



ARHISTUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb ▪ Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

IDEJNO RJEŠENJE

TURISTIČKI OBJEKTI
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" – FAZA I
APARTMANSKI BLOK 2*
Po(G)+Su+P+1



Lokacija: dio UP 32, LSL Poljane,
koju čini k.p. 293/2, Opština Budva

Investitor: **IRISS JEW D.O.O. Budva**

Elektronski potpis projektanta Tomislav Jović Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2025.11.20 13:52:22 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR IRISS JEW d.o.o. Budva
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT Turistički objekti – apartmanski objekti "A" i "B" – FAZA I
APARTMANSKI BLOK 2* - Po(G)+Su+P+1
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA dio UP 32, LSL Poljane,
koju čini k.p. 293/2, Opština Budva
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

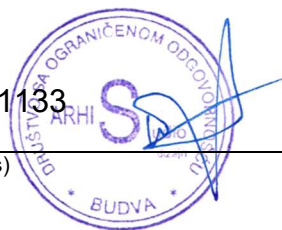
VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

AUTOR PROJEKTA Tomislav Jović d.i.a.
(Ime i prezime autora projekta)

PROJEKTANT Arhi Studio Dizajn d.o.o. Žrtava fašizma bb, Budva
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE Tomislav Jović d.i.a.
(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

VODEĆI
PROJEKTANT Tomislav Jović d.i.a. UPI 09-332/25-1133
(ime i prezime vodećeg projektanta, broj licence, potpis)





ARHISTUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb • Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKIH OBJEKATA APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" – FAZA I APARTMANSKI BLOK 2* - Po(G)+Su+P+1
Lokacija:	dio UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2, Opština Budva
Investitor:	IRISS JEW D.O.O. Budva

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA



ARHI STUDIO DESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb • Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKIH OBJEKATA APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" – FAZA I APARTMANSKI BLOK 2* - Po(G)+Su+P+1
Lokacija:	dio UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2, Opština Budva
Investitor:	IRISS JEW D.O.O. Budva

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po DUP-u
- Geodetska podloga
- Izjava projektanta
- izjava geometra

PROJEKTNİ ZADATAK

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IRISS JEW D.O.O. Budva

Adresa: Mainski put b.b. Budva
PIB: 03549437
e mail: irissjew@gmail.com
koga zastupa: Boris Kaladžurđević
u daljem tekstu Naručilac

i ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Budva

Adresa: Žrtava fašizma b.b.
PIB: 02834731
e mail: arhisgroup@gmail.com
koga zastupa: Tomislav Jović, direktor
U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje i Glavni projekat** turističkih objekata – FAZA I, na k.p. 293/2 KO Reževići I, dio UP 32, LSL Poljane, Opština Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da poseduje 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, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat, elaborat parcelacije po DUP-u 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:

1. Idejno rješenje i
2. Glavni projekat turističkih objekata – Po(G)+Su+P+1 – FAZA I, na dijelu UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2 KO Reževići I, Opština Budva

Član 7.

Izvodjač se obavezuje da naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora.

Naručilac se obavezuje da izvodjaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvodjaču 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 - utvrdjvaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje turističkih objekata – faza 1, Po(G)+Su+P+1, dostavlja Naručiocu u elektronskom formatu.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat, dostavlja Naručiocu u štampanom obliku u 2 (dva) primjerka i u zaštićenom digitalnom formatu u 3 (tri) primjeraka.

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, 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 Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

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

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

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

Član 15.

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

Član 16.

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

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

Član 17.

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

Naručilac



Izvođač



-----ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE-----

Ja Dalibor Knežević, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica Žrtava fašizma bb, koji postupam u svojstvu notara, potvrđujem da mi je stranka:-----

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU „IRISS JEW“ Budva, sa sjedištem na adresi: Mainski put bb - Mega ulaz II/1, Budva, registrovano kod Centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore, pod brojem 51135505, PIB 03549437, koje zastupa izvršni direktor, OLHA OVCHELUPOVA, rođena [REDACTED] [REDACTED] godine, državljanka Ukrajine, zapis broj: 19740518-02825, sa boravkom na adresi [REDACTED]

[REDACTED], čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj: [REDACTED] 37, izdat dana [REDACTED] (daljem tekstu: Davalac punomoćja) -----

podnio prednju privatnu ispravu na potvrdu: -----

„Punomoćje“ -----

Imajući u vidu da Davalac punomoćja ne vlad crnogorskim jezikom, a u što sam se uvjerio kroz razgovor, na prijedlog notara na sastavljanje ovog notarskog zapisa pozvana je i prisustvuje sudski tumač za ruski jezik Vladana Mitrović [REDACTED]

[REDACTED], čiji sam identitet utvrdio na osnovu uvida u LK, broj [REDACTED] datu od MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 29.06.2018. godine, sa rokom važenja do 29.06.2028. godine (u daljem tekstu: sudski tumač). Notar je izvršio uvid u Rješenje Ministarstva pravde Crne Gore, br. UPI-05-109/22-1113-1 od 26.09.2022. godine kojim je Vladana Mitrović postavljena za sudskog tumača za ruski jezik. -----

Notar je ustanovio da na strani sudskog tumača ne postoje razlozi i okolnosti zbog kojih ne bi mogao učestvovati u postupku sačinjavanja ovog notarskog akta.-----

Notar je podučio stranke da mogu zahtijevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom izvorniku, pa je stranka izjavila da to ne želi.-----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu „Punomoćje“ ispitao i utvrdio da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.-----

Stranci sam privatnu ispravu pročitao i neposrednim pitanjima sam se uvjerio da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranke. Saglasno odredbi članka 51a. Zakona o notarima podučio sam stranku o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i upozorio je da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa.-----

Stranka izjavljuje da je razumjela sadržinu pravnog posla i da je saglasna sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar.-----

PRILOG: -----

- Izvod iz CRPS-a za DOO „IRISS JEW“ Budva -----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

- Davalac punomoćja (1)-----

- Punomoćnik (1)-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 32,00€ (trideset dva eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura).

Zaračunat je PDV od 21% u iznosu od 8,82€ (osam eura i 82/100). Ukupno je naplaćeno 50,82€ (pedeset eura i 82/100).-----

Notar je pročitao akt stranci, nakon čega je stranka, izjavila da je tako postupljeno, da je razumjela sadržinu ovog pravnog posla i da je saglasna sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao ovaj notar.-----

U Budvi, dana 08.09.2025. (osmog septembra dvije hiljade dvadeset i pete) godine u 12.15h (slovima: dvanaest časova i petnaest minuta). -----

Davalac punomoćja:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU „IRISS JEW“

Budva

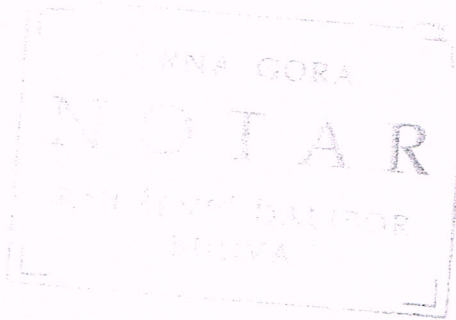
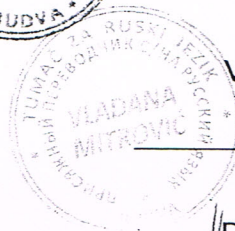
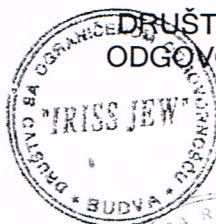
Olha Ovchelupova

Sudski tumač:

Vladana Mitrović

NOTAR

Dalibor Knežević



PUNOMOĆJE

Kojim firma "IRISS JEW" d.o.o. iz Buve, ulica: Mainski put b.b., PIB: 03549437, a koju zastupa izvršna direktorica Olha Ovchelupova, iz Ukraine, Kharkiv, Chaikovska street b6, app 15, Br pasoša: FG 657437

Ovlašćuje

Kalađurđević Borisa iz Budve,

Da predstavlja i zastupa firmu u svim pregovorima koji se odnose na poslovanje firme, da zaključuje predugovore i ugovore koji su u skladu sa poslovnim politikom firme kao i poslovnim planovima, da vrši nabavku osnovnih sredstava i druge imovine potrebne za poslovanje firme, da nas zastupa pred državnim organima u procesima koji podrazumijevaju prisustvo izvršnog direktora, da u skladu sa pravilnicima firme koristi pečat firme u verifikovanju dokumenata.

U skladu sa odlukom o imenovanju za ovlašćenog zastupnika, imenovani je ovlašćen da djeluje pojedinačno i bez ograničenja ovlašćenja. Ovo punomoćje služi trećim stranama kao dokaz obima ovlašćenja i punovažnosti postignutih dogovora.

Imenovani je u skladu sa poslovnim ciljevima firme ovlašćen i da potpiše, da učestvuje i ugovara sve faze građenja objekata, da potpiše ugovore i ostala dokumenta za dobijanje dozvole za gradnju, da potpisuje ugovore sa nadzornim organima, projektantima, izvođačima radova, nadležnim inspekcijama i drugim pravnim licima sa kojima firma ulazi u poslovni odnos a sve u cilju ostvarivanja planova poslovanja.

Imenovani je ovlašćen da zastupa firmu u odsustvu direktora u svim odnosima sa inspeksijskim organima, da prisustvuje kontrolama, da ulaže prigovore i žalbe na odluke državnih organa, da podnosi zahtjeve, da preuzima rješenja i odluke.

Imenovani po ovom punomoćju može zaključivati kod notara predugovore i ugovore za sve nekretnine koje naša firma gradi u Crnoj Gori.

Ovo punomoćje može se koristiti samo za navedenu svrhu i u druge svrhe se ne može koristiti. Ovo punomoćje važi do njegovog opoziva tj. Otkazivanja.

U Budvi 08.09.2025. g.

Punomoćje dao:

OLHA OVCHELUPOVA
Izvršna direktorica





Dokument o registraciji

Izmjene: Naziv, Statut, Adresa uprave - sjedišta, Adresa za prijem službene pošte, Adresa glavnog mjesta poslovanja, Pretežna djelatnost, Udio osnivača OLHA OVCHELUPOVA MB/JMBG/BR.PASOŠA Lični podatak zaštićen zakonom UKRAJINA, Osnivač i Ovlašćeni zastupnik

Registarski broj 5 - 1135505 / 002

PIB: 03549437

Datum registracije: 12.04.2023.

Datum promjene podataka: 25.09.2023.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "IRISS JEW" BUDVA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: IRISS JEW DOO
Telefon: +38267282443
eMail: irissjew@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 06.04.2023.
Datum donošenja Statuta: 06.04.2023. Datum promjene Statuta: 05.09.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MAINSKI PUT BB - MEGA ULAZ II/1 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte: MAINSKI PUT BB - MEGA ULAZ II/1 BUDVA
Adresa sjedišta: MAINSKI PUT BB - MEGA ULAZ II/1 BUDVA
Pretežna djelatnost: 4120 Izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Strani
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

OLEH KOMOV - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 20%

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

ARTEM POSTELNIKOV - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 30% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

OLHA OVCHELUPOVA - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 20% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

VADYM PUSHKAROV - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 30% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

OLHA OVCHELUPOVA - JBMG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

OLEH KOMOV - JBMG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Žrtava fašizma bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

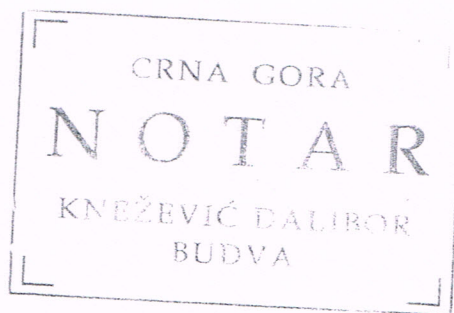
Ovaj 2. otpravak je potpun ima 1 prilog prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpravak sastavljen za Punomoćnika.

Broj: UZZ: 1090/25

U Budvi, 08.09.2025. godine

NOTAR





Dokument o registraciji

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

Registarski broj 5 - 0604180 / 004

Datum registracije: 29.04.2011.

PIB: 02834731

Datum promjene podataka: 24.04.2024.

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

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: ARHI STUDIO DIZAJN

Telefon: +38268764566

eMail: arhisgroup@gmail.com

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 29.04.2011.

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

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

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

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

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

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

OSNIVAČI:

TOMISLAV JOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

TOMISLAV JOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

TOMISLAV JOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()



Crna Gora

Ministarstvo 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 09-332/25-3105/2
Podgorica, 19.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „ARHI STUDIO DIZAJN“ Budva, broj UPI 09-332/25-3105/1 od 23.07.2025. 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", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 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), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „ARHI STUDIO DIZAJN“ Budva, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3105/1 od 23.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „GEOMET“ Kotor, pretežna djelatnost - 7112 – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj 09-332/25-1133/2 od 04.07.2025. godine, kojim je **Jović Tomislavu, diplomiranom inženjeru arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Jović Tomislavom od 29.04.2011. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0604180/004.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom 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 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 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 izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

RJEŠENJE

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.

Obrazloženje

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); Klauzula 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 projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini je 20.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog dijela. Isključeno je pokriće tokom perioda garancije. Učešće osiguranika u šteti iznosi 10 % minimalno 300 €. Godišnji agregat je 100.000,00 €. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova)..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

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

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)

-24,64€

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

BRUTO PREMIJA: 221,76€

POREZ NA PREMIJU: 19,96€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 241,72€

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

dvjestasetdesetjedan i 72/100 eura

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 (SLRCC 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 računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

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
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA
I INFORMACIONE SISTEME**

Direkcija za izdavanje
urbanističko-tehničkih uslova

Broj: 08-332/23-5890/6

Podgorica, 05.09.2023. godine

„MONTENEGRO INVESTMENTS & LAND HOLDING“ d.o.o.

KOTOR

**Poslovni centar Škaljari
za Aleksandru Vuković**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-5890/6 od 05.09.2023. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata namjene turizam – apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija na urbanističkoj parceli UP 32 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poljane“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 25/11), opština Budva.



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Branka Petrović

Dostavljeno:

- ☒ Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Broj: 08-332/23-5890/6 Podgorica, 05.09.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva MONTENEGRO INVESTMENTS & LAND HOLDING d.o.o. , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata namjene turizam – apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija na urbanističkoj parceli UP 32 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Poljane“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 25/11), opština Budva.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	MONTENEGRO INVESTMENTS & LAND HOLDING d.o.o.
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	Položaj u regiji Zahvat LSL "Poljane" pripada neizgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivniji dijelova ovog područja. Prostor je smješten ispod magistralnog puta, kat.opština Reževići I, iznad plaže Drobni pijesak i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okruženju. Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema zalivu Drobni pijesak i Jadranskom moru. Prema grafičkom prilogu broj 01 „Geodetska podloga i granica zahvata“ na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. Katastarska evidencija Prema listu nepokretnosti 740 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće: - na katastarskoj parceli 291 KO Reževići I, šume 4. klase, površine 207 m² - na katastarskoj parceli 292 KO Reževići I, livada 5. klase, površine 2145 m²	

Prema listu nepokretnosti 321 – prepis, Područna jedinica Budva, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 293 KO Reževići I, šume 4. klase, površine 4208 m²

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu broj 14 „Namjena površina“, urbanistička parcela 32 namjene je turizam – apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija.

OP	BRIGI KATASTRARSKIH PARCELA	POVRŠINA URS. POKL. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	POSTOJEĆA SADRŽAJNOST	PLANIRANILAMJENAJE	PLANIRANAP POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. REKONSTRUKCIJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRIGI PROSTOR m ²	K2	K3	PLANIRANASADRŽAJNOST
32	293 KO REŽEVIĆI I	4208	1500		TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	2500	4208	4 OBJEKTA (POD I U NIZU)	2250	0,25	0,25	Saf+1
32	294 KO REŽEVIĆI I	4208	1500		SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI IZ SPORTA	2500	4208	1 OBJEKAT U NIZU	1150	0,13	0,13	Saf+1

Površine za turizam(opšte)

Površine za turizam služe smještanju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se djeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i renta vile, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine.

Dopušteni su:

-**turistička naselja**,

-hoteli, renta vile,

-kampovi;

-vikend naselje i kuće za godišnji odmor,

-marine sa pratećim sadržajima,

-objekti i institucije za opsluživanje područja i za **sportske i rekreativne svrhe** koje odgovaraju karakteristikama područja.

Turistički kapaciteti u zoni zahvata Studije

Planirana je turistička izgradnja, usmjerena u pravcu podizanja kvaliteta. Teren je uglavnom u nagibu i ima dobre vizure.

Površine parcela su 600 - 2000m² za samostojeće objekte - vile uz koeficijent zauzetosti od 15-30%. Preporučuje se maksimalna spratnost za ove objekte od dvije nadzemne etaže. Na strmim terenima, ukoliko to teren nalaže može imati i suterensku etažu koja može da bude stambeni ili pomoćni prostor.

U funkciji turizma su i sportsko-rekreativne površine sa pratećim sadržajima koji podižu nivo turističke ponude.

Obrazloženje namjene površina

***Javne površine su:** saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješačke saobraćajnice, parkizi) i površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo).

***Površine za druge namjene** su sve ostale površine koje su predviđene Studijom. Osnovna karakteristika ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sve prisutan i što je skoro cijeli prostor koji nije obuhvaćen javnim površinama, njime prožet.

