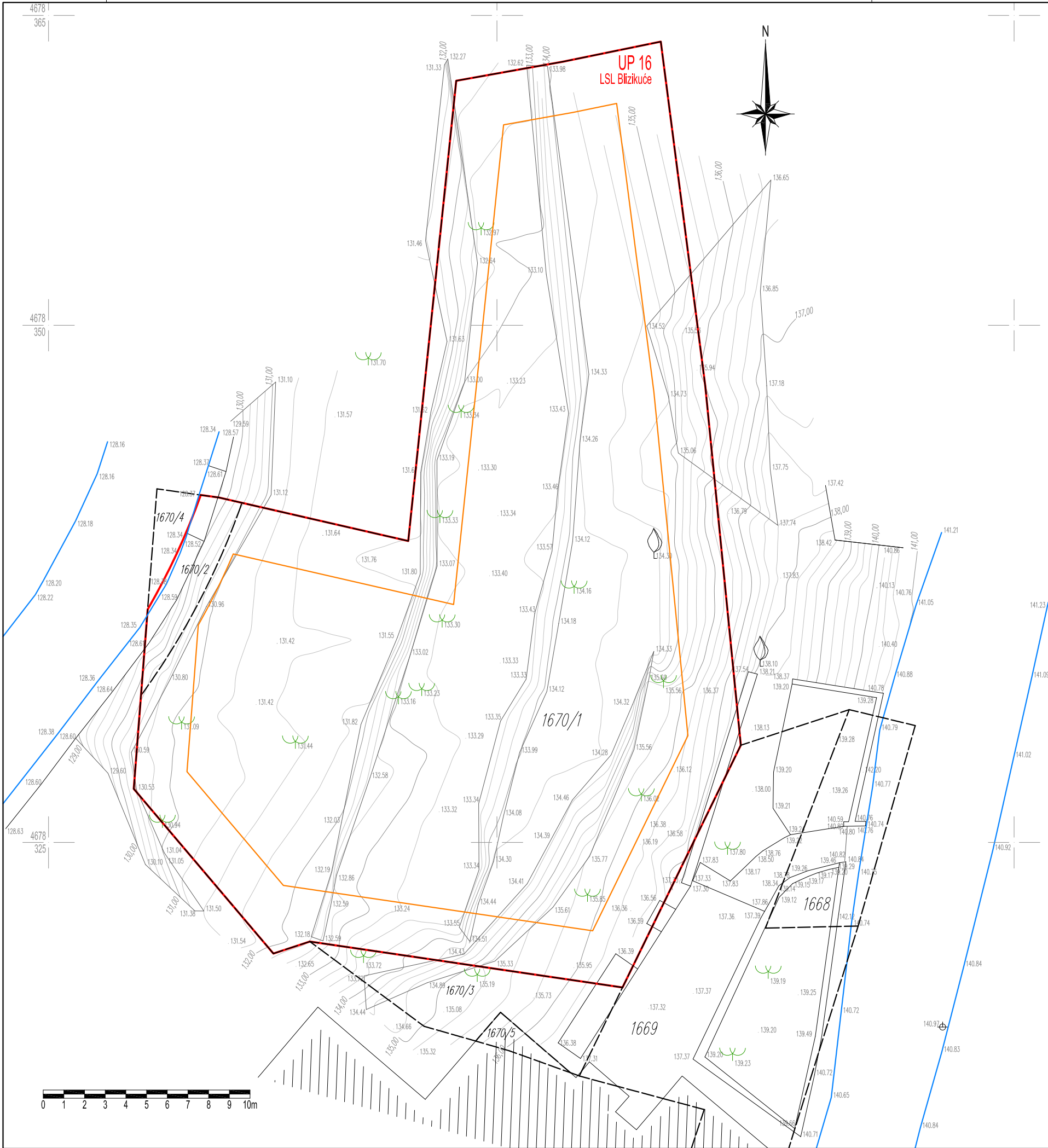
Tomislav Jović, d.i.a.

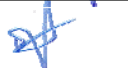
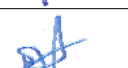


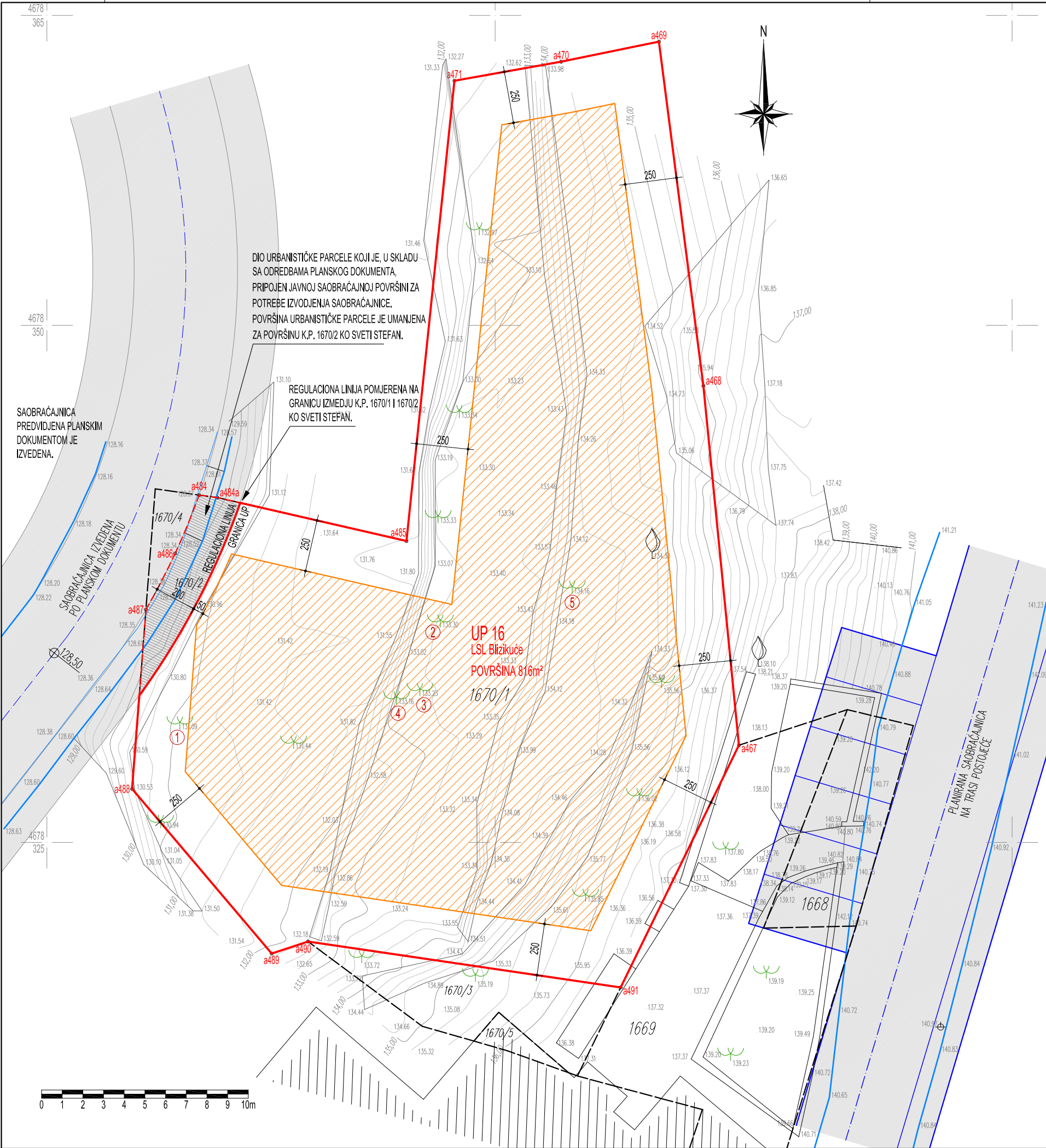
Tehnička
dokumentacija: **IDEJNO RJEŠENJE**
Dio tehničke **PROJEKAT**
dokumentacije: **ARHITEKTURE**

Objekat: **TURISTIČKI OBJEKAT – KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE** (kategorija 3★)
Lokacija: **DIO UP 16 LSL "Blizikuće"** ("Sl. list CG – op. propisi" br. 23/14 i 21/14)
koji čini katastarska parcela 1670/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor: **ŽELJKO SAVIĆ**

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Datum izrade 08.2025.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik/ci 		Prilog GEODETSKI SNIMAK SA PARCELACIJOM	
		Br. priloga 01A	Razmjera 1:200
		Br. strane	



LEGENDA	
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE (LSL BLIZIKUĆE)
	TAČKA URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA
	REGULACIONA LINIJA PREMA JAVNOJ POVRŠINI
	OSOVINA PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNA POVRŠINA NAMJENJENA SAOBRAĆAJU
	DIO URB. PARCELE PRIPOJEN JAVNOJ SAOB. POVRŠINI
	GRADJEVINSKA LINIJA (definirano graf. prilogom plana)
	ZONA GRADJENJA U OKVIRU URB. PARCELE
	STABLO MASLINE
	STABLO MASLINE KOJE SE PRESADJUJE NA NOVU POZICIJU U OKVIRU PREDMETNE URB. PARCELE (dozvola za presađjivanje 5 stabala maslina je u prilogu projekta)

URB. PARC. 16 LSL BLIZIKUĆE TEMENE TAČKE		
ozn.	koordinata	
	X	Y
a467	6574986.79	4678329.70
a468	6574985.07	4678347.07
a469	6574982.92	4678363.71
a470	6574978.19	4678362.74
a471	6574973.03	4678361.82
a484	6574960.68	4678341.79
a484a	6574961.56	4678341.67
a485	6574970.71	4678339.57
a486	6574959.52	4678338.97
a487	6574958.11	4678336.26
a488	6574957.44	4678327.59
a489	6574964.19	4678319.63
a490	6574965.95	4678320.21
a491	6574981.07	4678317.99

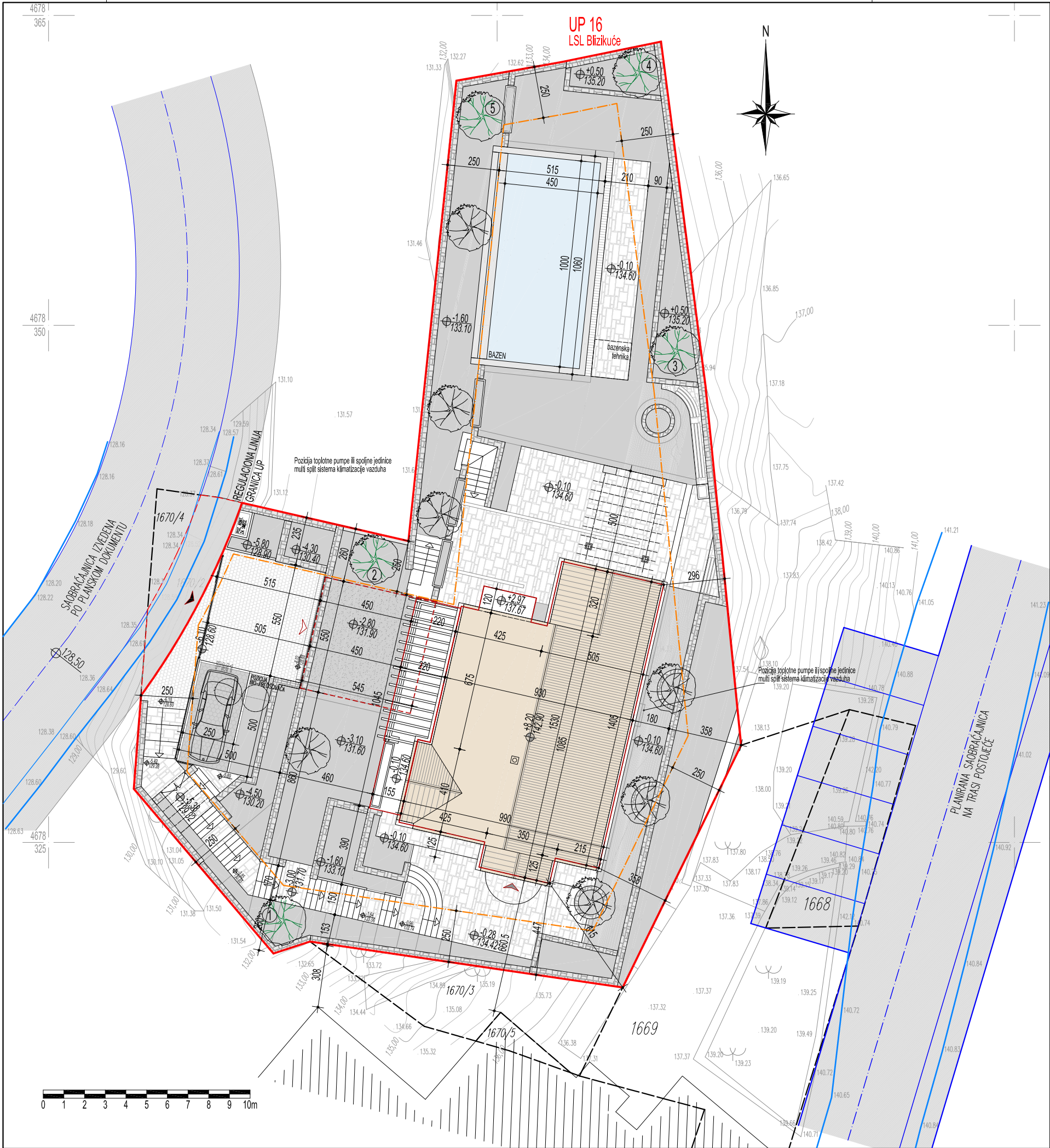
	URBANISTIČKI PARAMETRI PRORAČUNATI PREMA POVRŠINI URB. PARCELE nakon umanjnja za dio parcele koji je pripojen javnoj saobraćajnoj površini	
	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA POVRŠINU PARCELE ZADATU PLANOM	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA POVRŠINU PARCELE NAKON UMANJENJA
POVRŠINA URBAN. PARCELE	833m²	816m²
SPRATNOST	3 korisne etaže odnosno S+P+1	3 korisne etaže odnosno S+P+1
POVRŠINA POD OBJEKTOM	max 160m²	max 155m²
BRGP OBJEKTA	max 400m²	max 391,68m²
INDEKS ZAUZETOSTI	max 0,19	max 0,19
INDEKS IZGRADJENOSTI	max 0,48	max 0,48

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera 1:200	
Saradnik/ci		Prilog GEODETSKI SNIMAK SA UT USLOVIMA	Br. priloga 01B
Datum izrade 08.2025.		Datum revizije	



LEGENDA	
	Granica urbanističke parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Gradjevinska linija (definirano grafičkim prilogom plana)
	Postojeća saobraćajnica
	Planirana saobraćajnica
	Osovina planirane saobraćajnice
	Horizontalni gabarit stambenog objekta
	Horizontalni gabarit pomoćnog ukopanog objekta, garaže
	Ulaz na parcelu - saobraćajni priključak
	Ulaz u stambeni objekat na nivou prizemlja
	Ulaz u pomoćni objekat, garažu
	Oznaka parking mjesta na otvorenom
	Objekat
	Popločana površina
	Bazen
	Zelena površina

	+0.00	RELATIVNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
	134.70	APSOLOUTNA VISINSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA



LEGENDA	
	Granica katastarske parcele
	Oznaka katastarske parcele
	Oznaka urbanističke parcele
	Gradjevinska linija (definisano grafičkim prilogom plana)
	Postojeća saobraćajnica
	Planirana saobraćajnica
	Osovinna planirane saobraćajnice
	Horizontalni gabarit stambenog objekta
	Horizontalni gabarit pomoćnog ukopanog objekta, garaže
	Ulaz na parcelu - saobraćajni priključak
	Ulaz u stambeni objekat na nivou prizemlja
	Ulaz u pomoćni objekat, garažu
	Oznaka parking mjesta na otvorenom
	Objekat
	Popločana kolska površina
	Popločana pješačka površina
	Bazen
	Zelena površina
	Zeleni krov pomoćnog objekta
	Oznaka stabla masline presadenog na novu poziciju

NETO POVRŠINA			
Turistički objekat	Prvi sprat	99,29 m ²	399,11 m ²
	Prizemlje	117,95 m ²	
	Suteren - stambeni dio	78,55 m ²	
	Suteren - nestambeni dio	22,00 m ²	
Podrum		81,32 m ²	103,32 m ²
Pomoćni objekat - garaža			25,00 m ²

NETO POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	295,79 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom)	399,11 m ²
NETO POV. POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	25,00 m ²

BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA			
Turistički objekat	Prvi sprat	127,02 m ²	491,46 m ²
	Prizemlje	144,41 m ²	
	Suteren - stambeni dio	94,40 m ²	
	Suteren - nestambeni dio	26,38 m ²	
Podrum		99,25 m ²	125,63 m ²
Pomoćni objekat - garaža			30,00 m ²

BRG POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	365,83 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom)	491,46 m ²
BRGP POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	30,00 m ²

BRGP pomoćnog objekta garaže, podruma i nestambenog dijela suterena ne ulaze u obračun ukupne BRGP.

+0,00	RELATIVNA VISNSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA
134,70	APSOLUTNA VISNSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

UPOREDNI PRIKAZ DOZVOLJENIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA		
	DOZVOLJENO	OSTVARENO
Površina urbanističke parcele	816m ²	816m ²
Namjena objekta	stanovanje malih gust. / turizam	turizam - kuća za iznajmljivanje
Spratnost objekta	3 korisne etaže odnosno S+P+1	Po+S+P+1
Površina zauzetosti parcele objektom	max 155m ²	147,53m ²
Površina izgrađenosti parcele	max 391,68m ²	365,83m ²
Indeks zauzetosti	max 0,19	0,18
Indeks izgrađenosti	max 0,48	0,45
Namjena pomoćnog objekta	garaža	garaža
Spratnost pomoćnog objekta	max P	Po
Površina pomoćnog objekta (BRGP)	max 30m ²	30,00m ²
Broj funkcionalnih jedinica	3	1
Broj parking mjesta	1PM / 1 stan	4PM (potrebno 1PM)
Popločane površine u odnosu na površinu parcele	max 30%	24,96%
Zelene površine u odnosu na površinu parcele	min 50%	50,13%
BRGP prizemlja objekta	max 155m ²	144,41m ²
BRGP stambenog dijela suterena objekta	max 2/3 površine prizemlja	94,40m ² (max dozv. 96,27m ²)
Nagib krova objekta	18°-23°	23°
Visina sjemena krova do vijenca	max 3,50m	2,28m
Visina prizemlja do terena uz najniži dio objekta	max 3,50m	3,10m

PROJEKTANT
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.
Žrtava fašizma bb, BUDVA
+382 33 451009
arhisgroup@gmail.com

Objekat
TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)

Autor projekta
Tomislav Jović, d.i.a.

Vodeći projektant
Tomislav Jović, d.i.a.

Odgovorni projektant
Tomislav Jović, d.i.a.

Saradnik/ci

Datum izrade

08.2025.