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovom Studiom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

Površine za turizam

1. Površine za turizam služe za odmor i rekreaciju i to su: površine za turistička naselja i renta vile;

Dopušteni su:

1. turistička naselja,
2. renta vile i ekskluzivne vile,
3. objekti u zahvatu studije za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.
4. Benzinska pumpa sa motelom kao pratećim objektom

Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

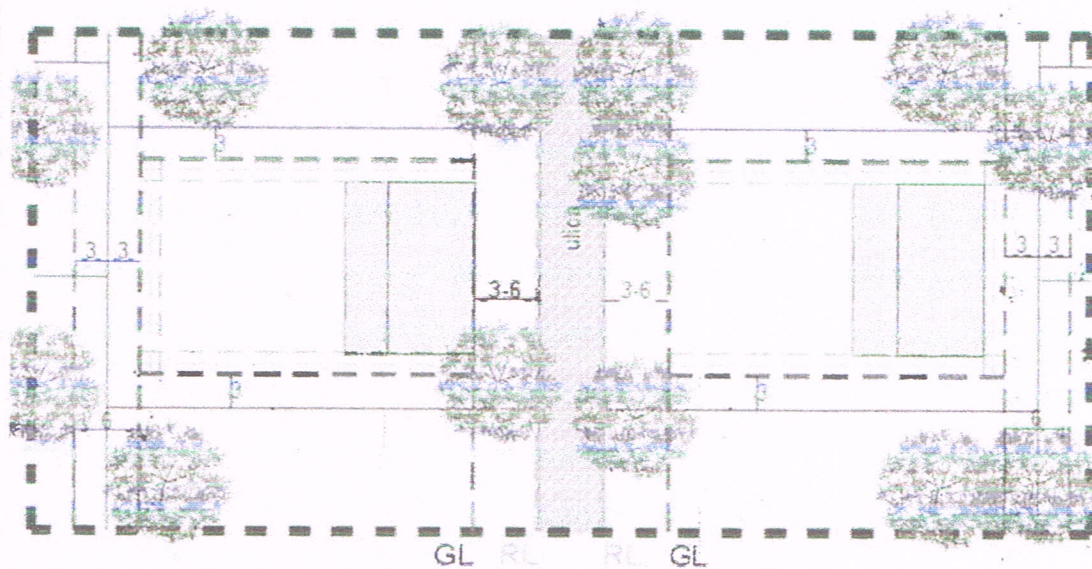
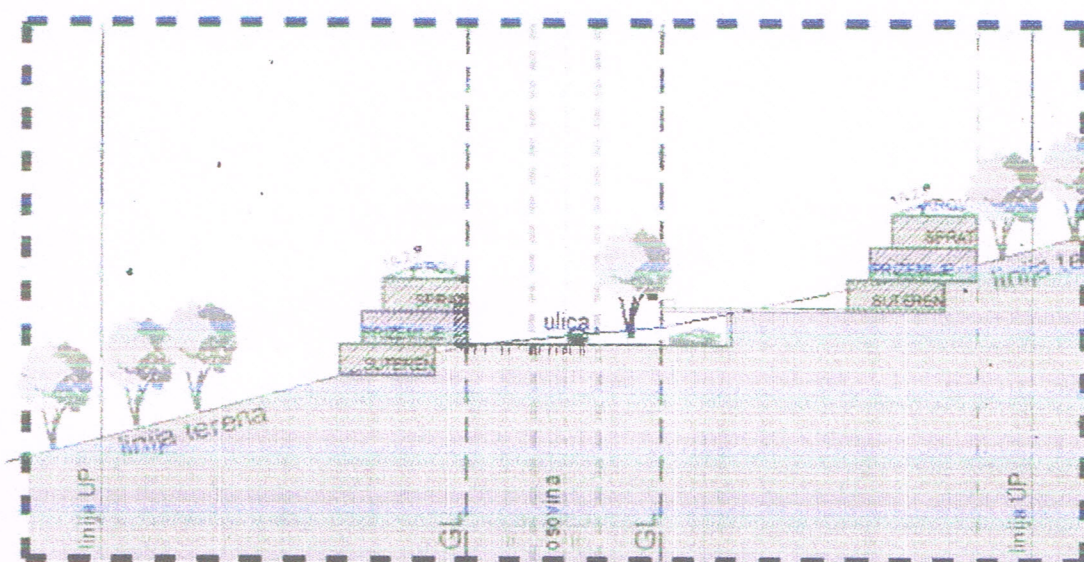
1. Površine pod zelenilom i slobodne površine su: šumske vrste, koje su vrlo rijetke, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.

2. U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu i apartmani za izdavanje u funkciji sporta i turizma.

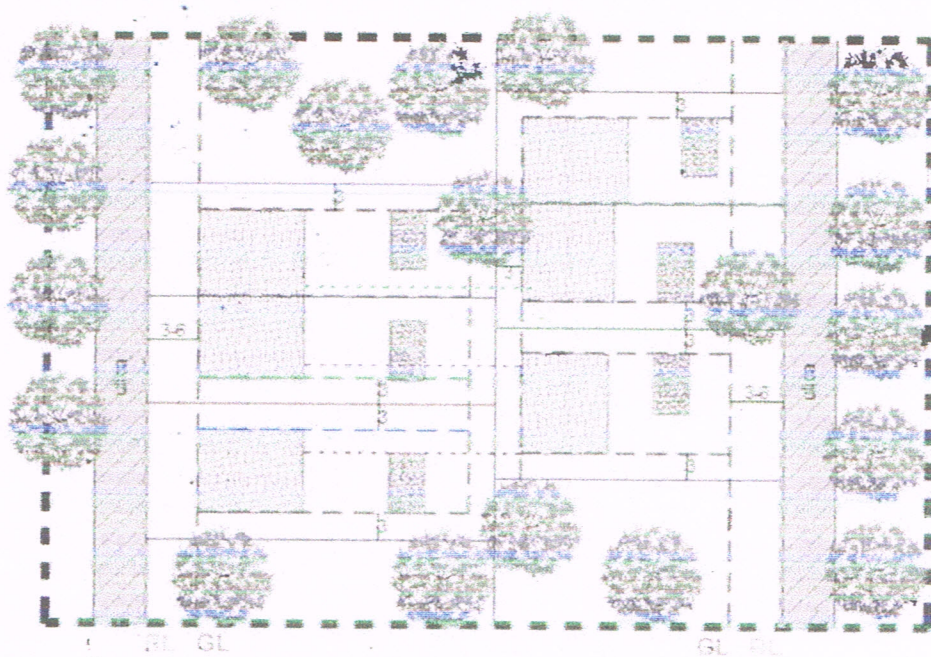
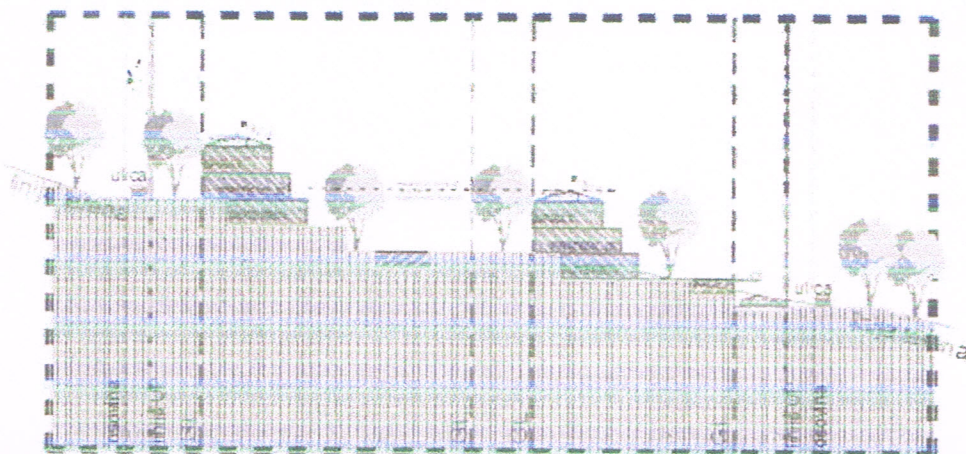
OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU
SLOBODNO STOJECI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU

PRILAZ ODOZGO

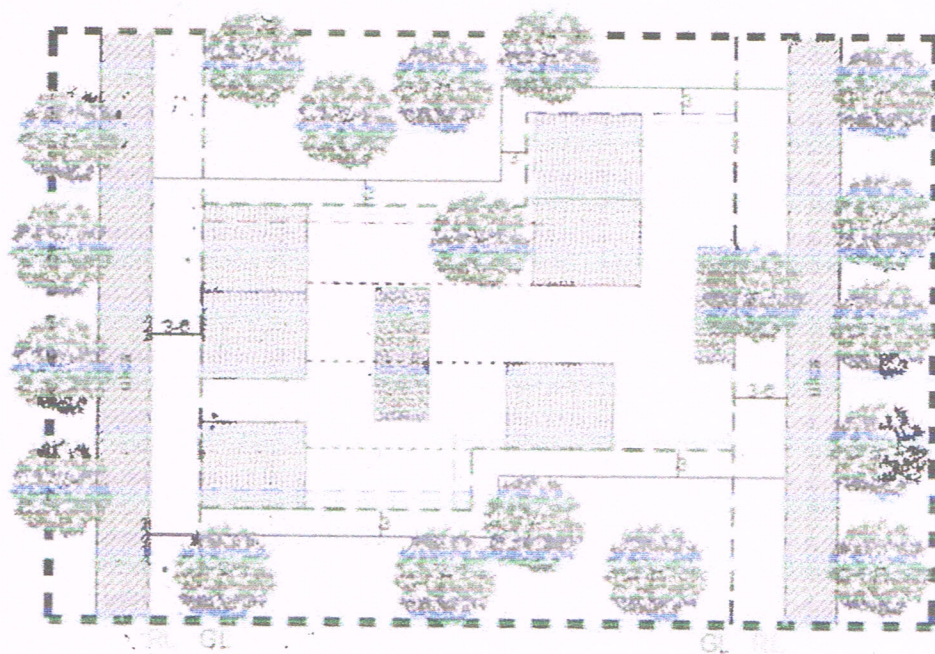
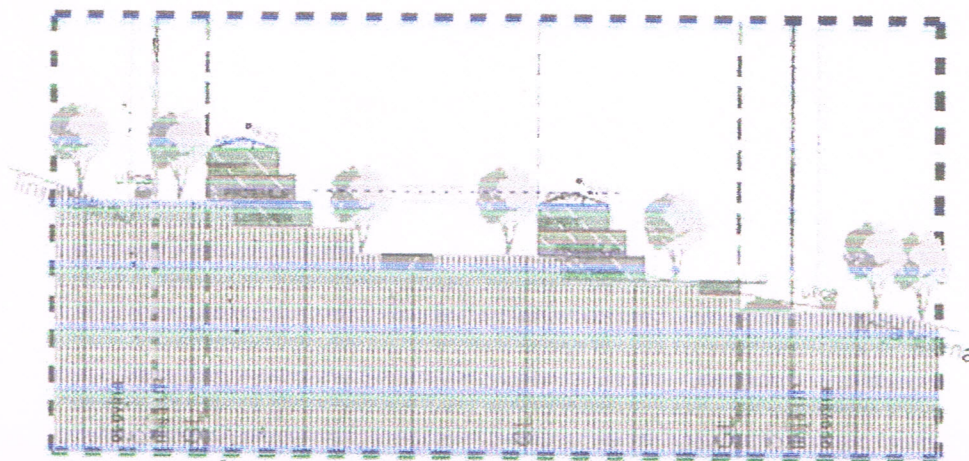
PRILAZ ODOZDO



OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU
SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU



SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU



- Max. broj spratova objekta je 3 etaže. S+P+1
 - Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda) za stamb. objekte i 3,5-4,0m za javne sadržaje.
 - Objekti smješteni ispod magistrale ne smiju posljednom etažom preći visinsku kotu magistrale.
 - Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.
- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.**

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena); uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 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.

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. 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 suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

Krovná badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,0m.

Stambena jedinica je turistički apartman.

Niski objekat za namjenu turizma je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suteranu) ili korisne površine u

	suterenu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1 ili Po+P+1. Najmanja dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene turizma je P+1. Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat. Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višerodni i višestambeni objekti. Pod rezidencijalnim objektom, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod jednorodnim objektom, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak). Pod višerodnim objektom, smatra se objekat s najmanje 5, i više funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela 32, sastoji se od kat. parcele 293 Reževići I i dijelova kat.parcela 292 i 291 KO Reževići I, u zahvatu DUP-a „Poljane“, opština Budva. Kat. parcele broj 291, 292 i 293 KO Reževići I nalaze se u obuhvatu plana LSL „Poljane“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 25/11), opština Budva. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu br. 16 – „Parcelacija i regulacija“. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu. Osnovni uslov Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija"). Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama. Položaj urbanističke parcele Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene.

Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studijom.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3,0m. Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

-ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.

-ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

OPŠTI USLOVI ZA OVU STUDIJU

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati. U svakom slučaju odgovorni urbanista u organima uprave ne odstupajući od koncepta, može i treba ove uslove da dopuni imajući u vidu geodetske snimke u većoj razmjeri ili snimak postojeće kuće ako je u pitanju rekonstrukcija nekog postojećeg objekta.

Posebni UT-uslovi imaju za cilj da što više uslove projektanta u smislu poštovanja specifičnih uslova i ambijentalnih vrijednosti, te tako njima treba predvidjeti sljedeće:

- Kod izdavanja UTU-a za parcele veće od 1000m² potrebno je predložiti situaciono rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz LSL-je.

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.
- Niveletu prizemne etaže koja je u funkciji dnevnog boravka, ili
- Niveletu prizemne etaže ili etaže na kojoj je predviđen ulaz u objekat.
- Za ovakve terene u nagibu u okviru ovog LSL predvidjeti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gdje ulice formiraju usjek.
- Krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23° sa pokrivačem „mediteran crijepom“.
- Visina etaže je 2.60 -2,80m
- Spratna visina P+1, ako je veći nagib dozvoljava se izgradnja jednog ili dva suterena.
- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje.
- Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta.
- Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

Posebni urbanističko – tehnički uslovi

- Na osnovu programskog zadatka parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 500-800m² što obezbjeđuje sve potrebe nove izgradnje.
- Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.
- Spratnost objekta se definiše sa H=2,80-3,0 m (od poda do poda) tj. P+1 uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena ukoliko je nagib veći od 20%. S+P+1.
- Grafička obrada novoprojektovanih objekata ne znači veličinu objekta. Ona određuje regulaciju i građevinsku liniju na terenu. Veličina gabarita objekta data je u tabelarnom prikazu.
- Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumjeva objekte spratnosti P+1, S+P+1.
- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1, gdje je suteran površine oko pola prizemne etaže.
- Ako postoji denivelacija kote prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.
- Lokali male privrede ne smiju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomjernu buku i frekvenciju saobraćaja.

Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2 m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju,

Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam.

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zazetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5 m od granice susjedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susjedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.

Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike 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.

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je definisana 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 interpoliranjem.

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.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19).

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

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

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Stabilnost terena

Geotehnička sredina područja LSL se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao pogodna za gradnju. Međutim, prisutna je seizmičnost terena sa mogućim zemljotresima, uz ostale karakteristike geotehničke sredine što djelom umanjuje već navedenu pogodnost.

Zaštita od zemljotresa

Neplanska izgradnja u prethodnom periodu dovela je do sukoba između potrebe da se obezbijede minimalni uslovi za neophodna rastojanja objekta zbog seizmičkih zahtjeva i potrebe individualnih vlasnika da svaki dio slobodnog prostora izgrade kako bi ostvarili prihode od prodaje stanova ili od izdavanja soba i apartmana. Neprimjereno gusta izgrađenost u našem slučaju ali za sadanije u skladu sa zahtjevima obezbjeđenja prostora od zarušavanja objekata. Očigledno su atraktivnost izgradnje na pojedinim lokacijama i mogućnost ostvarivanja visokih

zarada jači od straha od zemljotresa i da su bitnije trenutne od dugoročnih koristi i interesa lokalne zajednice.

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Seizmička sigurnost postojećih objekata i aseizmičko projektovanje i građenje

Seizmička sigurnost većeg dijela postojećih objekata može se ocijeniti kao nedovoljna stoga što su:

- mnogi objekti nadzidivani, rekonstruisani ili dograđivani bez prethodne stručne provjere da li te intervencije ugrožavaju seizmičku sigurnost objekata,
- pojedini noviji objekti neplanski izgrađeni, bez projektne dokumentacije, uglavnom po nahođenju samih vlasnika, bez stručno provjerene projektne dokumentacije i bez odgovarajućeg nadzora, pa je njihova seizmička otpornost problematična,
- brojni objekti projektovani i izgrađeni bez saznanja o geomehničkim karakteristikama tla, a obimniji i dublji iskopi i zasijecanja terena koji je u nagibu, vrše se bez obezbjeđenja od zarušavanja ili klizanja.

Nije utvrđivan vulnerabilitet postojećih zgrada i drugih izgrađenih struktura, niti je definisan prihvatljiv nivo seizmičkog rizika, kao i obezbjeđenje potrebne seizmičke sigurnosti kod postojećih objekata.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda («Službeni list RCG», br.006/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima («Službeni list CG», br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primijeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju («Službeni list CG», br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara («Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara («Službeni list SFRJ», br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara («Službeni list SFRJ», br.7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija («Službeni list SFRJ», br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu. Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Područje obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 13,77ha. Teren je u padu sa nagibom od približno 12-21%, i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Akt ovog ministarstva Ministarstvu unutrašnjih poslova, broj 08-332/23-5890/7 od 01.08.2023. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Klima

Klima je mediteranska koju karakterišu suva i topla ljeta i vlažne i blage zime.

U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 °C) dok zimi vrlo rijetko padne ispod 0 °C.

Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,8/10 pokrivenosti neba oblacima. Godišnja količina padavina iznosi 1578 mm.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme.

Godišnja količina padavina je relativno visoka i iznosi 1.578mm. Veći dio padavina padne tokom jeseni i zime. U novembru 271mm, a najmanje u julu i avgustu 32-35mm. Godišnje Budva ima 128 kišnih dana.

U pogledu oblačnosti područje opštine Budva spada u najvedrije područje obale sa prosječno 248 vedrih dana u godini.

Godišnja suma padavina je relativno visoka, jer iznosi u prosjeku 1,578 mm kiše (snijeg se može gotovo potpuno zanemariti).

U pogledu godišnje raspodjele padavina mogu se u osnovi izdvojiti dvije sezone: vlažna i sušna, jer u periodu IV-IX padne 455 mm tj. 28% od godišnje sume, dok u periodu X-III padne 1,123 mm što predstavlja 1,2% godišnje sume.

Vazdušni pritisak

Vazdušni pritisak u toplom djelu godine je mali a minimum dostiže u mjesecu julu od 759,70mm Hg. Maksimalno vazdušnog pritiska javlja se u oktobru od 763,70mm Hg. Godišnji prosjek vazdušnog pritiska iznosi 760.60mm Hg.

Vjetrovi

Vjetrovi: koji duvaju na ovom području su: bura, jugo i maestral.

Pojava jakih vjetrova je u toku zimskih mjeseci dok se u ljetnim mjesecima vrlo rijetko javljaju. Broj dana u godini sa vjetrom jačine preko 8 čvorova u sekundi je vrlo mali i to u zimskom periodu. Pedeset posto vremena godišnje u Budvi je mirno.

Maestral duva sa jugozapada uglavnom od aprila do novembra, kada donosi osveženje.

Jugo je vjetar koji duva sa mora, donoseći kišu. Ovaj vjetar ponekad duva i ljeti ali je najintenzivniji na prelazu između jeseni i zime i zime i proljeća, kada donosi kišu.

Bura je hladan sjeverni vjetar koji duva uglavnom u zimskom periodu. Vrlo je jakog intenziteta, dostiže brzinu i do 80km/h. Duva po nekoliko dana i stabilizuje vremenske prilike.

Insolacija

Broj prosječnih sati sijanja sunca iznosi 2.298 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul ima najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Organizacija prostora, tipologija objekata gdje dominiraju vile visokog konfora, apartmansi objekti sa sadržajima koji su u funkciji turizma, sportsko-rekreativni objekti, uslužno komercijalne djelatnosti, njihove relativno male dimenzije gabarita i dispozicija u prostoru omogućuju „ambijentalnu izgradnju“ u zelenilu. Najveću pažnju treba posvetiti izgradnji objekata na lokacijama koje su obrasle vrijednim visokim zelenilom i starim hrastovima i maksimalno zaštititi njihovo uništenje. Ne treba dozvoliti devastaciju, već planom ovaj prostor treba dovesti na nivo ekskluzivnosti.

Koncepcija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog urbanističkog plana i projekta u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti koristeći se na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima. Prostorno rješenje rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahtjeve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima

Na predmetnoj teritoriji nema zaštićenih objekata, prirode i spomenika kulture.

LSL „Poljane“ pripada neizgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnijih djelova ovog područja. Prostor je smješten ispod magistralnog puta, kat. opština Reževići I.

iznad plaže Drobni pijesak i predstavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okruženju. Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema zalivu Drobni pijesak i Jadranskom moru. Sa jugo istočne strane su buduća naselja Bare i Pod branicom a sa jugo zapada Slava luka i Drobni pijesak.

Uticaji na životnu sredinu, u postojećem stanju, se mogu posmatrati kroz uticaje prirodnih i antropogenih činilaca.

Prirodni činioči:

geološka erozija tla (bez uticaja kiše ili vetra),

pluvijalna erozija,

fluvijalna erozija,

seizmičnost tla

Antropogeni činioči:

sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,

uništavanje autohtone vegetacije,

mijenjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, mijenjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u korist oticaja,

urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka,

prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća,

otpadnih voda i sl.

Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini, i fizičko-hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primenjuje.

Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi se ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl.

Međutim ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

Zaštita od bujica

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mijenjaju; pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se rešiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova.

To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd.

Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja.

Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumsko-meliorativnih, agro-meliorativnih itd. radova i mjera.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2967/2 od 10.08.2023. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

Spratnost objekata treba da bude takva da objekti gledajući s puta ne deluju kao visoki bedemi, a takođe i gledani s mora da prate liniju terena i ne zaklanjaju pogledom, eventualno, postojeće objekte stanovanja ili turističke namene.

Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti vegetacijom u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.

Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gdje će se štititi njihove osnovne prirodne vrijednosti, a time i pejzaž morskog dobra. Posebno treba voditi računa o:

- racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
- što manjim zauzimanjem novih prostora,
- korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
- zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
- očuvanju vrijednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
- zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rješenja kao djelova autohtonog kulturnog pejzaža,
- zadržavanju autentičnosti pristana,
- zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

Zelene i slobodne površine u službi turizma- turistiko naselje-apartmani, vile, uslužne djelatnosti- Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumijeva:

- **turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenila, u odnosu na urbanističku parcelu**, 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, bazeni, staze, trgove, platoi, parkinzi itd.),
 - za turističke objekte sa 3*-5*, planirati 60 m²-100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija),
 - za apartmane - da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmanskog-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama.
 - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td,
 - zaštitni-zeleni pojas-se pojavljuje kao podkategorija u okviru osnovne namjene, a koji je planiran prema postojećem potoku, u širini od 10m,
 - u slučaju izgradnje ogradnog zida-za vile, neophodno je da bude od kamena, živa ograda ili kombinacija navedenih.
 - visine parapeta ogradnog zida max. 0,90m, od kote trotoara a sa transparentnim dijelom ograde dozvoljena visina do 1,50m,
 - kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja,
 - oko objekata vila moguće je i formiranje voćnjaka,
 - neophodno je sačuvati naročito odrasla stabla, kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama (čemprese, borove, masline, medunac itd.),
 - postojeće masline, maksimalno sačuvati, odnosno pojedinačna stabla koje je nemoguće uklopiti presaditi (kultivare i samonikle),
 - planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline-stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
 - staze, platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
 - preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije,
 - u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
 - ulaze u objekte, poslovnog karaktera(administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi itd.,
 - voditi računa o vizurama prema moru,
- denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, suvomeđama od kamena, postojeće podzide i međe obavezno sačuvati uz mogućnost sanacije, a nove uraditi u istom maniru-suvozid, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat

ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima,

- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- krovno zelenilo-podrazumeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intenzivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran "park" sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf itd.
- vertikalnim ozelenjavanjem-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima preporučuju se pokrivači tla i puzavice, isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni material, rasadnički odnjenjovan (autohtoni, alohtoni, egzote),
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njenjovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni itd.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Sportsko rekreativne površine- Površine za sport i rekreaciju su površine koje su planskim dokumentom namijenjene razvoju sportsko-rekreativnih sadržaja. Sportsko rekreativne površine čine sportsko - rekreativni centar koji se nadovezuje na park (u predmetnom Planu park-šuma) i treba da opslužuje stanovništvo u radijusu od 1.5 km.

Na sportsko rekreativnim površinama u zahvatu LSL mogu se planirati kompleksi i objekti za sportove na otvorenom i u zatvorenom prostoru, kao što su:

- sportska dvorana,
- sportski tereni za sportove na otvorenom (tenis, odbojka, mali fudbal, basket i td.),
- bazeni,
- startna i ciljna mjesta za paraglajding, parašut i ultralake letjelice,
- poligoni za vožnju skejtborda i rolara,
- prateći objekti koji su u funkciji sporta i rekreacije (svlačionice, toaleti, tuševi, žičare, ski-liftovi, putnički liftovi),
- kontrolni punktovi, spasilački punktovi, ostave za sportske rekvizite i sl.).

	Na ovim površinama mogu se planirati i: - o ugostiteljski objekti, - o manji objekti za smještaj posjetilaca i sportista, - o objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, - o parkinzi i garaže za smještaj vozila posjetilaca, gledalaca i korisnika sportskih terena i objekata, - o objekti i mreže infrastrukture. U okviru sportsko-rekreativne namjene 30% urb. parcele mora biti pod zelenilom. Između površina sportsko-rekreativne namjene i turističke namjene neophodno je planirati tzv. biološke zidove, zaštitne pojaseve.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Spomenici kulture - prethodna zaštita Kompleks može uživati prethodnu zaštitu na osnovu člana 6. Zakona o zaštiti spomenika kulture ("Službeni list RCG", br. 47/91) u kojem se kaže "Objekti i predmeti za koje se osnovano pretpostavlja da imaju svojstva spomenika kulture uživaju prethodnu zaštitu (u daljem tekstu: spomenici koji uživaju prethodnu zaštitu), u skladu sa odredbama ovog zakona. Objekti i predmeti iz stava 1. ovog člana su naročito: tipske seoske crkve XIX i XX vijeka, profani spomenici kojima su degradirana spomenička svojstva (ljetnjikovci, stambene zgrade, jedan broj objekata memorijalno-istorijskog ili ambijentalnog karaktera), U okviru ovog urbanog obuhvata postoje dvije stare crkve koje treba zaštititi. Ovaj obuhvat ne sadrži objekte tog karaktera. Ostalo graditeljsko nasljeđe Nema graditeljskog nasljeđa ovaj zahvat nema starih ni novih urbanih cjelina niti starih kućišta. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA ŠMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prosto/ra i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica šmanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim

	potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Najviši poprečni nagib uličnih trotoara i pješačkih staza upravno na pravac kretanja iznosi 2%. Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima širina uličnih trotoara i pješačkih staza iznosi min. 130cm. Za savladavanje visinske razlike između trotoara i kolovoza mogu se koristiti zakošeni ivičnjaci, sa širinom zakošenog dela od najmanje 45 cm i maksimalnim nagibom zakošenog dijela od 20% (1:5). Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se: 1) rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku do 76 cm; 2) spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platformama, za visinsku razliku veću od 76 cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Akt Sekretarijata za privredu - Opština Budva, broj UPI-13-319/23-763/2 od 10.08.2023. god.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 14.0 – <i>Elektroenergetska mreža</i> i prema uslovima nadležnog organa. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)

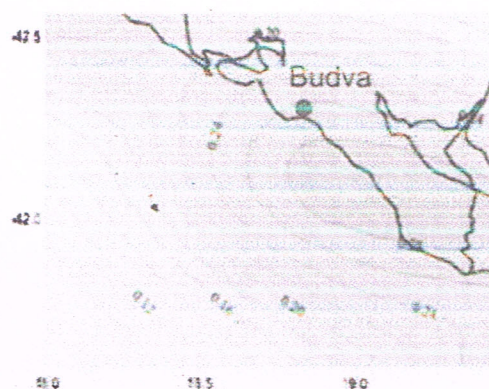
	• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Infrastrukturni objekti snabdjevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu rješeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdjevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more. Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 21 – „Vodovodna mreža, fekalna i atmosferska kanalizacija“. Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br.01-5215/2 od 11.08.2023. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Prema grafičkom prilogu broj 20 – „Saobraćaj“ i prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva za Sekretarijat za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 08-332/22-5890/4 od 01.08.2023 godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.4	Uklanjanje komunalnog otpada Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05). O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama. Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom čitave godine. Riješiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospiju u priobalje.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama. („Sl list CG“, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl list CG“, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata („Sl list CG“, br.41/15)

	-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA <u>Inženijske i hidrogeološke karakteristike</u> Glavni geološki i hidro – geološki podaci o tlu na predmetnoj lokaciji kao izvod iz Elaborata o geološkim odlikama terena, koji je izradio Republički zavod za geološka istraživanja iz Podgorice na području opštine Budva su raznovrsni i mogu se posmatrati u tri osnovne zone koje odgovaraju osnovnim geomorfološkim zonama. Za sama sela Kuljače i Vojnići nema konkretnih podataka o geoseizmičkim i inženjersko-geološkim uslovima pa je pri izradi projektne dokumentacije na konkretnim lokacijama neophodno izvršiti geološka ispitivanja i sačiniti elaborat i projekat o geološkim nalazima. Karte seizmičke mikrojeonizacije rađene su samo za veća urbana naselja i u priobalnom pojasu. <u>Morfološke osobine terena</u> Područje obuhvaćeno ovom studiom nalazi se između sela Česminovo na zapadu i Rađenovići na istoku i sela Vrbe sa južne strane. Na sjeveru su visoka brda, a prema jugu teren se mjestimično strmo spušta prema Blizikućama i jadranskoj magistrali. U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 390 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata do 333m.n.v. uz donju granicu zahvata, na dužini od 182m. u pravcu sjevero zapad-jugoistok. Nagibi terena u pravcu sjeverozapad - jugoistok kreću se prosječno oko 30% .U suprotnom pravcu padovi su dosta manji. <u>Geološke osobine terena</u> Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno LSL „Poljane“ nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali. Tektonska jedinica Budva-Cukali obuhvata uski pojas i može se pratiti na potezu od Sutorine, preko Veriga, u pravcu Budve. Na potezu od Budve do Bara, čelo

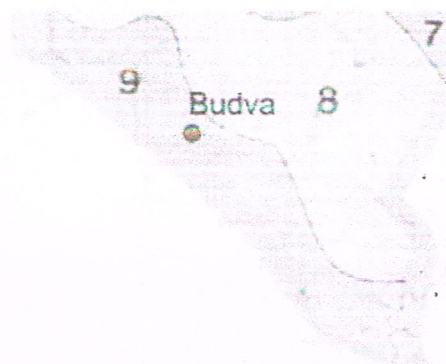
navlačenja ove jedinice preko Para autohtona nalazi se u moru, a od Bara ova jedinica skreće u pravcu istoka. Zona Budva je navučena preko Para autohtona duž reversne dislokacije.

Geoseizmičke karakteristike

Podaci vezani za statističku obradu zemljotresa, na teritoriji Crne Gore, ukazuju na vrlo izraženu seizmičku aktivnost prostora Crnogorskog primorja. Ta aktivnost je genetski vezana ne samo za evoluciju različitih struktura, već i za fizička svojstva geoloških sredina, odnosno položaje dubokih razloma.



Slika 2: Seizmički hazard



Slika 3: Seizmička regionalizacija

Na preglednoj karti seizmičke regionalizacije vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od IX stepeni MCS skale.

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu.

Činjenica da je najveći dio prostora ove Studije velikim dijelom izgrađen od laporca, varovika kao i malim delom od flišnih, pretežno klastičnih sedimenata i kvartarnih tvorevina aluvijalnih; (gline, šljunak), koji su u vodomezasićenom stanju, upozorava da mogu predstavljati seizmički djelimično nepovoljnu sredinu, no samo na tim površinama, imajući u vidu eventualne pojave likvifikacije (tečenje tla), kakve su se manifestovale pri zemljotresu od 15. aprila 1979. godine.

Hidrološke karakteristike

Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja Studije, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

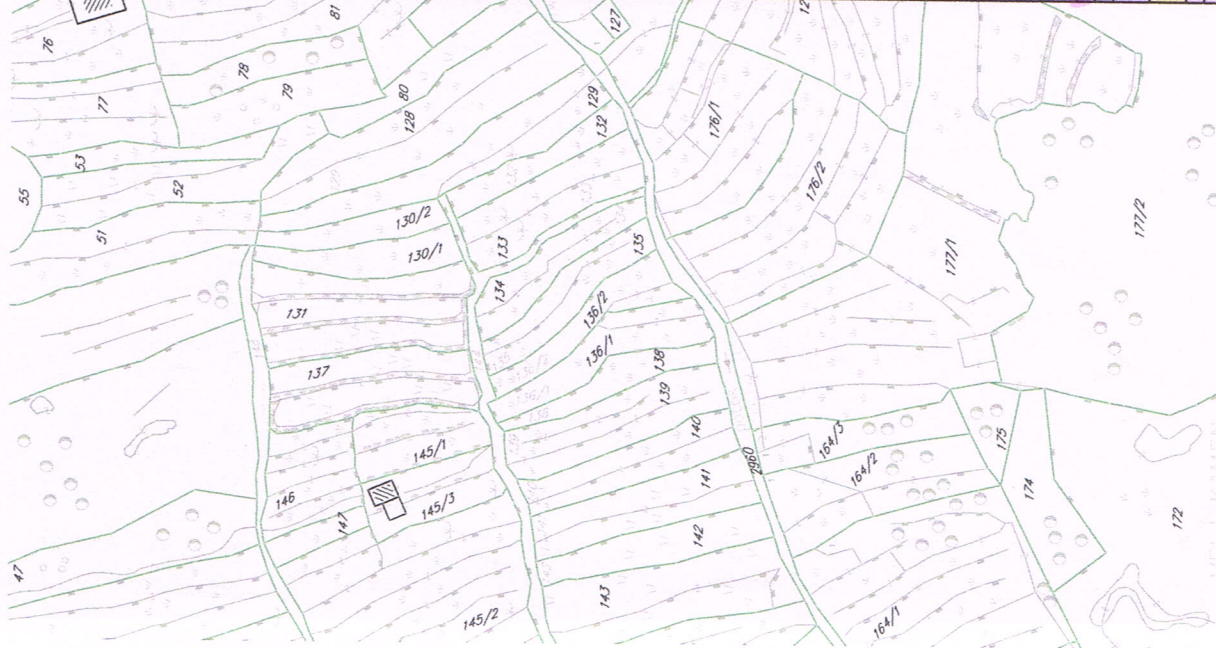
Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

Teren je u većem dijelu u nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji.

Klimatski uslovi su, kao i na cijeloj teritoriji, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima.

TABELA URBANISTICKIH POKAZATELJA ZA LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "POLJANE"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	POSTOJEĆA SPRAVNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX. POVRŠINA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRAĐIVANA 4. NADOGRAĐIVANA 5. REKONSTRUKCIJA m ²	STATUS OBJEKTA	BRGP m ²	KZ	KI	PLANIRANA SPRAVNOST
1	DIO 36, DIO 37, DIO 38	4 608,74			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST – MOTEL	230,00	920,00 4 OBJEKTA	1 OBJEKT – BENZISKA PUMPA (TNG, PRODAVNICA, KAFE BAR)	2 300,00	0,20	0,50	S+P+1
2	DIO 37, DIO 38	1 000,33			JAVNI SADRŽAJ – USLUŽNA DIELATNOST BENZISKA PUMPA	200,00	200,00 1 OBJEKT		400,00	0,20	0,40	P+1
3	34	695,90			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	145,00	145,00 1 OBJEKT		370,00	0,20	0,50	S+P+1
4	DIO 2978, 32, 33	821,92			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	160,00	160,00 1 OBJEKT		400,00	0,20	0,50	S+P+1
5	DIO 27, DIO 28, DIO 29, DIO 30	1 173,45			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	235,00	235,00 1 OBJEKT		588,00	0,20	0,50	S+P+1
6	DIO 27, DIO 28, DIO 29	4 709,48			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	235,00	940,00 4 OBJEKTA		2 350,00	0,20	0,50	S+P+1
7	DIO 2961, 240	1 864,65			TURIZAM – VILE	185,00	370,00 2 OBJEKTA		925,00	0,20	0,50	S+P+1
8	247	3 220,65			TURIZAM – VILE	170,00	340,00 2 OBJEKTA		890,00	0,20	0,50	S+P+1
9	252	698,28			TURIZAM – VILE	215,00	645,00 3 OBJEKTA		1 613,00	0,20	0,50	S+P+1
10	241, 242	1 065,26			TURIZAM – VILE	135,00	135,00 1 OBJEKT		338,00	0,20	0,50	S+P+1
11	249	935,70			TURIZAM – VILE	210,00	210,00 1 OBJEKT		525,00	0,20	0,50	S+P+1
12	246/2, DIO 278	758,89			TURIZAM – VILE	180,00	180,00 1 OBJEKT		450,00	0,20	0,50	S+P+1
13	DIO 245, DIO 246/1	595,23			TURIZAM – VILE	150,00	150,00 1 OBJEKT		375,00	0,20	0,50	S+P+1
14	DIO 245, DIO 246/1	595,23			TURIZAM – VILE	120,00	120,00 1 OBJEKT		300,00	0,20	0,50	S+P+1
15	244	842,99			TURIZAM – VILE	165,00	165,00 1 OBJEKT		413,00	0,20	0,50	S+P+1
16	DIO 243	602,96			TURIZAM – VILE	120,00	120,00 1 OBJEKT		300,00	0,20	0,50	S+P+1
17	DIO 243, DIO 278	602,96			TURIZAM – VILE	120,00	120,00 1 OBJEKT		300,00	0,20	0,50	S+P+1
18	239/2	1 726,14			TURIZAM – VILE	180,00	360,00 2 OBJEKTA		900,00	0,20	0,50	S+P+1
19	DIO 239/2	4 304,67			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	170,00	850,00 5 OBJEKTA		2 125,00	0,20	0,50	S+P+1
20	DIO 239/2	4 348,99			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	190,00	570,00 3 OBJEKTA		1 425,00	0,20	0,50	S+P+1
21	236/1, 236/2	1 294,54			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	130,00	260,00 2 OBJEKTA		650,00	0,20	0,50	S+P+1
22	233	906,68			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	180,00	180,00 1 OBJEKT		450,00	0,20	0,50	S+P+1
23	232	1 354,00			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	135,00	270,00 2 OBJEKTA		675,00	0,20	0,50	S+P+1
24	DIO 221, 231, 235/2	4 336,60			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	260,00	1 040,00 4 OBJEKTA (PO 2 U NIZU)		2 600,00	0,24	0,60	S+P+1
25	230	2 450,58			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	240,00	480,00 2 OBJEKTA		1 200,00	0,20	0,50	S+P+1
26	DIO 304	518,83			TURIZAM – VILE	100,00	100,00 1 OBJEKT		250,00	0,20	0,50	S+P+1
27	DIO 304	2 284,17			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	225,00	450,00 2 OBJEKTA		1 125,00	0,20	0,50	S+P+1
28	303, 305, 306, 307, 308	3 760,42			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	240,00	720,00 3 OBJEKTA		1 800,00	0,20	0,50	S+P+1
29	302	844,70			TURIZAM – VILE	170,00	170,00 1 OBJEKT		425,00	0,20	0,50	S+P+1
30	DIO 296	671,77			TURIZAM – VILE	130,00	130,00 1 OBJEKT		325,00	0,20	0,50	S+P+1
31	DIO 296	791,19			TURIZAM – VILE	160,00	160,00 1 OBJEKT		400,00	0,20	0,50	S+P+1
32	DIO 262, DIO 293	3 906,43			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	250,00	1 000,00 4 OBJEKTA (PO 2 U NIZU)		2 250,00	0,25	0,62	S+P+1
32	281, DIO 282, DIO 283	2 550,05			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	230,00	460,00 2 OBJEKTA U NIZU		1 150,00	0,18	0,45	S+P+1
DIO 309, DIO 310		1 169,93			TURIZAM – VILE	230,00	230,00 1 OBJEKT		575,00	0,20	0,50	S+P+1
DIO 309, DIO 310, 311		1 868,77			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	140,00	280,00 2 OBJEKTA U NIZU		700,00	0,15	0,37	S+P+1
34	313, 314, 315	4 029,62			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	240,00	960,00 4 OBJEKTA (PO 2 OBJEKTA U NIZU)		2 400,00	0,20	0,50	S+P+1
35	DIO 227, 228	806,63			TURIZAM – VILE	160,00	160,00 1 OBJEKT		400,00	0,20	0,50	S+P+1
36	229	1 739,89			TURIZAM – VILE	170,00	340,00 2 OBJEKTA		850,00	0,20	0,50	S+P+1
37	DIO 219, 221	1 796,25			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	150,00	360,00 2 OBJEKTA		900,00	0,20	0,50	S+P+1
38	234	775,64			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DIELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	180,00	150,00 1 OBJEKT		375,00	0,20	0,50	S+P+1
39	222	1 301,27			TURIZAM – VILE	260,00	260,00 1 OBJEKT		650,00	0,20	0,50	S+P+1
40	223, DIO 224	2 089,98			TURIZAM – VILE	210,00	420,00 2 OBJEKTA		1 050,00	0,20	0,50	S+P+1



vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda i odvođenju površinskih voda u određenom dijelu godine.