INVESTITOR
ŽELJKO SAVIĆ

Lokacija
DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE"
(Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva

Vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije
PROJEKAT ARHITEKTURE

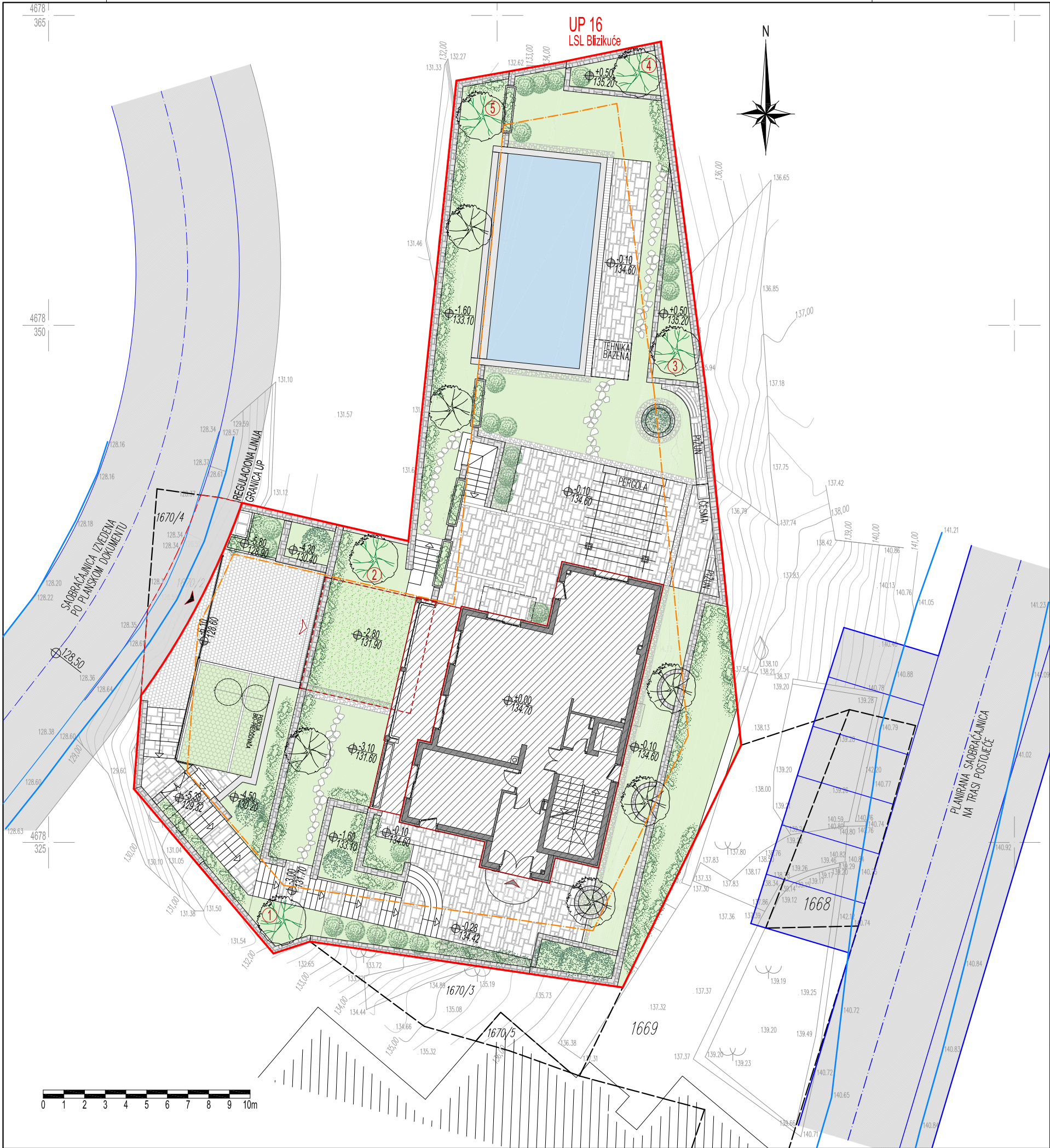
Prilog
SITUACIJA NIVELACIJA I REGULACIJA

Datum revizije

Razmjera
1:200

Br. priloga
02B

Br. strane



LEGENDA

1670/1

UP 16

Gradjevinska linija (definirano grafičkim prilogom plana)

Postojeća saobraćajnica

Planirana saobraćajnica

Osovina planirane saobraćajnice

Horizontalni gabarit stambenog objekta na nivou prizemlja

Horizontalni gabarit pomoćnog ukopanog objekta, garaže

Površina obrađena projektom objekta

Ulaz na parcelu - saobraćajni priključak

Ulaz u stambeni objekat na nivou prizemlja

Ulaz u pomoćni objekat, garažu

±0.00 RELATIVNA VISNSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

134.70 APSOLUTNA VISNSKA KOTA PRIZEMLJA OBJEKTA

Potporni zid, podzid, parapetni zid obložen kamenom

Popločanje - kamene ploče

Popločanje - kamene ploče

Popločanje - kamene granitne kocke, kaldrima

Rigola, prelivni kanal bazena

Rigola pokrivena dekorativnim šljunkom

Žardinjera u sklopu parapetnog zida ograde

Vodena površina, bazen

Zelena površina

Zelena površina zastirta šljunkom

Zelena površina sa travnim rešetkama

Zelena površina - zeleni krov intenzivnog tipa

Zelena površina sa kamenim pločama

Planirano zelenilo:

Živa ograda i puzavice (u žardinjerama i uz podzide)

Niske žbunaste vrste

Žbunaste i vrste srednje visine

Postojeće zelenilo:

Stablo masline koje se zadržava na postojećoj poziciji

Stablo masline presadjeno na novu poziciju na parceli

1

Oznaka stabla masline presadjenog na novu poziciju (na graf. prilogu 2 naznačene postojeće pozicije i oznake stabala koja se presadjuju)

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	816,00m ²	
POVRŠINA ZAUZETA OBJEKTOM	144,41m ²	17,70%
ZELENE POVRŠINE	409,06m ²	50,13%
POPLOČANE POVRŠINE	203,70m ²	24,96%
BAZEN - BRGP uključujući i prelivni kanal	58,83m ²	7,21%

PROJEKTANT

ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.

Žrtava fašizma bb, BUDVA

+382 33 451009

arhisgroup@gmail.com

Objekat

TURISTIČKI OBJEKT
KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)

Autor projekta

Tomislav Jović, d.i.a.

Vodeći projektant

Tomislav Jović, d.i.a.

Odgovorni projektant

Tomislav Jović, d.i.a.

Saradnik/ci

Datum izrade

08.2025.

INVESTITOR

ŽELJKO SAVIĆ

Lokacija

DIO URBANISTIČKE PARCELE 16
LSL "BLIZIKUĆE"
(Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14)
koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan
Opština Budva

Vrsta tehničke dokumentacije

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije

PROJEKAT ARHITEKTURE

Razmjera

1:200

Prilog

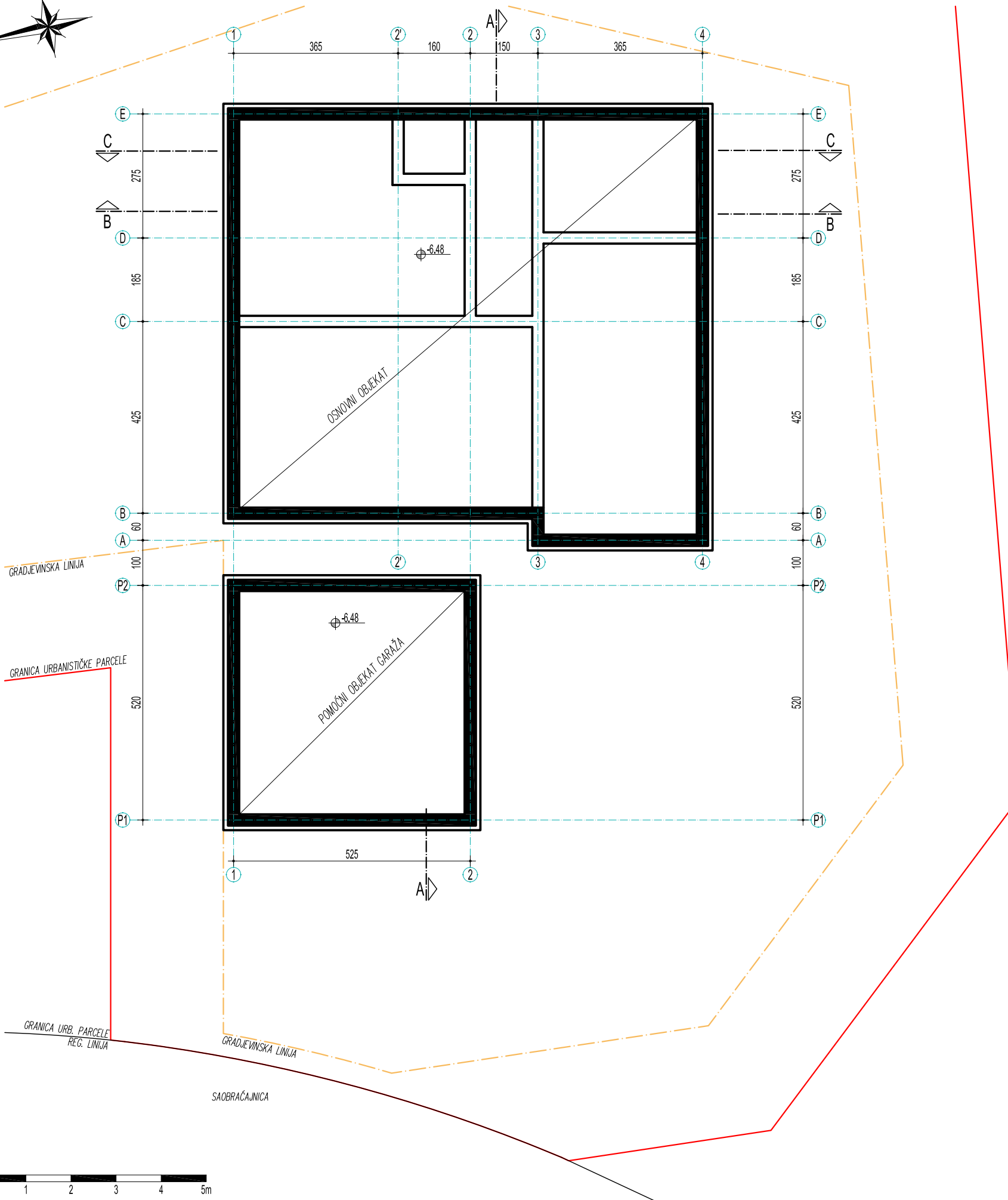
SITUACIJA
UREDJENJE TERENA

Br. priloga

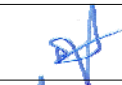
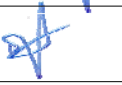
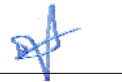
02C

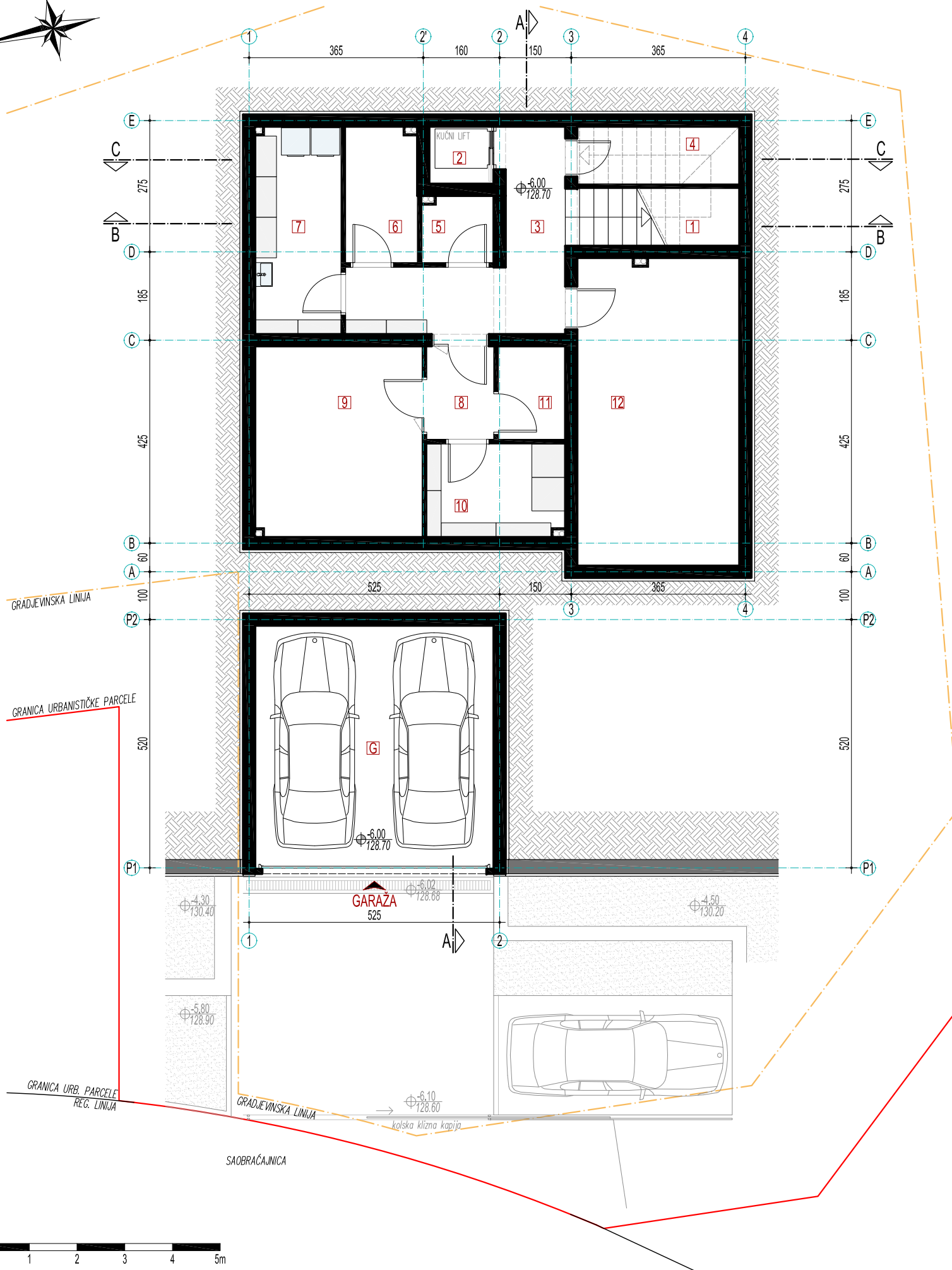
Br. strane

Datum revizije



LEGENDA	
	Granica urbanističke parcele
	Gradjevinska linija
	relativna visinska kota prizemlja objekta
	apsolutna visinska kota prizemlja objekta
	relativna visinska kota poda pomoćnog objekta
	apsolutna visinska kota poda pomoćnog objekta

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	Razmjera 1:100
Saradnik/ci		Prilog OSNOVA TEMELJA	Br. priloga 03 Br. strane
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	



LEGENDA	
—	Granica urbanističke parcele
- - -	Gradjevinska linija
$\oplus 0.00$	relativna visinska kota prizemlja objekta
$\oplus 134.70$	apsolutna visinska kota prizemlja objekta
$\oplus -6.00$	relativna visinska kota poda pomoćnog objekta
$\oplus 128.70$	apsolutna visinska kota poda pomoćnog objekta

POVRŠINE ETAŽE		
NETO POVRŠINE		
PODRUM OSNOVNOG OBJEKTA		
1	stepenište	4,38 m ²
2	lift	1,62 m ²
3	hodnik	10,31 m ²
4	ostava ispod stepeništa	4,08 m ²
5	tehnička prostorija	2,04 m ²
6	tehnička prostorija	4,22 m ²
7	vešeraj	7,79 m ²
8	predprostor	2,73 m ²
9	tehn. prost. za grijanje i ogrev	13,96 m ²
10	podrumska kuh. ostava	5,60 m ²
11	ostava opreme za održavanje	2,73 m ²
12	podrum	21,86 m ²
		81,32 m ²
POMOĆNI OBJEKAT		
G	garaža	25,00 m ²
		25,00 m ²

NETO POVRŠINA PODRUMA:	81,32 m ²
BRG POVRŠINA PODRUMA:	99,25 m ²

BRGP etaže ne ulazi u obračun ukupne BRGP.

NETO POVRŠINA POM. OBJEKTA:	25,00 m ²
BRG POVRŠINA POM. OBJEKTA:	30,00 m ²

BRGP pomoćnog objekta garaže ne ulazi u obračun ukupne BRGP.

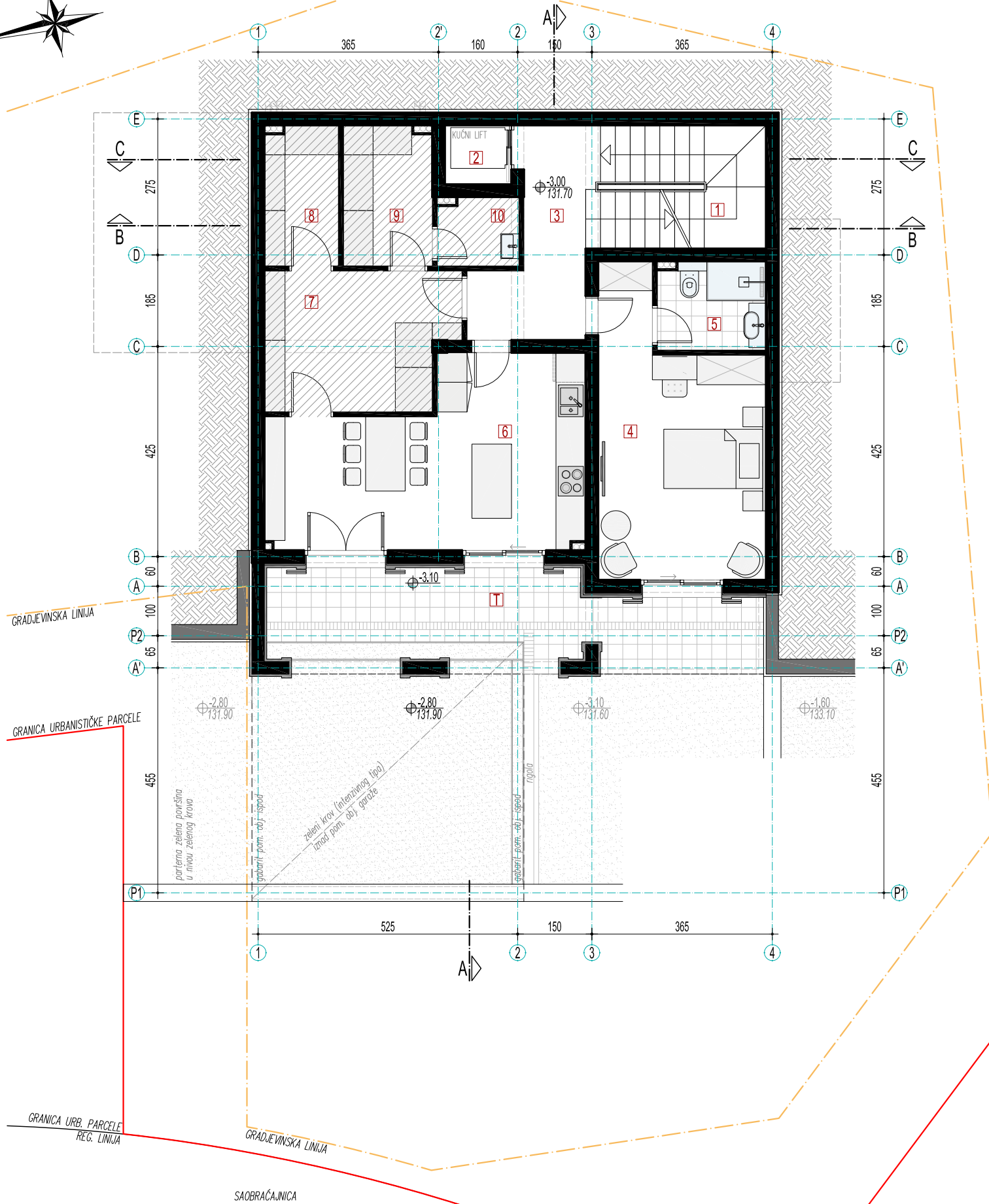
POVRŠINE OBJEKTA			
NETO POVRŠINA			
Turistički objekt	Prvi sprat	99,29 m ²	399,11 m ²
	Prizemlje	117,95 m ²	
	Suteran - stambeni dio	78,55 m ²	
	Suteran - nestambeni dio	22,00 m ²	
Pomoćni objekt - garaža	Podrum	81,32 m ²	25,00 m ²
		103,32 m ²	
ukupno:			424,11 m ²