Seizmički rizik koji je na ovom području vrlo izražen, pri planiranju i izgradnji treba svesti na prihvatljiv nivo.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.

19. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20. ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UP 32
Namjena urbanističke parcele	<i>turizam - apartmansko naselje (TAN)</i> sport i rekreacija – prateći turistički objekti uz sport
Površina urbanističke parcele (m ²)	3906,43 m ² 2550,05 m ²
Indeks zauzetosti	0.25 0.18
Indeks izgrađenosti	0.62 0.45
Planirana površina pod objektom (m ²)	250,00 m ² 230,00 m ²
Maksimalna površina pod objektima (m ²)	1000,00 m ² 460,00 m ²
Planirana spratnost	S+P+1 S+P+1
BRGP (m ²)	2250,00 m ² 1150,00 m ²
Status objekta	4 objekta (po 2 u nizu) 2 objekta u nizu

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

Mjesta za parkiranje vozila koja koriste lica sa posebnim potrebama u prostoru predviđaju se u blizini ulaza u stambene zgrade, objekata za javno korišćenje i drugih objekata i označavaju se znakom pristupačnosti. Najmanja širina mjesta za parkiranje vozila sa posebnim potrebama u prostoru iznosi 350 cm.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

- 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.
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta.
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumijeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata"
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.

- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu : niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Studije lokacije.

Posebno, od nabrojanih mjera, treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje Budve o prosječno 240 sunčanih dana godišnje.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Na ovom području postoje mogućnosti za oba načina korišćenja sunčeve energije - za grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). Korišćenje solarnih kolektora se može preporučiti kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

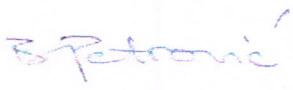
Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

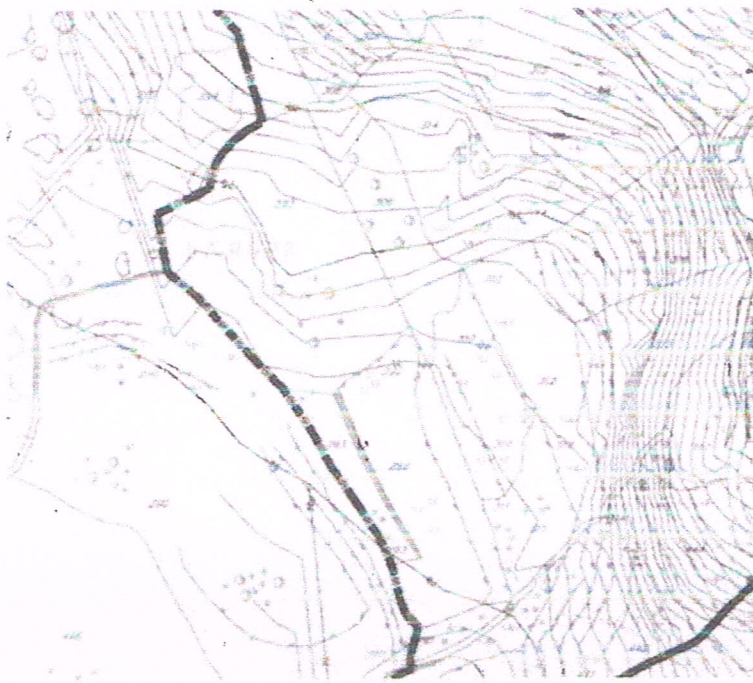
DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktorat za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-
TEHNIČKIH USLOVA:**

**Branka Petrović
Nataša Đuknić**

	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: M.P. 	Branka Petrović potpis ovlašćenog službenog lica 
	PRILOZI - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i List nepokretnosti 740 - prepis od 04.08.2023.godine, dostavljeni od Uprave za katastar i državnu imovinu – Područna jedinica Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-2967/2 od 10.08.2023. godine - Akt Sekretarijata za privredu - Opština Budva, broj UPI-13-319/23-763/2 od 10.08.2023. god. - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, br. 01-5215/2 od 11.08.2023. g.	



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

MAŠTAR



OPŠTINA
BUDVA
SEKCIJA ZA
POSREDOVANJE
U PROMETU
POSREDOVANJE I
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

DEL
PROJEKT
d.o.o. BUDVA

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

POSTOJEĆE
STANJE

POSREDOVANJE

GEODETSKA
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE
1:1000

POSREDOVANJE
01

POSREDOVANJE
2011.





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  SADRŽAJNE POVRŠINE
-  TROTOAR
-  PEŠAČKE KOMUNIKACIJE
-  TURIZAM - APARTMANSKO NASELJE
-  TURIZAM - VILA
-  USLUŽNO SMJEŠTALNA DIELATNOST-MOTEL
-  USLUŽNO SMJEŠTALNA DIELATNOST (APARTMANI) (UGOSTITELJSKI PROSTOR)
-  SPORT / REKREACIJA
-  JAVNI SADRŽAJ USLUŽNA DIELATNOST-BENZINSKA PUMPA
-  ZELENE POVRŠINE
-  ZELENILO UZ MAGISTRALNI PUT
-  BENZINSKA PUMPA



OPŠTINA
BUDVA
POSREDOVANJE
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
POSREDOVANJE

DEL
PROJEKT
G.O.O. BUDVA

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

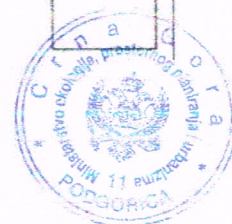
PLANIRANO
STANJE

NAMJENA
POVRŠINA

1:1000

14

2011





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  UP 123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  ZAŠTITNI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU
-  RL REGULACIONA LINIJA
-  GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA (potpomi zd. garaža)
-  GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekti)



DELPROJEKT
d.o.o. Budva



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIV RAZVOJ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

PLANIRANO
STANJE

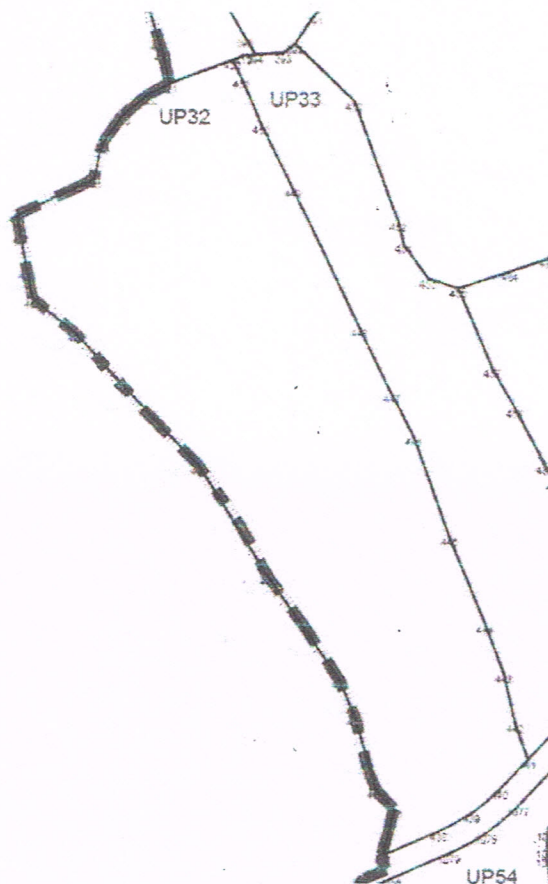
PARCELACIJA
I
REGULACIJA

1:1000

16

2011.





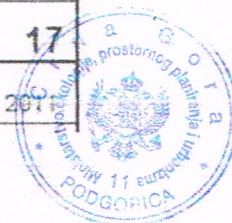
KOORDINATE UP 32

420 6574938.15 4677586.34
 421 6574925.47 4677581.65
 422 6574921.14 4677579.41
 423 6574915.92 4677575.19
 424 6574911.78 4677569.47
 425 6574910.12 4677562.42
 426 6574904.37 4677555.12
 427 6574895.17 4677551.03
 428 6574886.44 4677543.72
 429 6574897.64 4677538.04
 430 6574906.39 4677531.01
 431 6574931.26 4677504.18
 432 6574945.18 4677481.37
 433 6574959.51 4677460.17
 434 6574962.71 4677452.49
 435 6574966.78 4677437.80
 436 6574970.42 4677433.96
 437 6574968.25 4677424.48
 438 6574979.59 4677429.38
 439 6574986.15 4677433.04
 440 6574991.84 4677437.99
 441 6574997.55 4677443.93
 442 6574994.95 4677451.27
 443 6574992.76 4677451.39
 444 6574988.95 4677471.66
 445 6574981.87 4677469.50
 446 6574974.70 4677510.15
 447 6574970.22 4677516.81
 448 6574963.81 4677532.07
 449 6574950.42 4677530.43
 450 6574944.09 4677573.27
 451 6574940.09 4677592.55

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKE PARCELE
	KOORDINATNE TAČKE



DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	
"POLJANE"	
PLANIRANO STANJE	
PARCELACIJA I KORDINATNE TAČKE	
1:1000	
17	
2017	





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  TROTOAR
-  PEŠAČKE POVRŠINE
- URBANO-NASELJSKO ZELENILLO
I Zelene površine javnog korišćenja
-  ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
-  PARK-SUMA
- II Zelene površine ograničenog korišćenja
-  ZELENILLO TURISTIČKIH NASELJA
(VILE, APARTMANI, USLUGE) -
MIN. 50% ZELENILLO
-  SPORTSKO REKREATIVNE
POVRŠINE - MIN. 30% ZELENILLO
- III Zelene površine specijalne namjene
-  ZELENILLO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA,
SERVISA, BENZINSKA PUMPA -
MIN. 40% ZELENILLO
-  DRVORED
-  ZELENIKORIDOR
-  VODENE POVRŠINE
-  BENZINSKA PUMPA




DEL PROJEKT d.o.o. BUDVA
POSREDOVANJE 
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I OKOLNU KVALITET
POSREDOVANJE DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"POLJANE"
PLANIRANO STANJE
POSREDOVANJE PEJSAŽNA ARHITEKTURA
POSREDOVANJE 1:1000
POSREDOVANJE 18
POSREDOVANJE 2011





- | | |
|---|--|
|  | GRAND STUDIO LJUBLJANA |
|  | JACOBUS |
|  | TRETOAR |
|  | RJEŠALNE KOMUNIKACIJE |
|  | POSTOJEČI VODOVOD |
|  | PLANIRANI VODOVOD |
|  | PLANIRANA KANALIZACIJA |
|  | OTPRANJE VODE PREDLOŽENE ŠT. 978 |
|  | PROTIPOJARNA VODA |
|  | ATMOSFERSKA VODA |
|  | ZBIRANJE ODPADNIH VODA 2004-2002 |
|  | HIGIJANT |
|  | BURZINA 10KV MREŽA |
|  | XHEZA 3 x 110KV (9m ²) x 20 KV |
|  | NOVA MREŽA 10KV x 20KV, 20KV x 10KV |
|  | Oprema |
|  | Oprema |

DELPROJEKT
680 820A

OFSTINA
BUDVA
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
GOSPODARSTVO

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

PLANIRANO
STANJE

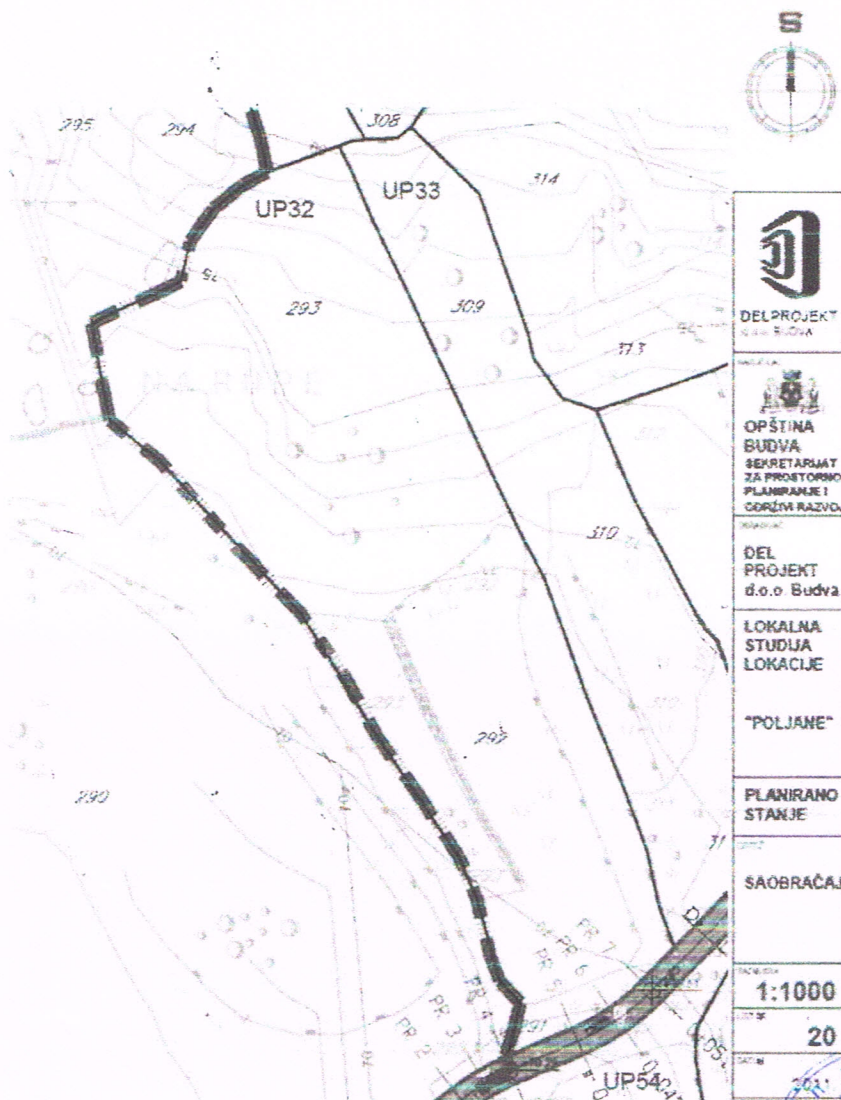
SAOBRAĆAJ I INFRA- STRUKTURNI SITENI

1:1000

19

2051







DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

TERENOVAČ
DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

PLANIRANO
STANJE

04/12

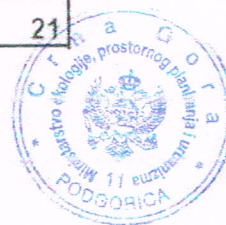
VODOVODNA
MREŽA,
FEKALNA I
ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA

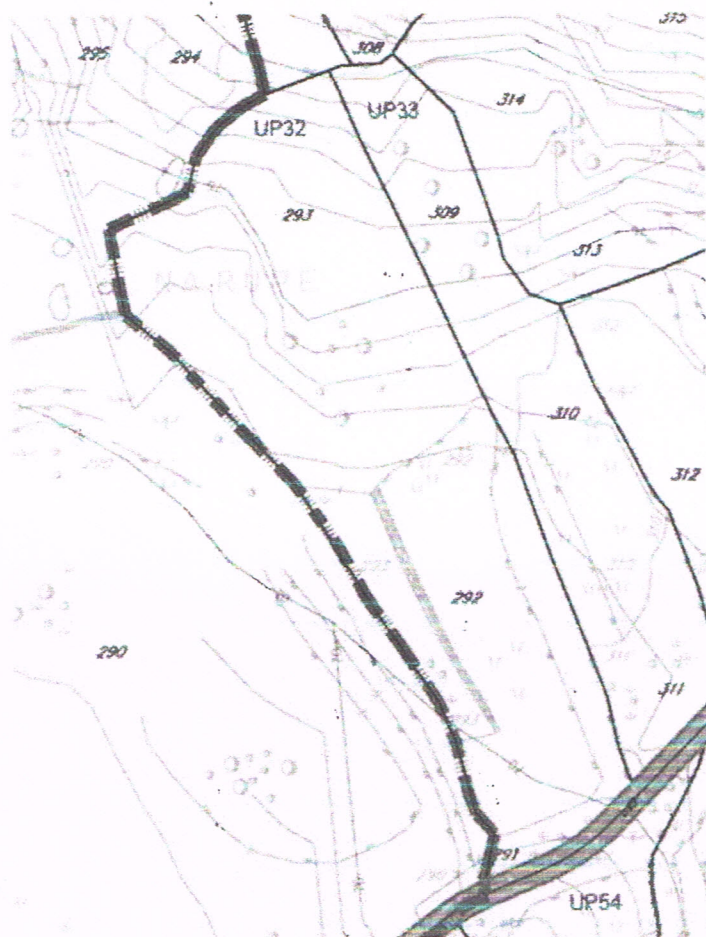
MAŠKETA

1:1000

21

- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- PLANIRANA KANALIZACIJA
- OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%
- PROTIVPOŽARNA VODA
- ATMOSFERSKA VODA
- BP-MINI BIO PRERADIVAČ 2003-3003
- HIDRANT