NETO POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	295,79 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom 399,11 m ²)	
NETO POV. POMOĆNOG OBJEKTA GARAŽE:	25,00 m ²

BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA			
Turistički objekt	Prvi sprat	127,02 m ²	491,46 m ²
	Prizemlje	144,41 m ²	
	Suteran - stambeni dio	94,40 m ²	
	Suteran - nestambeni dio	26,38 m ²	
Pomoćni objekt - garaža	Podrum	99,25 m ²	30,00 m ²
		125,63 m ²	
ukupno:			521,46 m ²

BRG POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	365,83 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom 491,46 m ²)	
BRGP POMOĆNOG OBJEKTA GARAŽE:	30,00 m ²
BRGP pomoćnog objekta garaže, podruma i nestambenog dijela suterena ne ulaze u obračun ukupne BRGP.	

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera 1:100	
Saradnik/ci		Prilog OSNOVA PODRUMA I POM. OBJ. GARAŽE	Br. priloga 04
Datum izrade 08.2025.		Datum revizije	



LEGENDA	
	Granica urbanističke parcele
	Gradjevinska linija
	relativna visinska kota prizemlja objekta
	apsolutna visinska kota prizemlja objekta

POVRŠINE ETAŽE	
NETO POVRŠINE	
STAMBENI DIO SUTERENA	
1 stepenište	8,58 m ²
2 lift	1,62 m ²
3 hodnik	9,93 m ²
4 spavaća soba	17,56 m ²
5 kupatilo	3,88 m ²
6 kuhinja	21,35 m ²
T terasa	15,63 m ²
78,55 m ²	
NESTAMBENI DIO SUTERENA	
7 ostava baštenske opreme	10,53 m ²
8 ostava	4,19 m ²
9 ostava	5,05 m ²
10 sanitarna ostava	2,23 m ²
22,00 m ²	
ukupno: 100,55 m ²	

NETO POVRŠINA ETAŽE:	100,55 m ²
(stambeni dio sa terasom 78,55m ² + nestambeni dio 22,00m ²)	
BRG POVRŠINA ETAŽE:	120,78 m ²
(stambeni dio suterena 73,95m ² + terasa 20,45m ² = 94,40m ²)	
(nestambeni dio suterena 26,38m ²)	

BRGP nestambenog dijela etaže ne ulazi u obračun ukupne BRGP objekta.

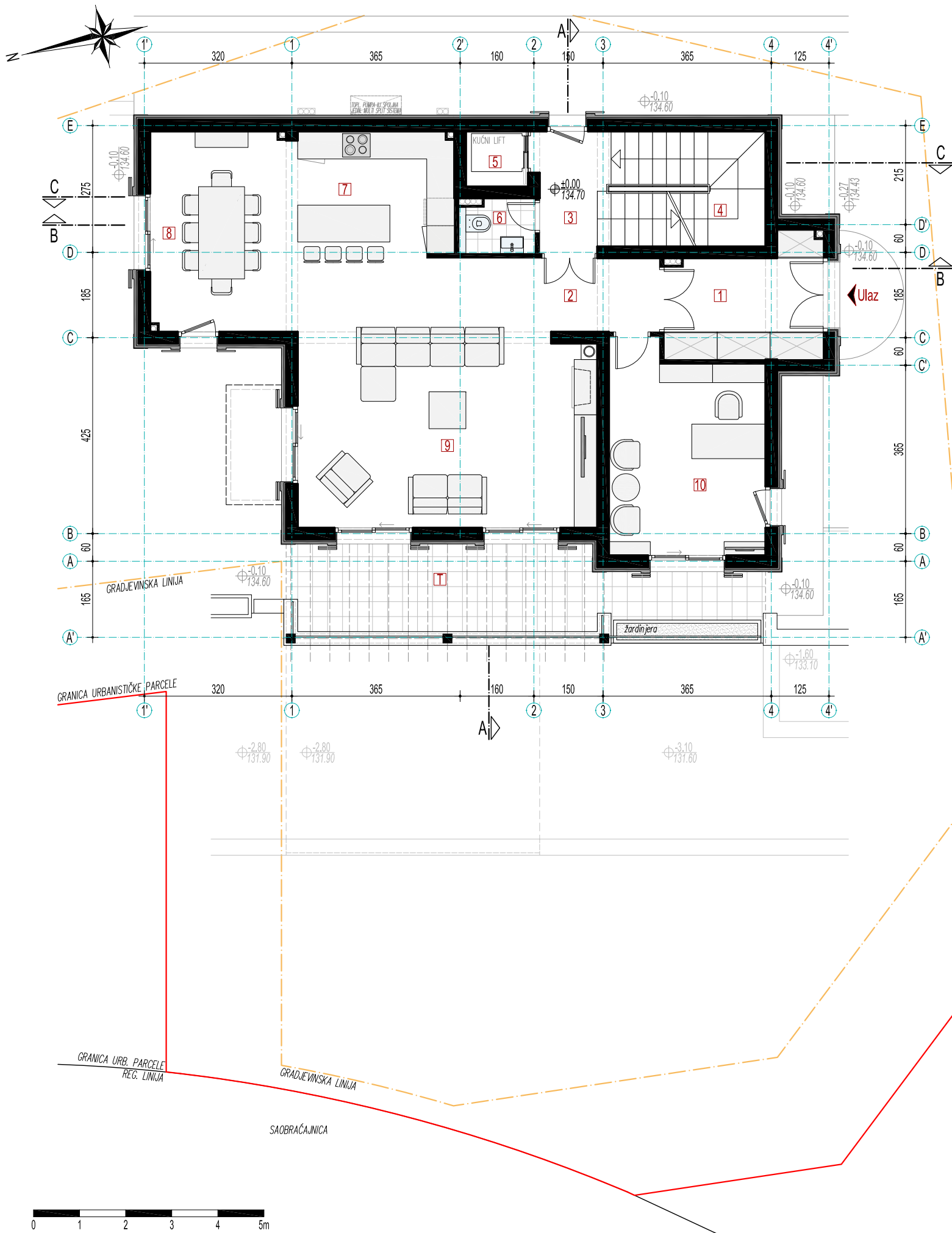
POVRŠINE OBJEKTA			
NETO POVRŠINA			
Turistički objekt	Prvi sprat	99,29 m ²	399,11m ²
	Prizemlje	117,95 m ²	
	Suteran - stambeni dio	78,55 m ²	
	Suteran - nestambeni dio	22,00 m ²	
	Podrum	81,32 m ²	
Pomoćni objekt - garaža			25,00 m ²
ukupno:			424,11m ²

NETO POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	295,79 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom 399,11m ²)	
NETO POV. POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	25,00 m ²

BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA				
Turistički objekt	Prvi sprat	127,02 m ²	365,83 m ²	491,46 m ²
	Prizemlje	144,41 m ²		
	Suteran - stambeni dio	94,40 m ²		
	Suteran - nestambeni dio	26,38 m ²		
Podrum		99,25 m ²	125,63 m ²	
Pomoćni objekt - garaža				30,00 m ²
			ukupno:	521,46 m ²

BRG POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	365,83 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom 491,46 m ²)	
BRGP POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	30,00 m ²
BRGP pomoćnog objekta garaže, podruma i nestambenog dijela suterena ne ulaze u obračun ukupne BRGP.	