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



Planirana 10kV mreža
XHE45A 3 x (1x240/25mm²), 20 kV



Novo MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA "Poljane"



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
GRADIVNI RAZVOJ

DEL
PROJEKT
d.o.o. BUDVA

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

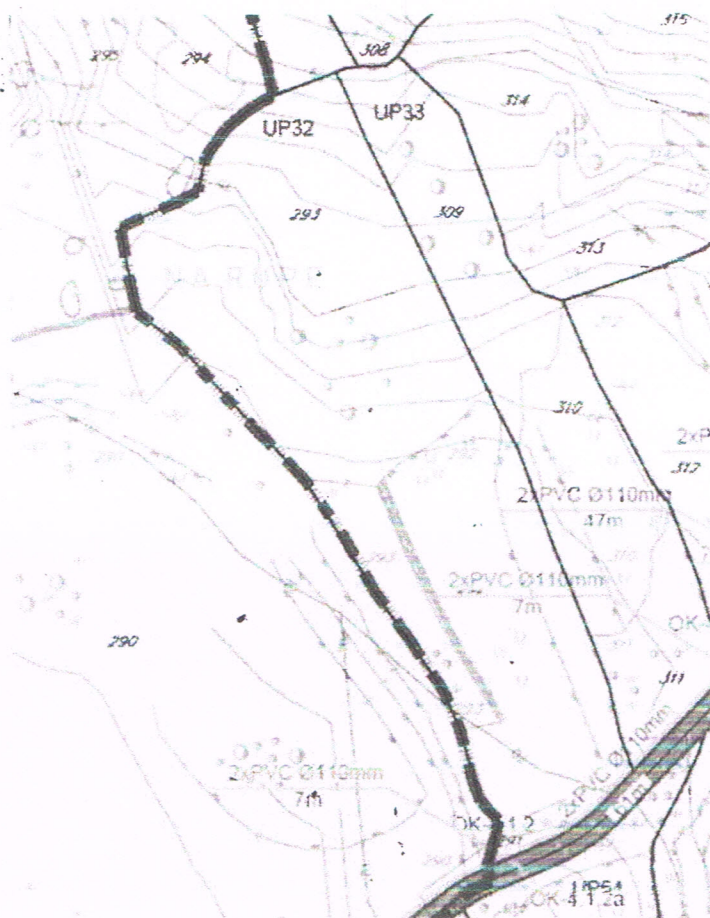
PLANIRANO
STANJE

ELEKTRO-
ENERGETSKA
MREŽA

1:1000

22





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



Opcije: kab. TKC Budva-TKC Bar
TK kanalizacija sa dvije PVC cijevi Ø110
opcija: kaot je postavljen u jednoj se Ø50

OK-N1

TK- očno (150x110x100cm) 120x60x100cm

OK-N2

mini TK- očno (90x50x90cm)



TK- kanalizacija sa 2 ili 4 PVC Ø110cm
u rovlu 40x90cm



DELPROJEKT

OPŠTINA
BUDVA
POSREDOVANJE
U PROMETU
POSREDOVANJE
U PROMETU

DEL
PROJEKT
D.O.O. BUDVA

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

PLANIRANO
STANJE

TELEFONIJKA

1:1000

23

2011



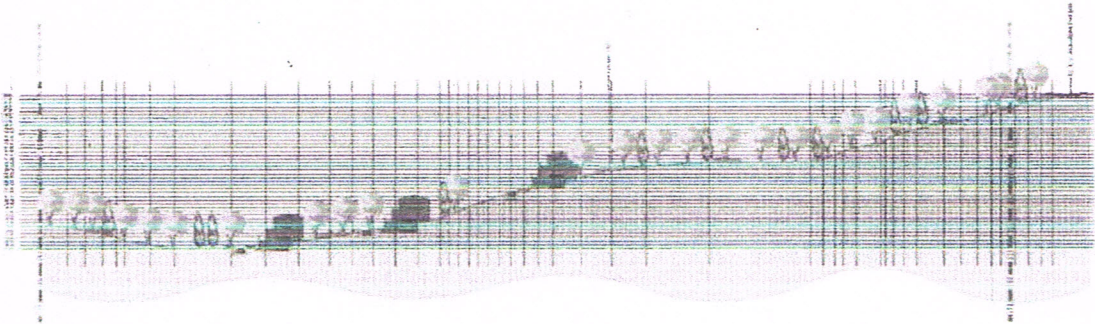


DELPROJEKT d.o.o. Budva
MAJAK
OPŠTINA BUDVA IZDAJE IZJAVU ZA PROJEKTOVANJE PLANIRANJE I ODRŽIV RAZVOJ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"POLJANE"
PLANIRANO STANJE
EKOLOGIJA
1:1000
24

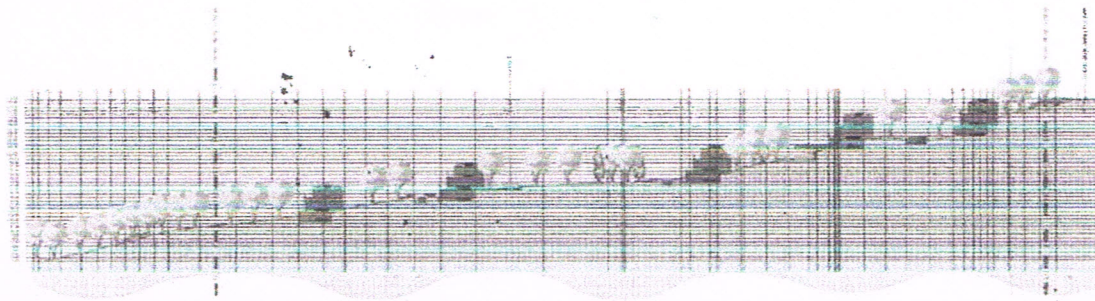
- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- UTICAJ SAOBRAĆA-NICE
- UTICAJ POTOKA
- ODLAGANJE OMEGA
- REGULACIJA POTOKA
- ZAŠTITNI POJAS UZ MAGISTRALNI PUT
- PROTIVPOŽARNI HIDRANTI
- KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČ. ŠCNAČEM



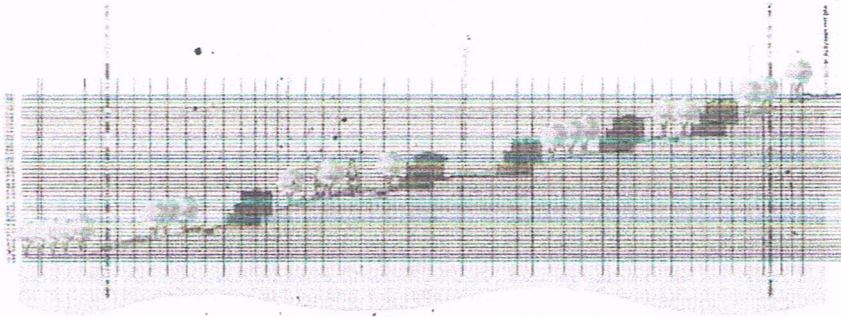
PRESJEK 3



PRESJEK 2



PRESJEK 1



A small map showing the project area. The road is highlighted in red. The map is drawn on a grid.

OPŠTINA BOKO GRADINA 21 000 - 1000 PLANINSKI USTUPAK 1000	
DEL PROJEKTA 1:500 RUCJE	
OPŠTINA BOKO GRADINA 21 000 - 1000	
"POLJANJE"	
PLANIRANO 1000	
POVRŠINA 1000	
1:500	15
2011	A



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1148

Datum: 04.08.2023.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I

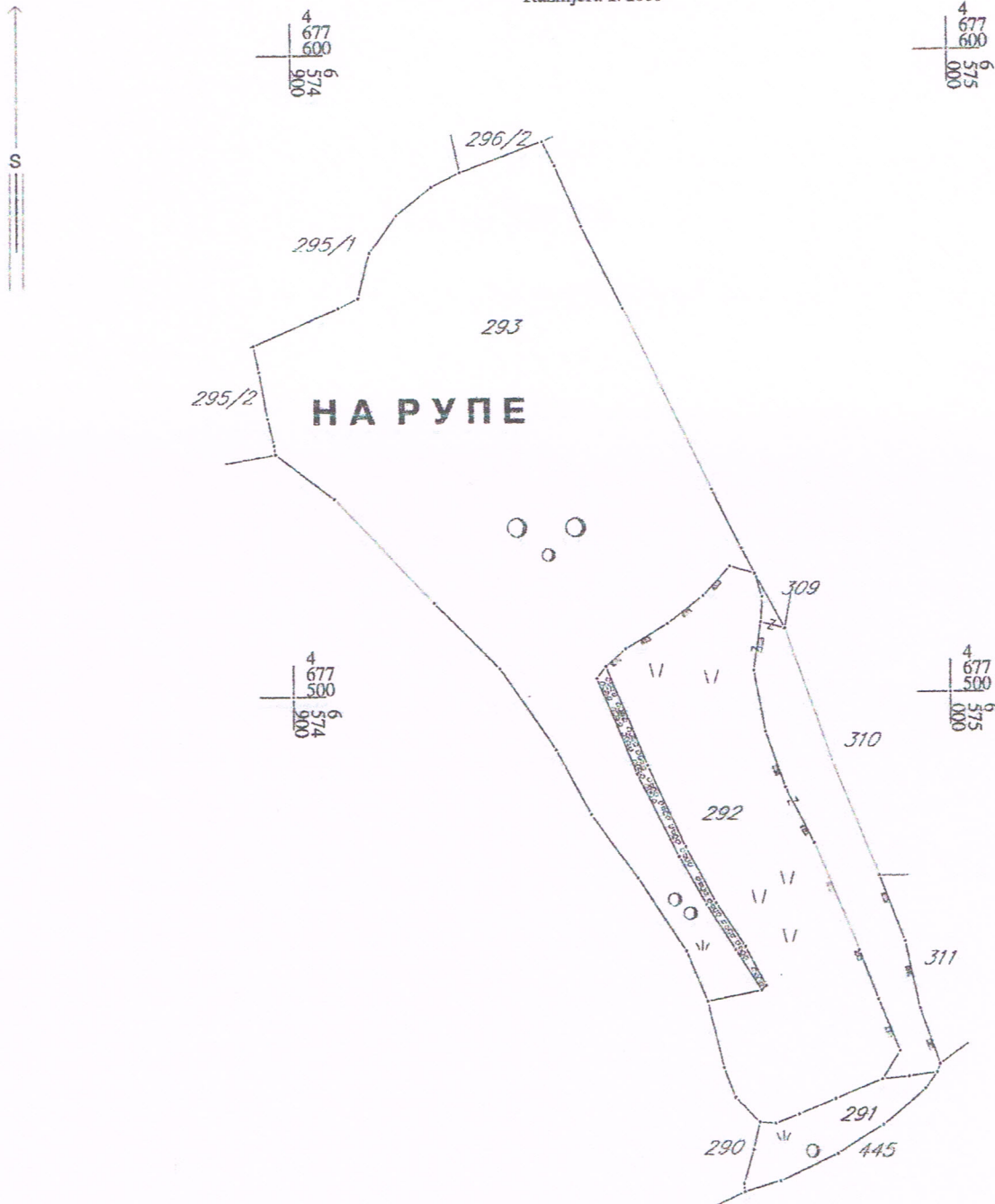
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4,5

Parcele: 291, 292, 293

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



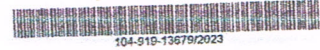
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-13679/2023

Datum: 04.08.2023.

KO: REŽEVIĆI I

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno: 04.08.2023				
Org. jed.	Jed. raz. znak	Redni broj	Prilog	Podat
08-330	123	5890	12	

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 MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, , za potrebe BR 08-332/23-5890/3 izdaje se

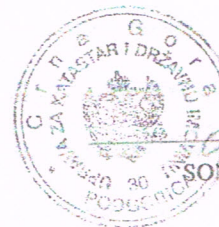
LIST NEPOKRETNOSTI 740 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
					SLAVA LUKA	Sume 4. klase KUPOVINA		207	0.12
291			5 5		SLAVA LUKA	Livada 5. klase KUPOVINA		2145	8.37
292			5 5					2352	8.49

Podaci o vlasniku ili nosiocu				Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto				
	MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS STARI GRAD 475 KOTOR KOTOR Kotor			Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



4 Načelnica: 7

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ



36000000322



104-919-13680/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-13680/2023

Datum: 04.08.2023.

KO: REŽEVIĆI I

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 MINISTARSTVO EKOLOGIJE PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA, , za potrebe BR 08-332/23-5890/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 321 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
293		4 4		RUPE	Sume 3. klase KUPOVINA		4208	3.79
							4208	3.79

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	MONTENEGRO INVESTMENTS LAND HOLDINGS DOO KOTOR KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 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).



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 04.08.2023. 09:08:53

1 / 1



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI

Broj: 03-D-2967/1

Podgorica, 10.08.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA

Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Primijeno: 10.08.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
		08-332/23-5890/2		

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2967/1 od 04.08.2023.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-5890/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 291, 292 i 293 KO Reževići I, u zahvatu lokalne studije lokacije „Poljane“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi br. 25/11) opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, „Namjenski parkovi (zabavni, sportski, rekreativni, tereni za golf i dr.) sa pratećim objektima“ i 4. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja i objekata za sport i rekreaciju, to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za privredu

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, e-mail: privreda@budva.me

Pisarnica Ministarstva ekologije, prostornog
planiranja i urbanizacije

Prihvateno	14.08.2023
Org.	3
Radni broj	08-332/23-5890/4
Prilog	
Vrijednost	

Broj: UPI-13-319/23-763/2

Datum: 10.08.2023. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG« br.27/07 i »Službeni list CG« br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/18), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG« br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i LSL »Poljane« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 25/11), Sekretarijat za privredu donosi:

R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata namjene turizam-apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija na urbanističkoj parceli UP 32 u zahvatu Lokalne studije lokacije »Poljane« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 25/11), opština Budva, investitor MONTENEGRO INVESTMENTS & LAND HOLDING d.o.o, utvrđuju se sledeći uslovi:

1. Na predmetnom lokalitetu je potrebno predvidjeti izgradnju nove kanalizacione mreže;
2. Fekalne i druge otpadne vode, do izgradnje nove kanalizacione mreže, planirati evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusnu septičku jamu, a nikako nije dozvoljena primjena propusne septičke jame;
3. Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja;
4. Zahtejavani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br. 45/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13);
5. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
6. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
7. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje DOO »Vodovod i kanalizacija« Budva;
8. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama.
9. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma obratilo se Sekretarijatu za privredu Opštine Budva sa zahtjevom br. UPI-13-319/23-763/1 od 03.08.2023. godine, radi izdavanja vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata namjene turizam- apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija na UP 32 u zahvatu Lokalne studije lokacije »Poljane« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 25/11), opština Budva, a na osnovu akta br. 08-332/23-5890/1 od 25.07.2023. godine, po zahtjevu podnosioca/ investitora MONTENEGRO INVESTMENTS & LAND HOLDING d.o.o.

Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17, 44/18, 63/18,82/20, 86/22, 04/23), radi izdavanja uslova koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i dr. pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, Ministarstvo se obratilo ovom organu lokalne uprave, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1. Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata namjene turizam-apartmansko naselje (TAN) i sport i rekreacija na UP 32, na katastarskim parcelama 291, 292 i 293 KO Reževići, u zahvatu Lokalne studije lokacije »Poljane« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br. 25/11), opština Budva
2. Grafički prilog

Zaštita voda od zagađenja će se sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17,44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Samostalni savjetnik I

mr Marija Kaluđerović

Marija Kaluđerović



Dostavljeno:

- Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
- Komunalna policija
- Arhiva
- Predmet



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

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Prihvaćeno: 17.08.2023				
Orn. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332/23-		5890/5		

Broj: 01-5215/2

Datum: 11.08.2023

Na osnovu zahtjeva broj 08-332/23-5890/5 od 01.08.2023.godine (naš broj 01-5215/1 od 03.08.2023. godine), koji je podnio Direktor za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Montenegro Investments & Land Holding doo izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJAVODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJEI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Katastarska parcela: 291, 292, 293, Katastarska opština: Reževići I, Urbanistička parcela: 32, LSL Poljane, nacrtom UT uslova predviđena izgradnja objekata namjene turizam – apartmansko naselje i sport i rekreacija.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodm i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- 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 u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.20023. 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 konačnih UT uslova broj 08-332/23-5890/5

Obrada:

Služba za planiranje i
projektovanje,

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović

Jašna Dokić

VOB 15-03

SAGLASNOST

Kojom IRISS JEW d.o.o. Budva PIB 03549437 kao vlasnik u obimu prava 1/1 nad k.p. 292/1, 292/2, 292/3, 293/1, 293/2 i 293/3 KO Reževići I, koje čine UP 32, u zahvatu LSL Poljane, daje saglasnost da se objekti unutar navedene urbanističke parcele mogu graditi do zajedničkih granica navedenih katastarskih parcela bez ograničenja, kao i da zajedničke pristupne staze, saobraćajnice i rampe do objekata unutar urbanističke parcele mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP 32, a koje su u našem vlasništvu.



IRISS JEW d.o.o.

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Knežević Dalibor, sa sjedištem u Budvi, ulica Žrtava fašizma bb,
(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru prepisa)

potvrđuje da je:

Kalađurđević Boris, datum rođenja: [REDACTED] u ime
"IRISS JEW" DOO Budva, PIB: 03549437, na osnovu punomoćja sačinjenog u notarskoj formi
kod ovog notara pod rednim brojem UZZ 1090/25,

(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao ovu ispravu;

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

///
(svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj [REDACTED] od strane FL
Budva sa datumom izdavanja 06.10.2022.godine,

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka: ///
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu: ///
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok /// čiji je identitet utvrđen na
osnovu: ///
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava: ///
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu: ///
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

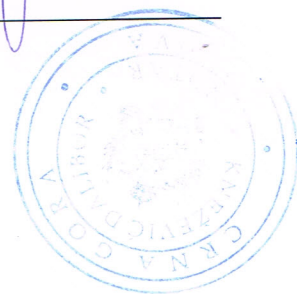
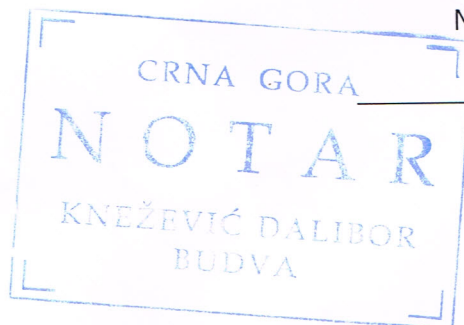
Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu: ///
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Broj: OV 5438/25

Ovjera izvršena dana 17.09.2025. godine. u 13:15:15 časova, u ///
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od 10.28€.

OVJERU IZVRŠIO
NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR

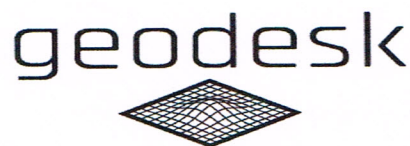


„GEODESK” d.o.o.

Adresa: Žrtava fašizma 12, Budva

Email: geodesk630@gmail.com

Tel: +382 68 508 921



Broj predmeta: 27

Datum: 10.09.2025.god.

CRNA GORA

Uprava za nekretnine

Organizaciona jedinica: Budva

Mjesto: Budva

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

10.09.2025			
Prijava	Broj	Područje	Vrijednost
919.104-UP1-			6204/25

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA
Parcelacija po LSL „Poljnane,, UP32

Stranka: DOO „IRIS JEW,,BUDVA

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 293/1, 293/2, 293/3, 292/1, 292/2, 291, 290, 295/1 i 309

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 321, 249, 1111 i 300

KATASTARSKA OPŠTINA: REZEVIĆI I

OPŠTINA : BUDVA

„Geodesk“ d.o.o. Budva

Odgovorno lice: Šoljaga Đuro

Broj predmeta:

Spisk prijava broj:

Pregledao / la:

Ovjerio / la:

Datum ovjere:

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



24.10.2025 g

JEHN. / SPRAMN

Sadržaj:

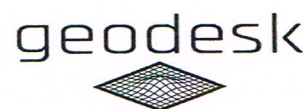
Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava odgovornog lica geodetske struke
2	Izjava o prihvatanju poslova
3	Izjava odgovornog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Skica održavanja katastra nepokretosti
6	Spisak prijava
7	Potvrda o korišćenju podataka

„GEODESK“ d.o.o.

Adresa: Žrtava fašizma 12, Budva

Email: geodesk630@gmail.com

Tel: +382 68 508 921



Broj predmeta: 27

Datum: 10.09.2025.god.

**IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima**

**LIST NEPOKRETNOSTI 321, 249, 1111 i 300
katastarska parcela 293/1, 293/2, 293/3, 292/1, 292/2, 291, 290, 295/1 i 309
broj objekta
po zahtjevu DOO „IRIS JEW„BUDVA**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

☐ Licenca broj: 02-7576/1 od 08.12.2017.god. oblast **izvođenje geodetskih radova na održavanju**

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke **Šoljaga Đuro**

Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

☐ Ovlaštenje broj: 02-3796/1 od 21.01.2016.god.oblast **izvođenje geodetskih radova na održavanju**

Geodetska organizacija "GEODESK" d.o.o, sa sjedištem u BUDVI ,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- ☐ instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže
Uvjerenje o etaloniranju broj ____011/22/01____ od 25/02/2022,
izdato od VEKOM GEO DOO;
- ☐ na osnovu Ugovora broj 014/2016 od 16/02/2016.GOD.,
instrument iz vlasništva geodetske organizacije "GEODESK" d.o.o, sa sjedištem u BUDVI , za koji prilaže
Uvjerenje o etaloniranju broj 011/22/01 od 25/02/2022,
izdato od _VEKOM GEO DOO.

„Geodesk“ d.o.o. Budva

Odgovorno lice: Šoljaga Đuro

M.P.

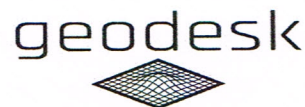


„GEODESK” d.o.o.

Adresa: Žrtava fašizma 12, Budva

Email: geodesk630@gmail.com

Tel: +382 68 508 921



Broj predmeta: 27

Datum: 10.09.2025.god.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu **DOO „IRIS JEW„BUDVA**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova: Parcelacija po LSL „Poljane,,

Za nepokretnosti:

KO Rezevići I;

LN/PL 321, 249, 1111 i 300;

Katastarska parcela: 293/1, 293/2, 293/3, 292/1, 292/2, 291, 290, 295/1 i 309

**GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA**

Parcelacija po LSL „Poljane,,

Naručilac radova: **DOO „IRIS JEW„BUDVA**

1. _____

(potpis)



„Geodesk“ d.o.o. Budva

Odgovorno lice: Šoljaga Đuro

M.P.

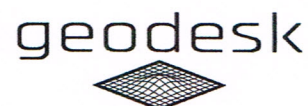


„GEODESK” d.o.o.

Adresa: Žrtava fašizma 12, Budva

Email: geodesk630@gmail.com

Tel: +382 68 508 921



Broj predmeta: 27

Datum: 10.09.2025.god.

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: DOO „IRIS JEW„BUDVA

Podnijetom orgnaizacionoj jedinici: Budva

Geodetska organizacija: “GEODESK” DOO sa sjedištem u Budvi.

Izvršila je geodetske radove: Parcelacija po LSL „Poljane,,

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

„Geodesk“ d.o.o. Budva

Odgovorno lice: Šoljaga Đuro

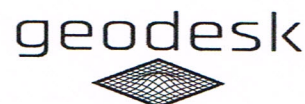


„GEODESK” d.o.o.

Adresa: Žrtava fašizma 12, Budva

Email: geodesk630@gmail.com

Tel: +382 68 508 921



ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u BUDVI od strane geodetske organizacije „GEODESK” DOO
na dan 10.09.2025.god.po predmetu broj 27/25
za obavljene geodetske radove: Parcelacija po LSL „Poljane,,
čiji je podnosilac prijave: „GEODESK” DOO
Geodetska organizacija: „GEODESK” DOO

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Na zahtjev stranke DOO „IRIS JEW „BUDVA, izrađen je Elaborat parcelacije po LSL-u „Poljane” za urbanističku parcelu 32.

Urbanistička parcela formirana je u skladu sa pravilima parcelacije određene planskim dokumentom za katastarsku parcelu broj 293/1, 293/2, 293/3, 292/1, 292/2, 291, 290, 295/1 i 309 KO Rezevići I. Izvršeno je grafičko poređenje i formirane su nove katastarske parcele koje ulaze u sastav navedene urbanističke parcela, sve prikazano na manualu i uvedeno u spisak prijave koji je sastavni dio Elaborata.

Parcele koje ulaze u sastav urbanističke parcele 32 LSL „Poljane,,:

- 292/1 u površini $P=193m^2$
- 292/2 u površini $P=1945m^2$
- 293/1 u površini $P=1763m^2$
- 293/2 u površini $P=1974m^2$
- 293/3 u površini $P=466m^2$
- 291/1 u površini $P=153m^2$
- 290/2 u površini $P=9m^2$
- 290/3 u površini $P=4m^2$
- 295/3 u površini $P=1m^2$
- 309/2 u površini $P=1m^2$

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranke saglasne da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretonsti.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1.

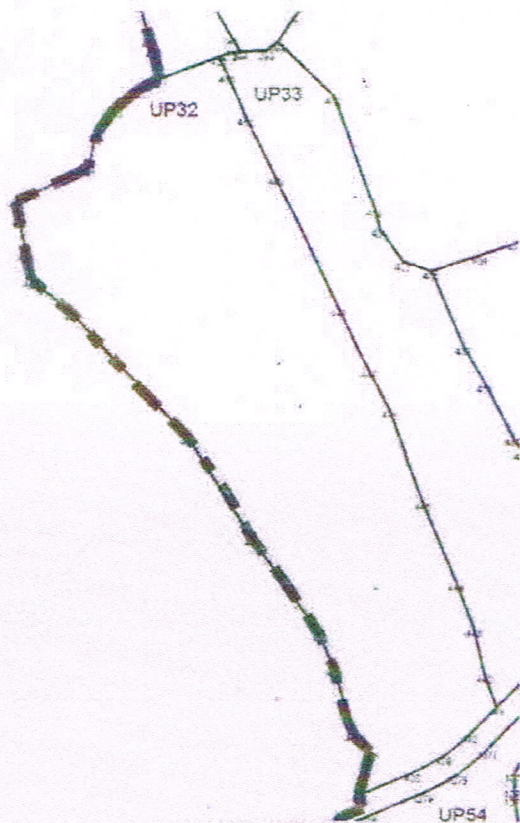
DOO „IRIS JEW „BUDVA



„Geodesk“ d.o.o. Budva
Odgovorno lice: Šoljaga Đuro

M.P.





KOORDINATE UP 32

420 6574398.15 4677586.34
 121 6574323.47 4677281.65
 422 6574321.14 4677279.41
 473 6574815.92 4677376.19
 424 6574911.78 4677389.47
 425 6574910.12 4677362.42
 426 6574394.57 4677365.12
 427 6574805.17 4677561.03
 428 6574396.44 4677543.72
 429 6574897.64 4677538.04
 430 6574206.39 4677531.51
 431 6574391.26 4677504.18
 432 6574576.18 4677481.37
 433 6574308.01 4677480.17
 434 6574962.71 4677452.49
 435 6574360.78 4677427.80
 436 6574970.42 4677435.96
 437 6574968.25 4677424.48
 438 6574919.59 4677429.36
 439 6574986.15 4677433.04
 440 6574991.84 4677421.99
 441 6574297.55 4677443.99
 442 6574094.05 4677431.27
 443 6574992.76 4677451.95
 444 6574888.96 4677471.66
 445 6574361.87 4677488.59
 446 6574974.70 4677510.15
 447 6574370.22 4677516.85
 448 6574353.91 4677532.07
 449 6574350.42 4677550.43
 450 6574344.09 4677573.27
 451 6574340.09 4677592.55

-  GRANIKA STUĐIJA LOKACIJE
-  GRANIKA OGRANIČENJE PANCELI
-  UP 123 BROJ ORGANIZACIJE PANCELE
-  KORDINATNE TAČKE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NAPOJAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OPREMLJAC

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"POLJANE"

PLANIRANO
STANJE

DATA

PARCELACIJA

KORDINATNE
TAČKE

MAŠKETA

1:1000

LIST 18

17

DATA



CRNA GORA

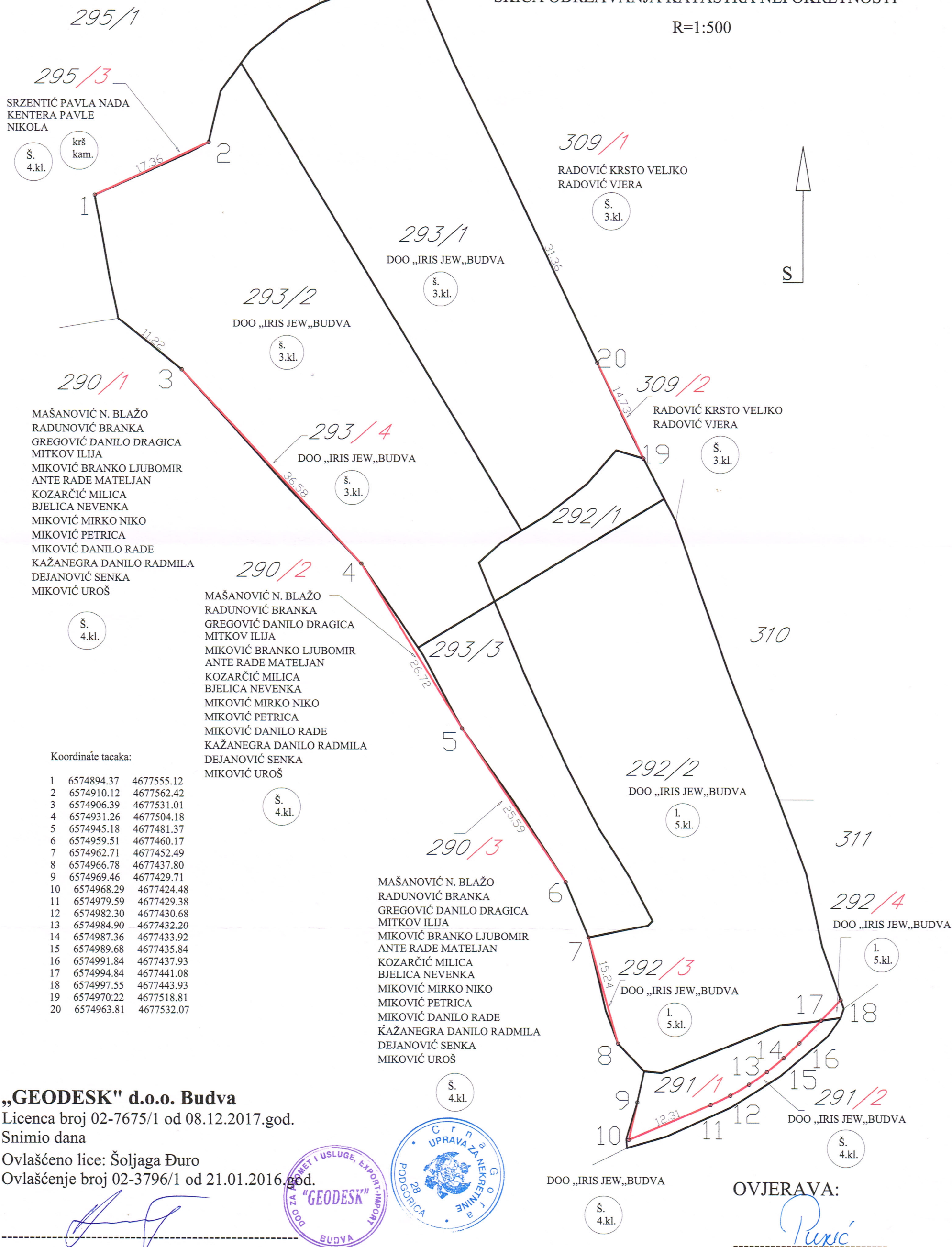
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Područna jedinica: BUDVA

Katastarska opština: Rezevići I

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R=1:500



STARO STANJE										
Redni broj	List nepokretnosti	Naziv nosioca prava na	Broj parcele	Zgrada	osnov prava	obim prava	način korišćenja	površina iz numerike m ²	površina iz koordinata m ²	primjedba
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	
A-LIST (podaci o parcelama)										
1	321	DOO „IRIS JEW„BUDVA	292/1			1/1	livad 5.kl.	193	191	
			292/2				livad 5.kl.	1952	1935	
			293/1				šume 3.kl.	1763	1750	
			293/2				šume 3.kl.	1979	1964	
			293/3				šume 3.kl.	466	462	
			291				šume 4.kl.	207	206	
2	249	MAŠANOVIĆ N. BLAŽO	290			1/24	šume 4.kl.	8544	8559	
		RADUNOVIĆ BRANKA				1/48				
		GREGOVIĆ DANILO DRAGICA i drugi								
3	1111	SRZENTIĆ PAVLA NADA	295/1			1/2	šume 4.kl.	1819	1834	
		KENTERA PAVLE NIKOLA				1/2	krš kamenjar	302	302	
4	300	RADOVIĆ KRSTO VELJKO	309			1/2	šume 3.kl.	1244	1248	
		RADOVIĆ VJERA				1/2				
UKUPNO								18469	18451	
Pregledao i ovjerio: <u>P. Rucic</u>										

datum: 10.09.2025.god.

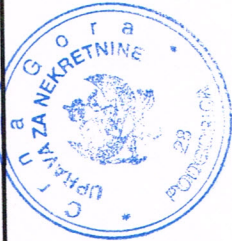
Obradio: Đuro Šoljaga
Ovlašćenje br. _02-3796/1
„Geodesk“ doo



NOVO STANJE											
Uprava za katastar i državnu imovinu											
Redni broj	Naziv nosioca prava na	Broj parcele	Zgrada	osnov prava	obim prava	način korišćenja	površina iz		površina iz		primjedba
							numerike	m ²	koordinata	m ²	
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11		
A-LIST (podaci o parcelama)											
1	321	DOO „IRIS JEW „BUDVA	292/1 292/2 292/3 292/4 293/1 293/2 293/4 293/3 291/1 291/2			1/1	grad.parcela grad.parcela livada 5.kl. livada 5.kl. grad.parcela grad.parcela šume 3.kl. grad.parcela grad.parcela šume.4.kl.	193 1945 3 4 1763 1974 5 466 153 54 8531	191 1928 03 04 1750 1959 05 462 152 54 8546		
2	249	MAŠANOVIĆ N. BLAŽO RADUNOVIĆ BRANKA GREGOVIĆ DANILO DRAGICA I DRUGI	290/1 290/2 290/3			1/24 1/48	šume 4.kl. grad.parcela grad.parcela	9 4	09 04		
UKUPNO							15104	15067	→		
Pregledao i ovjerio: Punc											

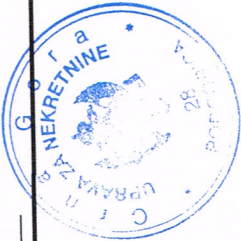
datum: 10.09.2025.god..

Obradio: Đuro Šoljaga
Ovlašćenje br. 02-3796/1
„Geodesk“ doo



NOVO STANJE

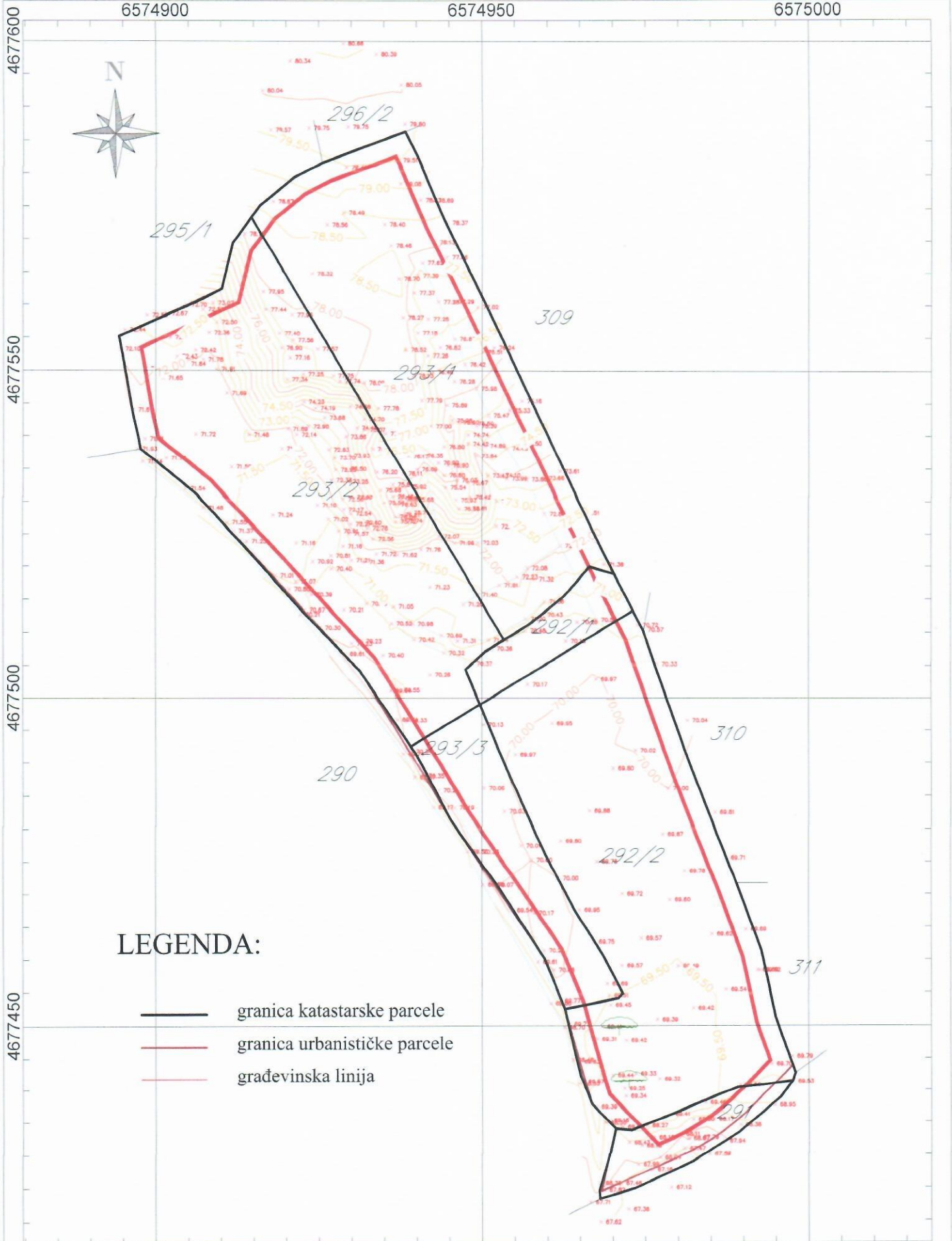
NOVO STANJE											
Uprava za katastar i državnu imovinu											
Redni broj	List nepokretnost	Naziv nosioca prava na	Broj parcele	Zgrada	osnov prava	obim prava	način korišćenja	površina iz		primjedba	
								numerike	koordinata		
1	2	3	4	5		7	8	9	10	11	
A-LIST (podaci o parcelama)											
3	1111	SRZENTIĆ PAVLA NADA	295/1			1/2	šume 4.kl.	1818	1833		
		KENTERA PAVLE NIKOLA	295/3			1/2	krš kamenjar grad.parcela	302 1	302 01		
4	300	RADOVIĆ KRSTO VELJKO	309/1			1/2	šume 3.kl.	1243	1247		
		RADOVIĆ VJERA	309/2			1/2	grad.parcela	1 1	01		
UKUPNO								3365	3384		
Pregledao i ovjerio: <i>Puric</i>											



datum: 10.09.2025.god.