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera 1:100	
Saradnik/ci		Prilog OSNOVA SUTERENA	Br. priloga 05
Datum izrade		Br. strane	
08.2025.		Datum revizije	



LEGENDA	
—	Granica urbanističke parcele
- - -	Gradjevinska linija
± 0.00	relativna visinska kota prizemlja objekta
$\nabla 134.70$	apsolutna visinska kota prizemlja objekta

POVRŠINE ETAŽE	
NETO POVRŠINE	
1 predspolje i garderoba	8,07 m ²
2 predprostor	4,16 m ²
3 hodnik	3,82 m ²
4 stepenište	8,58 m ²
5 lift	1,62 m ²
6 toalet	1,87 m ²
7 kuhinja	9,25 m ²
8 trpezarija	13,79 m ²
9 dnevni boravak	35,65 m ²
10 radna soba	14,77 m ²
T terasa	16,37 m ²
ukupno:	117,95 m ²

NETO POVRŠINA ETAŽE:	117,95 m ²
(objekat 101,58 m ² + terasa 16,37 m ²)	
BRG POVRŠINA ETAŽE:	144,41 m ²
(objekat 123,90 m ² + terasa 20,51 m ²)	

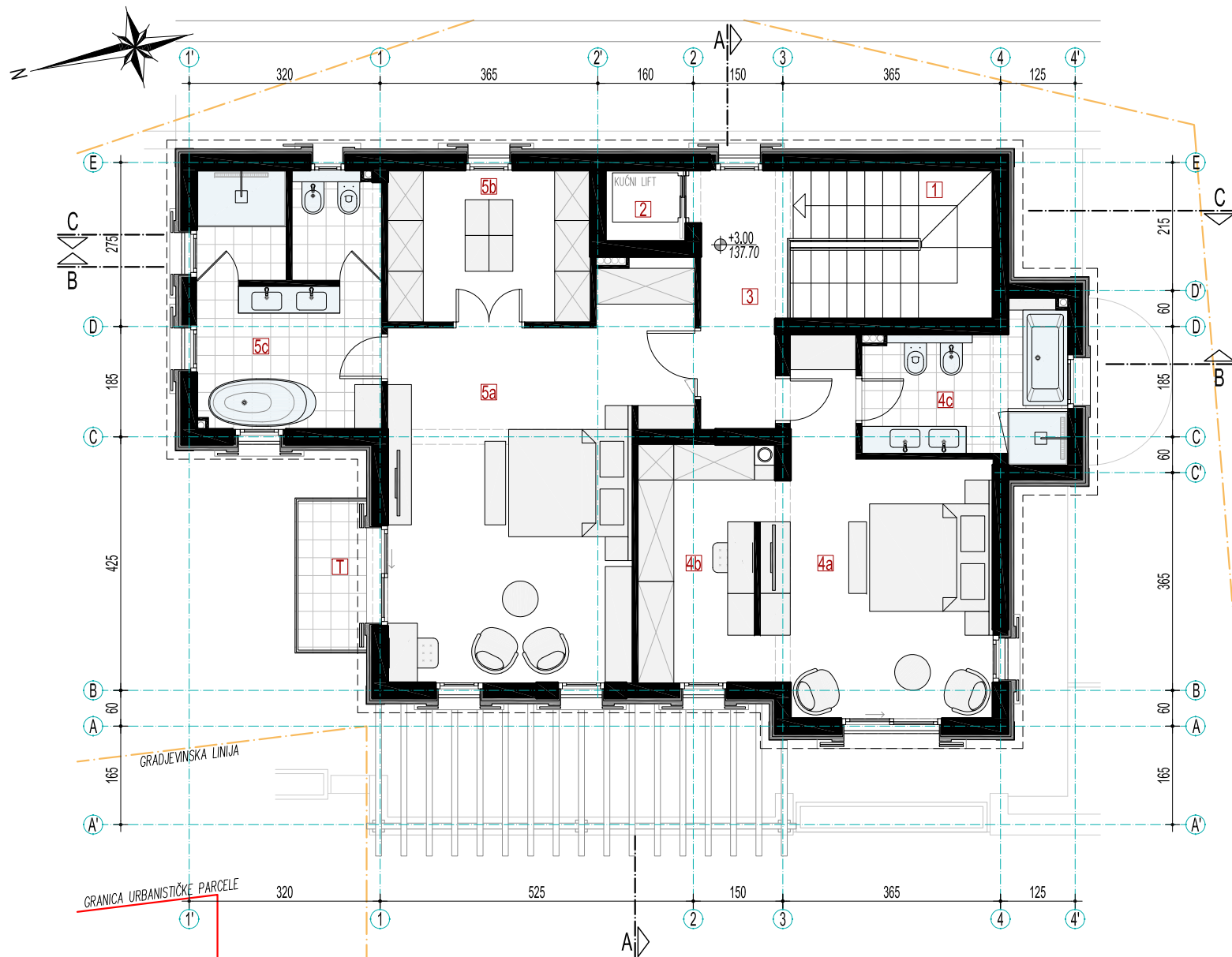
POVRŠINE OBJEKTA				
NETO POVRŠINA				
Turistički objekt	Prvi sprat	99,29 m ²	399,11 m ²	
	Prizemlje	117,95 m ²		
	Suteran - stambeni dio	78,55 m ²		
	Suteran - nestambeni dio	22,00 m ²		
	Podrum	81,32 m ²		
Pomoćni objekt - garaža			25,00 m ²	
			ukupno:	424,11 m ²

NETO POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	295,79 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom)	399,11 m ²
NETO POV. POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	25,00 m ²

BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA				
Turistički objekt	Prvi sprat	127,02 m ²	491,46 m ²	
	Prizemlje	144,41 m ²		
	Suteran - stambeni dio	94,40 m ²		
	Suteran - nestambeni dio	26,38 m ²		
	Podrum	99,25 m ²		
Pomoćni objekt - garaža			30,00 m ²	
			ukupno:	521,46 m ²

BRG POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	365,83 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom)	491,46 m ²
BRGP POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	30,00 m ²
BRGP pomoćnog objekta garaže, podruma i nestambenog dijela suterena ne ulaze u obračun ukupne BRGP.	

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE Razmjera 1:100	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 			
Saradnik/ci		Prilog OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 06
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	



LEGENDA	
—	Granica urbanističke parcele
- - -	Gradjevinska linija
± 0.00	relativna visinska kota prizemlja objekta
134.70	apsolutna visinska kota prizemlja objekta

POVRŠINE ETAŽE		
NETO POVRŠINE		
1	stepenište	4,20 m ²
2	lift	1,62 m ²
3	hodnik	6,24 m ²
4a	spavaća soba	18,62 m ²
4b	garderoba	8,21 m ²
4c	kupaćilo	7,58 m ²
5a	spavaća soba	28,01 m ²
5b	garderoba	8,67 m ²
5c	kupaćilo	13,02 m ²
T	terasa	3,12 m ²
ukupno:		99,29 m ²

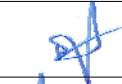
NETO POVRŠINA ETAŽE:	99,29 m ²
(objekat 96,19m ² + terasa 3,12m ²)	
BRG POVRŠINA ETAŽE:	127,02 m ²
(objekat 123,90m ² + terasa 3,12m ²)	

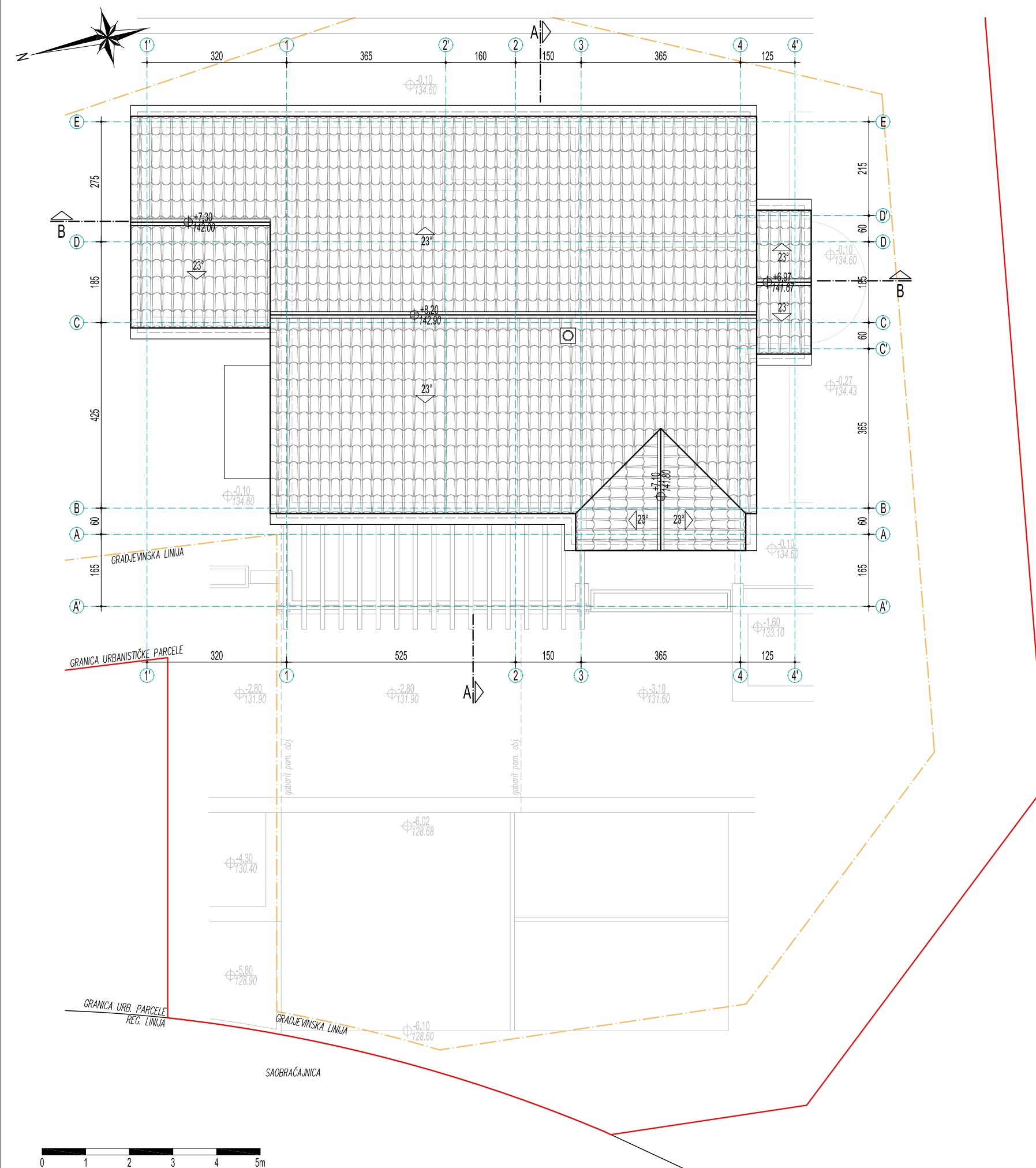
POVRŠINE OBJEKTA			
NETO POVRŠINA			
Turistički objekat	Prvi sprat	99,29 m ²	399,11 m ²
	Prizemlje	117,95 m ²	
	Suteran - stambeni dio	78,55 m ²	
	Suteran - nestambeni dio	22,00 m ²	
Pomoćni objekat - garaža	Podrum	81,32 m ²	25,00 m ²
		103,32 m ²	
ukupno:			424,11 m ²

NETO POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	295,79 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom)	399,11 m ²
NETO POV. POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	25,00 m ²

BRUTO RAZVIJENA GRADJEVINSKA POVRŠINA			
Turistički objekat	Prvi sprat	127,02 m ²	491,46 m ²
	Prizemlje	144,41 m ²	
	Suteran - stambeni dio	94,40 m ²	
	Suteran - nestambeni dio	26,38 m ²	
Pomoćni objekat - garaža	Podrum	99,25 m ²	30,00 m ²
		125,63 m ²	
ukupno:			521,46 m ²

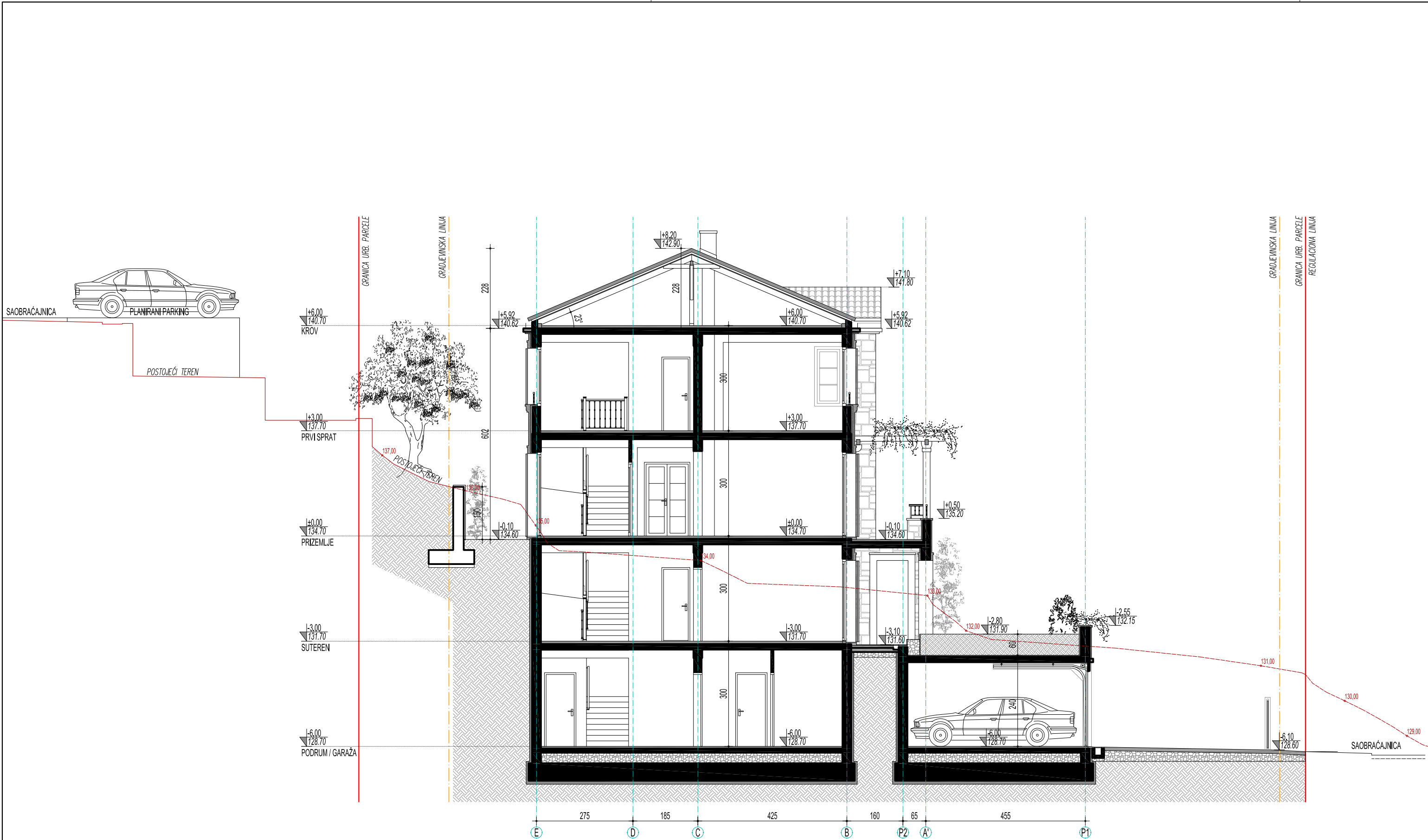
BRG POVRŠINA TURISTIČKOG OBJEKTA	365,83 m ²
(sa nestambenim dijelom suterena i podrumom)	491,46 m ²
BRGP POMOĆNOG OBJEKTA GARAJE:	30,00 m ²
BRGP pomoćnog objekta garaže, podruma i nestambenog dijela suterena ne ulaze u obračun ukupne BRGP.	

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Razmjera 1:100	
Saradnik/ci		Prilog OSNOVA PRVOG SPRATA	Br. priloga 07
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	



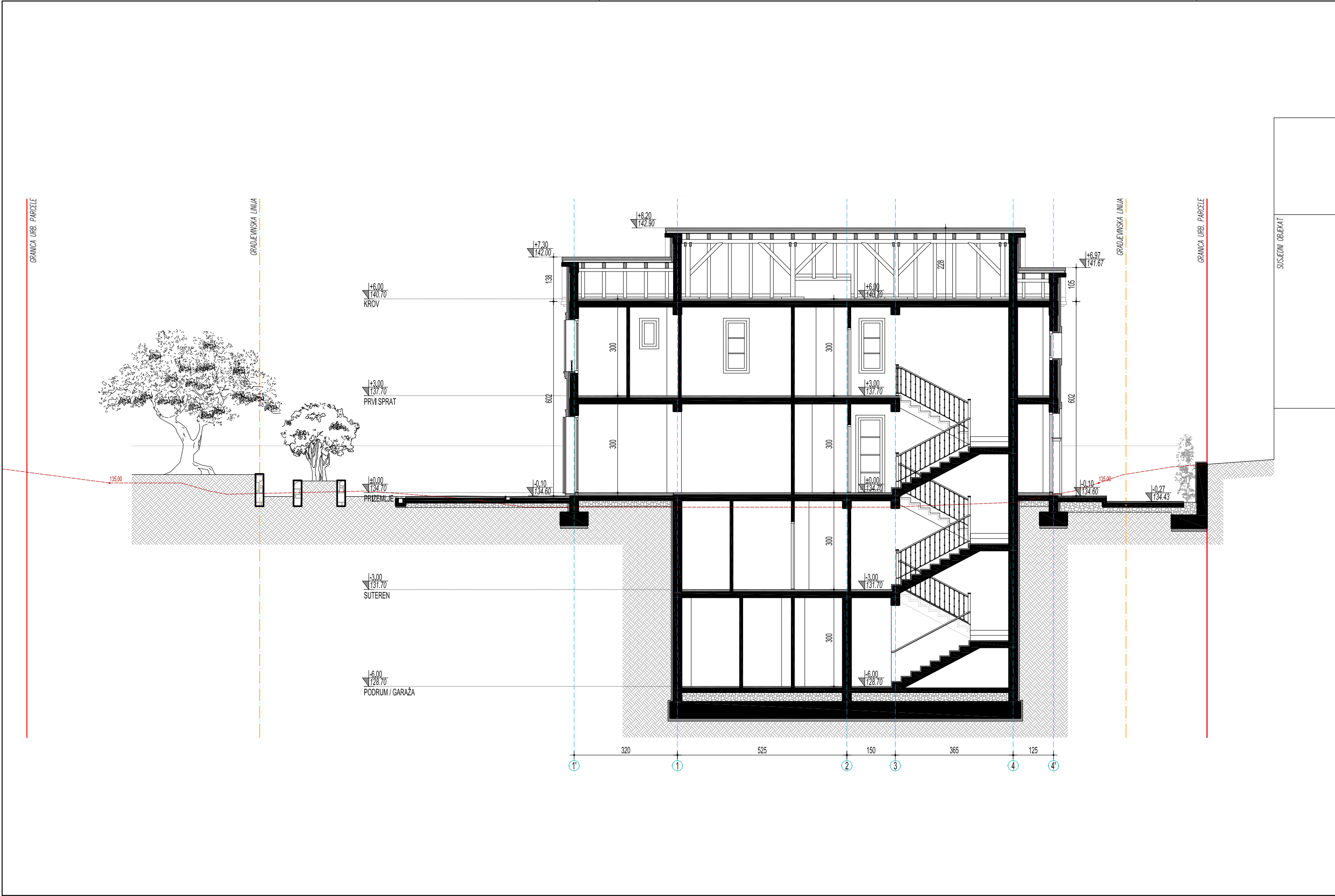
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	Razmjera 1:100
Saradnik/ci		Prilog OSNOVA KROVA	Br. priloga 08 Br. strane
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	





LEGENDA	
—	Granica urbanističke parcele
—	Gradjevinska linija
▽ +0.00	relativna visinska kota prizemlja objekta
▽ 134.70	apsolutna visinska kota prizemlja objekta
▽ -6.00	relativna visinska kota poda pomoćnog objekta
▽ 128.70	apsolutna visinska kota poda pomoćnog objekta

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera 1:100	
Saradnik/ici		Prilog PRESJEK A-A	Br. priloga 09
Datum izrade 08.2025.		Datum revizije	