Obradio: Đuro Šoljaga
Ovlašćenje br. _02-3796/1
„Geodesk” doo

M.P.



Geodesk doo Budva
 Zrtava fašizma 12
 tel. 068508921
 mail: geodesk630@gmail.com

datum:
 08.05.2025.god.

razmjera
 1:750

obradio :
 Đuro Šoljaga inz.geodez.



Geodetska podloga
 katastarskih parcela
 293/1, 293/2, 293/3,
 292/1, 292/2 i 291
 KO Rezevići I

IZJAVA PROJEKTANTA

Izjavljujem da je ova tehnička dokumentacija - **IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKIH OBJEKATA – Po(G)Su+P+1 – FAZA I dva apartmanska objekta u nizu na dijelu UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2 K.O. Reževići I, Opština Budva**, definisana u priloženim UT uslovima broj: 06-332/21-810/6 izdatih 08.11.2021. 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 i parametar parkiranja. Navedenim UT uslovima kao namjena je definisano je turizam – apartmansko naselje sa apartmanskim objektima, planirani objekti su turistički objekti – dva apartmanska objekta u nizu.

Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektima i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

U prilogu dostavljamo tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za UP 32:

PREGLED PARAMETARA ZA U.P.32: DIO U.P.32 NAMJENA TURIZAM - APARTMANSKO NASELJE

ZADATI PARAMETRI (po tabeli iz LSLa)	ZADATI PARAMETRI ZA FAZU I	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA DIJELA U.P. 32 = 3906,43m ² (po tabeli iz LSLa)	POVRŠINA DIJELA U.P. 32 - FAZA I k.p. 293/2 K.O. Reževići I = 1974m ²	POVRŠINA DIJELA U.P. 32 - FAZA I k.p. 293/2 K.O. Reževići I = 1974m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0.25	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0.25	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0.19
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 1.000m ² (250m ² po objektu x 4 = 1000m ²) - 976,60m ² (244,15m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 488,30m ² (244,15m ² po objektu)	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 187,40m ² x 2 = 374,80m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 0,62	MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 0,62	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 0,56
MAX. B.G.P.OBJEKTA - 2250m ² (562,50m ² po objektu) po tabeli iz LSLa - 2421,98m ² (605,49m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	MAX. B.G.P.OBJEKATA - 1125,00m ² (562,50m ² po objektu) - 1223,88m ² (611,94m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 562,20 x 2 = 1124,40m ² (2104,08m ² sa podr. i teh.prost.)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po(G)+S+P+1
4 OBJEKTA (PO DVA U NIZU)	2 OBJEKTA U NIZU	2 OBJEKTA U NIZU

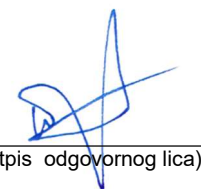
Mirujući saobraćaj je rješen u okviru parcele sa ukupno 28 garažnih mjesta.

Mirujući saobraćaj riješen je u odnosu na propisani standard za turističke objekte u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata te LSL-om propisanim standardom za apartmane - 1,5PM/apartmanu kao i na osnovu analize projektanta uz zadovoljenje svakog od navedenih standarda.

Budva,
01.10.2025.god.

(mjesto i datum)




(potpis odgovornog lica)

IZJAVA

Kojom se utvrđuje da je planirani objekti investitora „IRIS JEW„BUDVA,, DOO nalazi na katastarskim parcelama 293/1, 293/2, 293/3, 292/1, 292/1 I 291/1 KO Rezevići I. Navedene katastarske parcele usklađene su sa pravilima parcelacije iz planskog dokumenta LSL „Poljane“ za urbanističku parcelu broj 32.

Urbanistička parcela obuhvataju više katastarskih parcela ili njihovih dijelova i formirane su Elaboratom parcelacije po navedenom planskom dokumentu :

- UP 32 predstavlja katastarska parcela:
 - 293/1 u površini od 1763m²
 - 293/2 u površini od 1974m²
 - 293/3 u površini od 466m²
 - 292/1 u površini od 193m²
 - 292/2 u površini od 1945m²
 - 291/1 u površini od 153m²
 - 290/2 u površini od 9m²
 - 290/3 u površini od 4m²
 - 295/3 u površini od 1m²
 - 309/2 u površini od 1m²

Objekatima je obezbijeđen kolski pristup preko katastarske parcele 290 KO Rezevići I, odnosno preko saobračajnice u zahvatiu plana LSL„Poljane,, koja je predviđena kao pristupna komunikacija urbanističkoj parceli.

Budva 18.11.2025.god.



Đuro Šoljaga inž.geodez.

Đuro Šoljaga

PROJEKTNİ ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKIH OBJEKATA – Po(G)+Su+P+1 – FAZA I
Lokacija:	dio UP 32, LSL Poljane, k.p. 293/2 KO Reževići I, Opština Budva
Investitor:	IRISS JEW D.O.O. Budva

PROJEKTNI ZADATAK

Uvod

Projektovati dva tipska turistička-apartmanska objekta – na lokaciji dio UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2 KO Reževići I, Opština Budva. Objekte projektovati kao slobodnostojeće sa kontaktom samo na nivou garaža i zasebnim garažnim prostorom u nivou podzemne etaže kao i zajedničkim prostorom bazena između objekata. Objekte projektovati na dijelu urbanističke parcele kao fazu 1 izgradnje.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Projektovati objekte – dva turistička-apartmanska objekta u cilju ispunjenja uslova urbanističkog uređenja prostora, propisanih planskim dokumentom LSL Poljane. Urbanistička parcela UP 32 ima urbanističke parametre, zadate navedenim planskim dokumentom.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije su dva turistička tipska apartmanska objekta svaki sa po 9 apartmanskih jedinica na dijelu UP 32, LSL Poljane koju čini k.p. 293/2 K.O. Reževići I.

Objekte projektovati kao slobodnostojeće na predmetnoj lokaciji.

Kapaciteti objekata:

Planirati dva objekta sa po devet apartmanskih jedinica za smještaj turista. Jedinice planirati kao jednosobne, sa dnevnom i spavaćom sobom, kuhinjom, trpezarijom, toaletom i terasom. U podrumu planirati garažni prostor kao i tehničke i podrumске prostorije.

Prilaz lokaciji, pješački i kolski, planirati sa planom predviđene saobraćajnice. Parkiranje rješavati u okviru lokacije, u garaži i po potrebi na parteru, u skladu sa uslovima LSL-a. Pješački prilaz do objekta planirati sa sjeverne strane objekta. Konstrukciju objekta planirati kao armirano-betonsku. Ispune planirati od blokova, a pregrade od blokova ili gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. Fasadne zidove objekta planirati sa kamenom oblogom i demit fasadom. Oko fasadnih otvora planirati kamene okvire po ugledu na tradicionalne.

Krov planirati kao kombinaciju kosog i ravnog ozelenjenog krova.

Unutrašnje i spoljašnje ograde planirati od kovanog gvožđa. Podzide i potporne zidove na lokaciji oblagati grubo tesanim kamenim pločama.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima

Objekte projektovati kao slobodnostojeće spratnosti Po(G)+Su+P+1, sa po devet približno jednakih jedinica za smještaj turista.

U okviru prizemlja planirati glavni ulaz sa stepeništem.

Specifični zahtjevi

Ispred objekta, a uz planiranu internu saobraćajnicu planirati slobodne zelene površine.

U okviru dvorišta planirati kaskadne zelene površine kao i jedan bazen za oba objekta.

Za investitora



IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKIH OBJEKATA APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" – FAZA I APARTMANSKI BLOK 2* - Po(G)+Su+P+1
Lokacija:	dio UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2, Opština Budva
Investitor:	IRISS JEW D.O.O. Budva

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

- TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
Tehnički opis uz idejno rješenje
- NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
Prikaz površina
- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Geodetska podloga	1:500
Parcelacija po LSLu	1:500
Geodetska podloga sa UTU	1:500
Situacija, regulacija i nivelacija	1:250
Situacija, uređenje terena	1:250
Šira situacija	1:1000
Osnova temelja	1:50
Osnova podruma - garaža	1:50
Osnova suterena	1:50
Osnova prizemlja	1:50
Osnova I sprata	1:50
Peta fasada	1:50
Presjeci	1:50
Fasade - kompozicione fasade	1:100

Trodimenzijski prikazi
Prilog ozelenjena krovna terasa

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: Turistički objekti – apartmanski objekti – A i B – FAZA I
 Apartmanski blok 2* - Po(G)+S+P+1
 Lokacija: dio UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2 K.O. Reževići I, Opština Budva
 Investitor: IRISS JEW d.o.o. Budva
 Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKIH OBJEKATA – 2 APARTMANSKA OBJEKTA APARTMANSKI BLOK 2* – A i B – FAZA I

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu projektnog zadatka investitora, urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/23-5890/6 izdatih 05.09.2023. godine izdatih od strane Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore, i od investitora dostavljene geodetske podloge sa katastarskom podlogom te Elaborata parcelacije po LSLu izrađenim od za te poslove licencirane firme Geodesk doo Budva koji je od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Budva zavedena pod brojem 919-104-UPI-6204/2 od 19.09.2025.god.

OPŠTE NAPOMENE

U skladu sa priloženim UT uslovima na predmetnoj UP 32 LSL Poljane, predviđena je izgradnja naselja sa apartmanskim objektima kao i sportsko rekreativnim sadržajima. Dio predmetne urbanističke parcele je sa namjenom turizam – apartmansko naselje dok je dio urbanističke parcele sa namjenom sport i rekreacija. Svaka od namjena je sa zadatim parametrima u okviru priloga 14 „Namjena površina”. Dio urbanističke parcele sa namjenom za izgradnju apartmanskog naselja predviđa izgradnju ukupno 4 apartmanska objekta (po 2 u nizu) dok je dio parcele sa namjenom sport i rekreacija predviđen za izgradnju za 2 objekta u nizu.

U skladu sa navedenim, planirani objekti na dijelu UP 32 LSL Poljane definisan kao Faza I izgradnje, su planirani kao 2 apartmanska objekta u nizu svaki sa po 9 apartmanskih jedinica u objektu.

Navedeni UTU su izdati na ime „Montenegro Investment & Land Holding” d.o.o. uvidom u dostupne podatke vlasnik predmetne parcele je Iriss Jew d.o.o. Budva. Na dostavljenoj geodetskoj podlozi nanešene su granice urbanističke parcele, građevinske linije kao i granice predmetnih katastarskih parcela koje ulaze u sastav predmetne UP32 LSL Poljane.

Parcelacija po LSL-u, je u proceduri sprovođenja u katastru.

Idejno rješenje turističkih objekata – dva apartmanska objekta u nizu, rađeno je na urbanističkoj parceli 32, tj. na dijelu UP32 koji je namijenjen izgradnji apartmanskih objekata i čini je k.p. 293/2 KO Reževići I, Opština Budva i u vlasništvu je investitora u obimu prava 1/1 bez tereta i ograničenja. UTU su izdati za izgradnju objekata za turizam – apartmansko naselje odnosno objekata za odmor i rekreaciju. Predmetno idejno rješenje odnosi se na 2 turistička apartmanska tipska objekta, svaki sa po 9 nezavisnih apartmanskih jedinica. Parametri izgradnje definisani su na osnovu podataka iz priloženih UTU i planskog dokumenta i na osnovu stvarnog vlasništva investitora odnosno površine predmetnih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP32 LSL Poljane definisane na osnovu priloženog elaborata parcelacije po LSL-u.

NAPOMENA: Uvidom u tabelarni prilog iz LSL-a prilog 14 „Namjena površina” dati su podaci o površini dijela urbanističke parcele za svaku od namjena kao i parametri za svaku od namjena u okviru predmetne UP32.

TABELA URBANISTICKIH POKAZATELJA za LOKALNA STUDIJA LOKACIJE “POLJANE”

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POSL. PROSTOR (BRGP)	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
32	DIO 292, DIO 293	3.906,43			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	250,00	1.000,00	4 OBJEKTA (PO 2 U NIZU)	2.250,00		0,25	0,62	S+P+1
	291, DIO 292, DIO 293	2.550,05			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	230,00	460,00	2 OBJEKTA U NIZU	1.150,00		0,18	0,45	S+P+1

Na osnovu uvida u istu obrađivač ove tehničke dokumentacije iznosi sledeće:

Predmetna UP32 LSL Poljane, predviđena je kao urbanistička parcela sa različitom namjenom i parametrima u okviru same urbanističke parcele.

- Dio urbanističke parcele sa namjenom Turizam-apartmansko naselje je površine 3906,43m² i sa zadatim parametrima izgradnje koeficijent zauzetosti (KZ) 0,25 i koeficijent izgrađenosti (KI) 0,62.
- Dio urbanističke parcele sa namjenom Sport i rekreacija – prateći turistički objekti uz sport je površine 2505,05m² i sa zadatim parametrima izgradnje koeficijent zauzetosti (KZ) 0,18 i koeficijent izgrađenosti (KI) 0,45.

Množenjem zadatih koeficijenata sa zadatom površinom u dijelu namjene Turizam – apartmansko naselje, dobijaju se vrijednosti koje su različite od onih zadatih u tabelarnom prikazu. Množenjem koef. zauzetosti dobija se vrijednost od 976,60m² (u tabelarnom prikazu zadato je 1000m²). Množenjem koef. izgrađenosti dobija se vrijednost od 2421,98m² (u tabelarnom prikazu zadato je 2250m²).

Obrađivač ove tehničke dokumentacije se držao manjih vrijednosti tako da u svakom slučaju ostvareni parametri ne prekorače bilo koju od zadatih vrijednosti, maksimalne površine ili zadatih koeficijenata, kako po objektu tako i zbirno za sve objekte.

Investitor je dostavio parcelaciju po LSL-u za predmetnu UP, koja je u procesu sprovođenja u katastru, a koja je kao sastavni dio ove tehničke dokumentacije priložena u okviru opšte dokumentacije. Projektant se u svemu držao parametara koji su definisani planskim dokumentom, i u skladu sa površinama parcela koje su date u elaboratu parcelacije po LSL-u.

Investitoru je sugerisano da je prije dobijanja dozvole za gradnju potrebno da izvrši sprovođenje parcelacije po LSL-u.

UTU su izdati za izgradnju 6 turističkih objekata na nivou cijele urbanističke parcele (po dva u nizu). Ovom tehničkom dokumentacijom predviđena je izgradnja dva apartmanska objekta u nizu definisanih kao FAZA I izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli, dok je zona gradnje sa pripadajućim parametrima prikazana u grafičkom prilogu situacija – nivelacija i regulacija kao i Situacija – geodetska podloga sa UTU.

LOKACIJA

Urbanistička parcela 32, površine $3906,43\text{m}^2 + 2550,05\text{m}^2 = 6456,48\text{m}^2$ prema priloženom elaboratu parcelacije po LSL-u u površina dijela predmetne UP32 definisane kao FAZA I izgradnje, koju čini k.p. 293/2 K.O. Reževići I, iznosi 1974m^2 .

Urbanistička parcela se sa južne strane graniči sa planiranom saobraćajnicom, dok se sa drugih strana graniči sa susjednim parcelama. Fazna izgradnja objekata definisana je u tački 16. priloženih UTU.

Teren je u nagibu, od cca 68m n.v. na mjestu planirane saobraćajnice sa južne strane, do cca 80m n.v. na sjevernoj strani.

Grafičkim prilogom LSL-a Poljane nivelacija planirane saobraćajnice je jasno definisana i to je služilo kao osnov za nivelaciju objekta na parceli odnosno nivelaciju kolsko pješačkog saobraćajnog priključenja na planom predviđenu saobraćajnicu kako bi se uz minimalno penjanje, tj. spuštanje sa ulice pristupilo prizemlju i garažama objekata.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIĐENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Urbanističko tehničko uslovima definisano je da se objekat nalazi u zoni Turizam – apartmansko naselje.

Urbanistička parcela se nalazi u zoni turizam – apartmansko naselje i u skladu sa tim planirana su dva tipska apartmanska objekta u nizu sa po 9 apartmanskih jedinica u svakom od objekata.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:

Površina urbanističke parcele UP 32 je $6456,48\text{m}^2$.

Površina dijela urbanističke parcele namjena Turizam – apartmansko naselje je $3906,43\text{m}^2$.

Površina dijela urbanističke parcele namjena Sport i rekreacija je $2550,05\text{m}^2$.

Površina dijela urbanističke parcele FAZA I namjena Turizam je 1974m^2 .

Namjena Turizam – apartmansko naselje:

- Najveća dozvoljena BRGP objekata na parceli je 2250m^2 a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,62.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 1000m^2 a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,25.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je S+P+1.