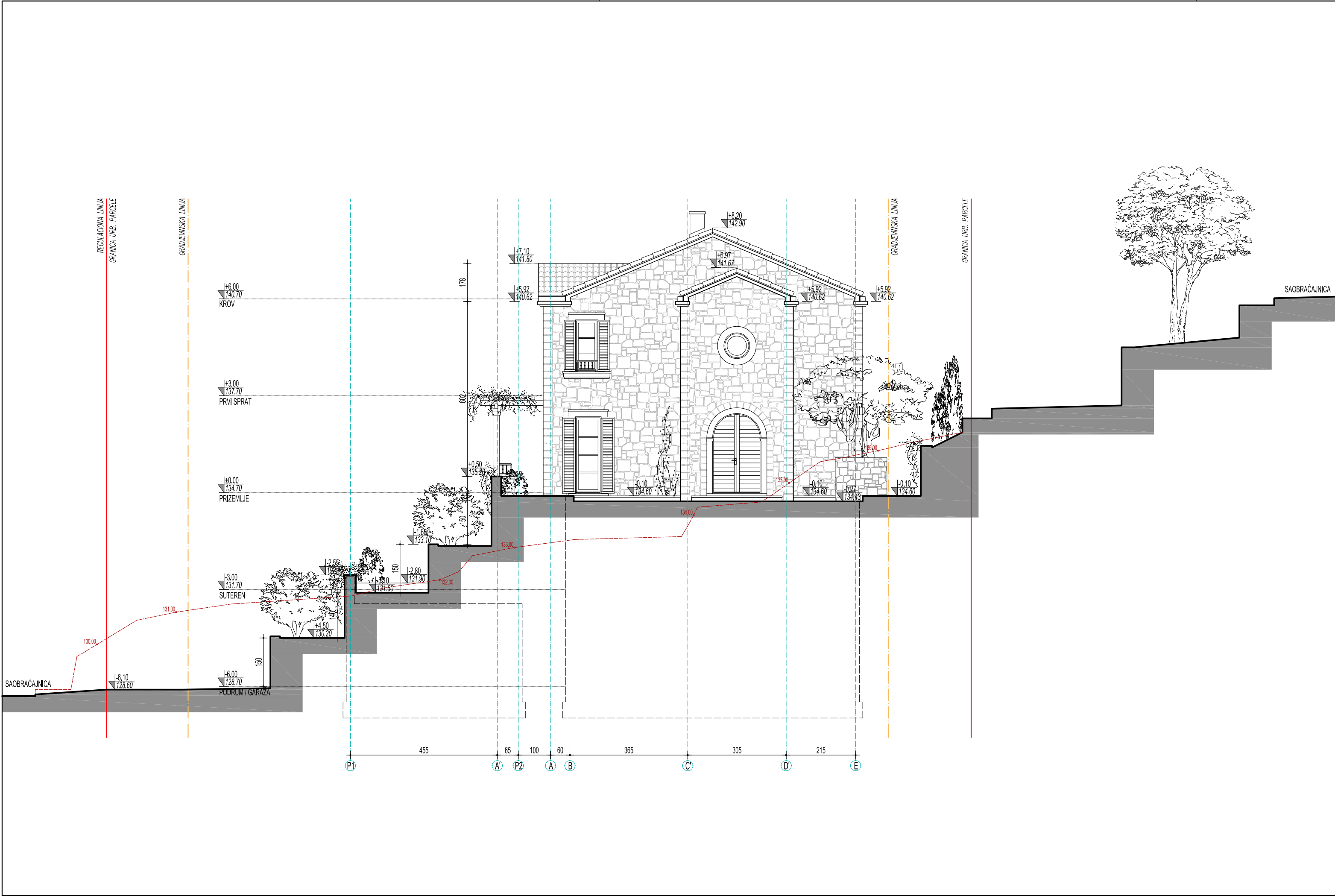
LEGENDA	
—	Granica urbanističke parcele
—	Gradjevinska linija
▽ +0.00	relativna visinska kota prizemlja objekta
▽ 134.70	apsolutna visinska kota prizemlja objekta
▽ -6.00	relativna visinska kota poda pomoćnog objekta
▽ 128.70	apsolutna visinska kota poda pomoćnog objekta

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera 1:100	
Saradnik/ici		Prilog PRESJEK B-B	Br. priloga 10
Datum izrade 08.2025.		Datum revizije	



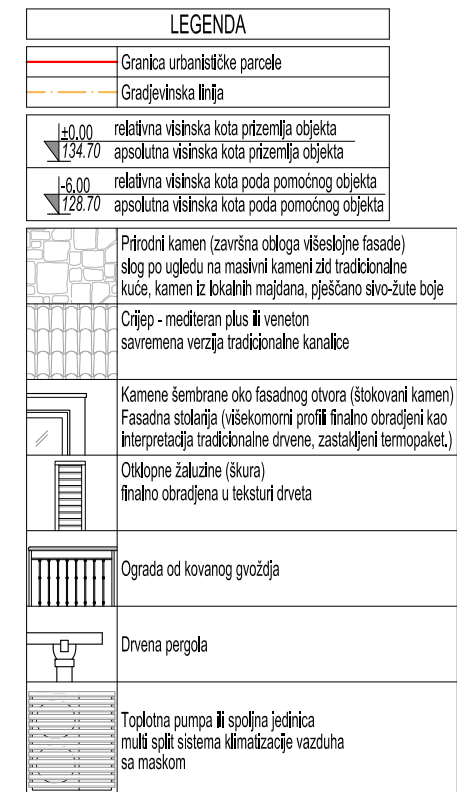
LEGENDA	
—	Granica urbanističke parcele
---	Gradjevinska linija
—	relativna visinska kota prizemlja objekta
▽	apsolutna visinska kota prizemlja objekta
—	relativna visinska kota poda pomoćnog objekta
▽	apsolutna visinska kota poda pomoćnog objekta

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	Razmjera 1:100
Saradnik/ici		Prilog PRESJEK C-C	Br. priloga 11 Br. strane
Datum izrade 08.2025.		Datum revizije	



LEGENDA	
	Granica urbanističke parcele
	Gradjevinska linija
	relativna višinska kota prizemlja objekta apsolutna višinska kota prizemlja objekta
	relativna višinska kota poda pomoćnog objekta apsolutna višinska kota poda pomoćnog objekta
	Prirodni kamen (završna obloga višeslojne fasade) slog po ugledu na masivni kameni zid tradicionalne kuće, kamen iz lokalnih majdانا, pješčano sivo-žute boje
	Crijep - mediteran plus iii veneton savremena verzija tradicionalne kanalice
	Kamene šembrane oko fasadnog otvora (štokovani kamen) Fasadna stolarija (višekomorni profil finalno obrađeni kao interpretacija tradicionalne drvene, zastakljeni termopaket,)
	Otklopne žaluzine (škura) finalno obrađena u teksturi drveta
	Ograda od kovanog gvožđa
	Drvena pergola

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	Razmjera 1:100
Saradnik/ici		Prilog JUŽNA FASADA	Br. priloga 12 Br. strane
Datum izrade 08.2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhigroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera 1:100	
Saradnik/ici		Prilog ISTOČNA FASADA	Br. priloga 13
Datum izrade		Datum revizije	



08.2025.



LEGENDA	
	Granica urbanističke parcele
	Gradjevinska linija
	relativna visinska kota prizemlja objekta
	apsolutna visinska kota prizemlja objekta
	relativna visinska kota poda pomoćnog objekta
	apsolutna visinska kota poda pomoćnog objekta
	Prirodni kamen (završna obloga višeslojne fasade) slog po ugledu na masivni kameni zid tradicionalne kuće, kamen iz lokalnih majdana, pješčano sivo-žute boje
	Crijep - mediteran plus ili veneton savremena verzija tradicionalne kanalice
	Kamene šembrane oko fasadnog otvora (stokovani kamen) Fasadna stolarija (višekomorni profil finalno obrađeni kao interpretacija tradicionalne drvene, zastakljeni termopaket.)
	Otklopne žaluzine (škura) finalno obrađena u teksturi drveta
	Ograda od kovanog gvožđa
	Drvena pergola

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik/ici		Prilog ZAPADNA FASADA	Br. priloga 15
Datum izrade 08.2025.		Br. strane 15	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	Razmjera
Saradnik/ci		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 16
Datum izrade 08.2025. 		Datum revizije	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Razmjera Br. priloga 17 Br. strane
Datum izrade 08.2025. 		Datum revizije	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Razmjera 18
Saradnik/ci		Datum revizije	
Datum izrade 08.2025.			



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Razmjera	
Saradnik/ci		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 19
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat		Lokacija	
TURISTIČKI OBJEKT		DIO URBANISTIČKE PARCELE 16	
KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		LSL "BLIZIKUĆE"	
Autor projekta		(Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14)	
Tomislav Jović, d.i.a.		koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan	
Vodeći projektant		Opština Budva	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije	
Odgovorni projektant		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije	Razmjera
Saradnik/ci		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade		Prilog	Br. priloga
		TRODIMENZIONALNI	20
		PRIKAZI	Br. strane
		Datum revizije	
08.2025.			



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*) Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	Razmjera
Saradnik/ci		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Br. priloga 21 Br. strane
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a.		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	
Saradnik/ci		Br. priloga 22	Br. strane
Datum izrade  08.2025.		Datum revizije	



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Žrtava fašizma bb, BUDVA +382 33 451009 arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR ŽELJKO SAVIĆ	
Objekat TURISTIČKI OBJEKAT KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE (3*)		Lokacija DIO URBANISTIČKE PARCELE 16 LSL "BLIZIKUĆE" (Sl. list CG - opštinski propisi br. 23/14 i 21/14) koji čini kat. parcela 1670/1 KO Sveti Stefan Opština Budva	
Autor projekta Tomislav Jović, d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant Tomislav Jović, d.i.a. 		Prilog TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	Razmjera Br. priloga 23 Br. strane
Datum izrade 08.2025. 		Datum revizije	