Namjena Sport i rekreacija:

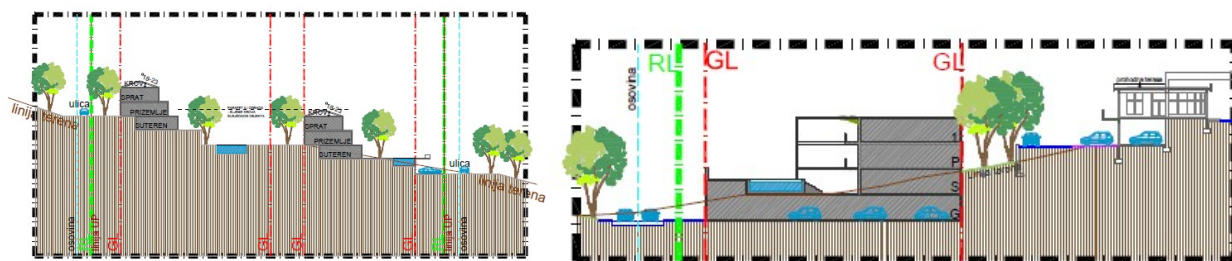
- Najveća dozvoljena BRGP objekata na parceli je 1150m^2 a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,45.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 460m^2 a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,18.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je S+P+1.
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.
- BRGP bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. Površina pomoćnog objekta ne obračunava se u indeks zauzetosti i izgrađenosti. Površina pomoćnog objekta tip1 može biti maksimalno 30m^2 .
- Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

c) Horizontalna regulacija:

- Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.
- Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.
- Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima.
- Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.
- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekata. Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele za slobodnostojeće objekte iznosi 2,5m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m, a od susjednog objekta je 4m.

d) Vertikalna regulacija:

- Maksimalna spratnost objekta je suteran, prizemlje i 1 sprat Su+P+1 odnosno tri korisne etaže. U suterenu može biti stambeni prostor ili podrum i garaže.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena.
- Kota prizemlja je na terenu u većem nagibu u nivou najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.
- Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.
- Maksimalna spratna visina je 3,0m (od poda do poda) za stambene sadržaje.
- Objekti smješteni ispod magistrale ne smiju posljednjom etažom preći visinsku kotu magistrale.
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- 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.
- Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun **BRGP** objekta.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.).
- Na urbanističkim parcelama namjenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana i garaža.



e) **Arhitektonsko oblikovanje:**

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

f) **Mirujući saobraćaj:**

Parametri za rješavanje mirujućeg saobraćaja dati su kako priloženim UT uslovima u tački 20. tako i Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) gde je definisano da:

Priloženim UTU definisano je:

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

- Apartmani 1,5 PM/aparmanu 60 m²;
- Ugostiteljstvo 1PM/ 4 stolice;
- Prema analizi planera.

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika (prema ovom standardu potrebno je obezbjeđiti 1,5 PM/GM u po apartmanu odnosno 14PM/GM po apartmanskom objektu tj. ukupno 28PM/GM za fazu I izgradnje)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata:

1 parking mjesto po sobi, turističkom apartmanu ili kući za iznajmljivanje turistima. (prema ovom standardu potrebno je obezbjeđiti 1 PM/GM u po apartmanu odnosno ukupno 18PM/GM za fazu I izgradnje)

g) Ograđivanje:

Urbanističke parcele se mogu ograđivati pod slijedećim uslovima, i to;

- Parcela se ograđuje zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine 1.50m;
- Ograda se postavlja na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli 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 otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele.

h) Uređenje terena:

Priloženim UTU za predmetnu UP 32 definisano je da je:

- U okviru sportsko-rekreativne namjene 30% urb. parcele mora biti pod zelenilom
- U okviru Turizma 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima.

Na području LSL-a se nalazi jedan broj pojedinačnih primjeraka i grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu.

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. Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu Zakona o maslinarstvu.

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnicama sa podzidama.

Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa UTU i odredbama planskog dokumenta, predviđena izgradnja dva turistička objekta – dva tipska apartmanska objekta u nizu definisana kao Faza I izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli.

Objekti se nalazi u zoni turizam – apartmansko naselje, u skladu sa planskim dokumentom, ima 3 korisne etaže i jednu etažu namijenjenu garažiranju odnosno Po(G)+Su+P+1.

U skladu sa zahtjevima LSL-a objekat je maksimalno ukopan, tako da se gledano sa mora stvoriti utisak što manjih intervencija u prostoru.

b) Pozicioniranje objekta i prilaznih površina

Objekti su planirani kao dva objekta u nizu.

Kolski i pješački prilazi su predviđeni sa planirane saobraćajnice uz južnu granicu parcele u skladu sa nivelacijom koja je data planskim dokumentom i priloženim od strane investitora geodetskim snimkom parcele.

Grafičkim prilogom LSL-a Poljane nivelacija planirane saobraćajnice je jasno definisana i to je služilo kao osnov za nivelaciju kontaktne zone predmetne UP sa javnom površinom – saobraćajnicom po LSLu.

c) Horizontalna regulacija

Navedenim planskim dokumentom definisane su koordinate tačaka urbanističke parcele, ali ne i koordinate tačaka regulacione i građevinskih linija. Na geodetskom snimku koji služi kao osnov za projektovanje, nanijete su granice urbanističkih parcela kao i glavna građevinska linija koja ide kompletnim obodom parcele.

Obrađivač tehničke dokumentacije ne snosi odgovornost za podatke koji nisu nedvosmisleno definisani Urbanističko-tehničkim uslovima.

Objekat je pozicioniran na parceli poštujući definisane građevinske linije.

Sve građevinske linije date su grafički u prilogu situacija – regulacija i nivelacija koji je sastavni dio grafičke dokumentacije.

d) Vertikalna regulacija

Spratnost objekata je u skladu sa planskom dokumentacijom Po(G)+Su+P+1, tj. 3 korisne etaže i jedna potpuno ukopana etaža namijenjena garažiranju.

Kota poda prizemlja objekta određena je u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

- Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.
- Kota prizemlja planiranih objekata je izdignuta minimalno iznad kote nivelete saobraćajnice. Kako je saobraćajnica u nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice je uzeta na mjestu polovine širine parcele, pa se u tom smislu do prizemlja u južnom dijelu parcele spušta, a u sjevernom se penje.

- Kota prizemlja prema uslovima za gradnju na terenu u većem nagibu u nivou najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta, a za predmetni objekat iznosi 2,80m.
- Krovovi su predviđeni kao kombinacija kosih (21° nagiba) i ravnih neprohodnih. Prema preporuci iz plana ravni krovovi su ozelenjeni i na njima je moguće postavljanje solarnih kolektora. Ispod kosih krovova u tavanskom prostoru moguć je smještaj elemenata solarnog sistema dogrijavanja sanitarne vode (centralni bojleri većeg kapaciteta) te je iz istog razloga ostavljena mogućnost pristupa tavanskom prostoru i ozelenjenim krovnim terasama preko unutrašnjeg stepeništa.
- Otvorenih spoljnih stepenica koje savladavaju visinu veću od 0,90m a nalaze se van zone za gradnju i van osnovnog gabarita objekta nema na parceli.

Spratne visine svih etaža su 3,00m.

e) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji

- Turistički objekti – dva tipska apartmanska objekta, planirani su na dijelu UP 32 kojeg čini k.p.293/2 KO Reževići I, Opština Budva i čine dio predmetne U.P.32. u površini od 1974m² prema priloženom elaboratu parcelacije po LSL-u.
- Objekti su tipski planirani sa po 9 apartmanskih jedinica za izdavanje i smještaj turista.
- Ukupna površina UP 32 iznosi 6456,48m².
 - Površina dijela urbanističke parcele namjena Turizam – apartmansko naselje je 3906,43m².
 - Površina dijela urbanističke parcele namjena Sport i rekreacija je 2550,05m².
 - Površina dijela urbanističke parcele – FAZA I namjena Turizam je 1974m².

Namjena Turizam – apartmansko naselje:

- Najveća dozvoljena BRGP objekata na parceli je 2250m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,62.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 1000m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,25.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je S+P+1.

Napomena: Množenjem zadatih koeficijenata sa zadatom površinom u dijelu namjene Turizam – apartmansko naselje, dobijaju se vrijednosti koje su različite od onih zadatih u tabelarnom prikazu.

Dio UP32 FAZA I, k.p. 293/2 K.O. Reževići I:

- Najveća dozvoljena BRGP objekata na dijelu UP32 koju čini k.p. 293/2 K.O. Reževići I (1974m²) je 1223,80m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,62.
Ostvareni parametri - Planirani objekti imaju ukupnu BRGP od 1124,40m² a ostvareni indeks izgrađenosti na dijelu UP iznosi 0,56
- Najveća dozvoljena površina pod objektima na dijelu UP je 493,50m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,25.
Ostvareni parametri - Planirani objekti zauzimaju površinu od 374,80m² a ostvareni indeks zauzetosti na dijelu UP iznosi 0,19
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je S+P+1.
Planirani objekti su spratnosti Po(G)+Su+P+1.

Napomena: Obradivač ove tehničke dokumentacije se držao manjih vrijednosti tako da u svakom slučaju ostvareni parametri ne prekorače bilo koju od zadatih vrijednosti, maksimalne površine ili zadatih koeficijenata, kako po objektu tako i zbino za sve objekte.

f) Mirujući saobraćaj

Mirujući saobraćaj je riješen u okviru parcele sa ukupno 28 garažnih mjesta.

Mirujući saobraćaj riješen je u odnosu na propisani standard za turističke objekte u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata te LSL-om propisanim standardom za apartmane - 1,5PM/apartmanu kao i na osnovu analize projektanta uz zadovoljenje svakog od navedenih standarda.

Uporedni prikaz ispunjenja planskih parametara

**PREGLED PARAMETARA ZA U.P.32:
DIO U.P.32 NAMJENA TURIZAM - APARTMANSKO NASELJE**

ZADATI PARAMETRI (po tabeli iz LSLa)	ZADATI PARAMETRI ZA FAZU I	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA DIJELA U.P. 32 = 3906,43m ² (po tabeli iz LSLa)	POVRŠINA DIJELA U.P. 32 - FAZA I k.p. 293/2 K.O. Reževići I = 1974m ²	POVRŠINA DIJELA U.P. 32 - FAZA I k.p. 293/2 K.O. Reževići I = 1974m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,25	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,25	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0,19
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 1.000m ² (250m ² po objektu x 4 = 1000m ²) - 976,60m ² (244,15m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 488,30m ² (244,15m ² po objektu)	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 187,40m ² x 2 = 374,80m ²
MAX. INDEKS IZGRADENOSTI 0,62	MAX. INDEKS IZGRADENOSTI 0,62	OSTVARENI INDEKS IZGRADENOSTI - 0,56
MAX. B.G.P.OBJEKTA - 2250m ² (562,50m ² po objektu) po tabeli iz LSLa - 2421,98m ² (605,49m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	MAX. B.G.P.OBJEKATA - 1125,00m ² (562,50m ² po objektu) - 1223,88m ² (611,94m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 562,20 x 2 = 1124,40m² (2104,08m ² sa podr. i teh.prost.)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po(G)+S+P+1
4 OBJEKTA (PO DVA U NIZU)	2 OBJEKTA U NIZU	2 OBJEKTA U NIZU

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Arhitektura ovih objekata je reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnu konfiguraciju terena. Krov je kombinacija ravanog ozelenjenog (neprohodnog) i kosog sa Tondach venera crijepom kao završnim pokrivačem, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih (demit).

Arhitektura objekta ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Fasade su oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo. Prilikom projektovanja fasade objekta vodilo se računa o estetskim kriterijumima u skladu sa odredbama LSL-a. Dvorišne i bočne fasade takođe su adekvatno obrađene.

U skladu sa zahtjevima LSL-a objekat je maksimalno ukopan, tako da se gledano sa mora stvori utisak što manjih intervencija u prostoru.

Oko otvora su planirane kamene šembrane po uzoru na tradicionalne.

Prilikom obade fasade nisu korišćeni elementi koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi).

U obradi fasada korišćene su svijetle boje, bijela (RAL 9010), u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada vodilo se računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Bojeni delovi fasade su planirani kao demit, sa bavalitom kao završnim slojem.

Za zidanje i oblaganje kamenom koristi se klesani lokalni kamen, a zidanje i oblaganje vrši se na tradicionalni način.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila sa drvenom oblogom ili pvc profila u boji i dezenu drveta.

Velika pažnja posvećena je zelenilu oko objekta, predviđeno je primorsko rastinje i njihova sadnja i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli je maksimalno sačuvano.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta je reporni element izgrađenog prostora i tako utiče na konturu i geometriju planiranog ambijenta.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Objekti su planiran kao dva objekta u nizu spratnosti Po(G)+Su+P+1, sa po devet jednakih apartmanskih jedinice za smještaj turista.

U okviru prizemlja planiran je glavni ulaz sa stepeništem. Iz stepenišnog hola pristupa se apartmanskim jedinicama a svaka od jedinica se sastoji od dnevnom boravka sa kuhinjom, trpezarijom i dnevnom sobom, kao i kupatilom, spavaćom sobom i terasom.

U podrumu je planirani prostori za garažiranje kao i tehničke prostorije bazena i podrumске ostave.

UREĐENJE TERENA

Priloženim UTU za predmetni dio UP 32 definisano je da je 50% urbanističke parcele mora biti pod zelenilom. Projektom je predviđeno 1032,51m² zelenih površina na predmetnom dijelu UP što iznosi 52,30% pripadajućeg dijela UP.

Radi očuvanja izgleda padina na parceli planirane su podzide maksimalne visine 1,50m. Veće denivelacije riješene su kaskadnim ravnima sa podzidama.

Podzide su planirane sa kamenom oblogom.

Potrebno je maksimalno očuvati eventualno postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U skladu sa zakonima i pravilnicima koji bliže definišu ovu oblast, potrebno je da se svi primjerci maslina koje eventualno postojena na parceli, evidentiraju, sačuvaju a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju. Imajući sve u vidu obrađivač tehničke dokumentacije iznosi sledeće, u grafičkim i priloženim UTU kao i na priloženom geodetskom snimku nisu definisani vrijedni primjerci zelenila na predmetnom dijelu UP koju su neposrednoj blizini planirane izgradnje objekata. Sva ostala stabla koja iskopima mogu eventualno biti ugrožena neophodno je presađiti i to uz obavezan stručni nadzor lica i saradnju i stručne konsultacije sa nekim od udruženja i stručnom institucijom (Poljoprivredni fakultet, institut). Stabla je prije presađivanja na novu poziciju potrebno stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom

utovarne kašike. Na novoj poziciji stabla statički obezbjediti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti. Sve navedeno neophodno je uraditi svakako prije početka izgradnje objekata o čemu je neophodno sačiniti poseban elaborat i prateću dokumentaciju.

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. Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu Zakona o maslinarstvu.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice debljine 18cm, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takođe, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 25cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se oblažu gipsom.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi čepastom folijom čime se osnovna izolacija dodatno štiti od prodora vlage.

Hidroizolacija se predviđa ispod temeljne ploče na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih krovova objekta, kao i u okviru poda terasa i mokrih čvorova.

Termoizolacija se predviđa ispod podne ploče suterena (po plafonu garaže) objekta, kao i u slojevima krova. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom, a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem debljine 5cm.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili pvc profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne.

Spoljašnje ograde se rade kao kovane po uzoru na tradicionalne.

Pergole se rade od greda drvenog masiva, na drvenoj konstrukciji (stubovi i grede).

Kosi krovovi se završno pokrivaju sa Tondach venera crijepom preko betonske krovne konstrukcije kosa betonska ploča sa drvenom potkonstrukcijom za oslanjanje krovnog pokrivača.

Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvođenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.

Moguće je planirati postavljanje solarnih kolektora za grijanje vode. Pozicije i dimenzije kolektora nisu predstavljene grafičkim priložima, i treba ih definisati odgovarajućim proračunom.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom i keramikom.

Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenu plafon.

Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obrađuju keramikom u visini do spuštenog plafona.

Unutrašnji otvori se obrađuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.

RJEŠENJA ZA PRISTUPAČNOST ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Na planirani apartmanski objekat se ne primjenjuju odredbe Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list CG br. 48/13. jer se radi o objektima sa 9 apartmanskih jedinica.

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

Zakonska regulativa iz oblasti građevinarstva:

Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025.god.)

Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)

Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 53/25 od 29.05.2025)

Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada

Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. list SCG br. 31/05 od 29.07.2005)

Zakon o građevinskim proizvodima

Zakonska regulativa iz oblasti turizma:

Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:

Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG br. 64/11 od 29.12.2011.)

Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Službeni list Crne Gore, broj 50/2012" od 1.10.2012. god.)

Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo odnosno preduzetnik za preradu i/ili odstranjivanje otpada (Sl. list Crne Gore", br. 53/12 od 24.10.2012.)

Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada (Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012.)

Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest (Službeni list Crne Gore", broj 11/13 od 21.02.2013., datum stupanja na snagu 01.03.2013.)

Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada (Službeni list Crne Gore 33/13, od 11 jula 2013.)

Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)

Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list Crne Gore" broj 25/2010 od 05.05.2010.)

Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore, br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)

Tomislav Jović d.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Projekat:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKTI A i B – FAZA I
Lokacija:	dio UP 32, LSL Poljane, koju čini k.p. 293/2, Opština Budva
Investitor:	IRISS JEW D.O.O. Budva

PREGLED POVRŠINA:

OBJEKAT "A":

-	Podrum-garaža:	P _{neto}	389,77 m ²	Pbruto	489,84*m ²
-	SUTEREN :	P _{neto}	158,45 m ²	Pbruto	187,40 m ²
-	PRIZEMLJE :	P _{neto}	158,45 m ²	Pbruto	187,40 m ²
-	SPRAT :	P _{neto}	158,45 m ²	Pbruto	187,40 m ²

P _{neto} objekat A	475,35 m ²
P _{neto} GARAŽA, TEH. PROSTORIJE	389,77 m ²

NETO UKUPNO objekat "A" 865,12 m²

<u>Pbruto objekat A</u>	<u>562,20 m²</u>
Pbruto GARAŽA, TEH. PROSTORIJE	489,84 m ²

BRGP objekat "A" UKUPNO 1052,04 m²

NAPOMENA * - Površina Garaža, tehničkih i podrumskih prostorija ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

UKUPNO V_{bruto} objekat "A" – 3156,12m³

PREGLED POVRŠINA:

OBJEKAT "B":

-	Podrum-garaža:	P _{neto}	389,77 m ²	Pbruto	489,84*m ²
-	SUTEREN :	P _{neto}	158,45 m ²	Pbruto	187,40 m ²
-	PRIZEMLJE :	P _{neto}	158,45 m ²	Pbruto	187,40 m ²
-	SPRAT :	P _{neto}	158,45 m ²	Pbruto	187,40 m ²

P _{neto} objekat B	475,35 m ²
P _{neto} GARAŽA, TEH. PROSTORIJE	389,77 m ²

NETO UKUPNO objekat "B" 865,12 m²

<u>P_{bruto} objekat B</u>	<u>562,20 m²</u>
P _{bruto} GARAŽA, TEH. PROSTORIJE	489,84 m ²

BRGP objekat "B" UKUPNO 1052,04 m²

NAPOMENA * - Površina Garaža, tehničkih i podrumskih prostorija ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

UKUPNO V_{bruto} objekat "B" – 3156,12m³

PREGLED POVRŠINA:

OBJEKTI "A" i "B":

P_{neto}	950,70 m²
P_{neto} GARAŽA, TEH. PROSTORIJE	779,54 m²

<u>NETO UKUPNO</u>	<u>1730,24 m²</u>
---------------------------	-------------------------------------

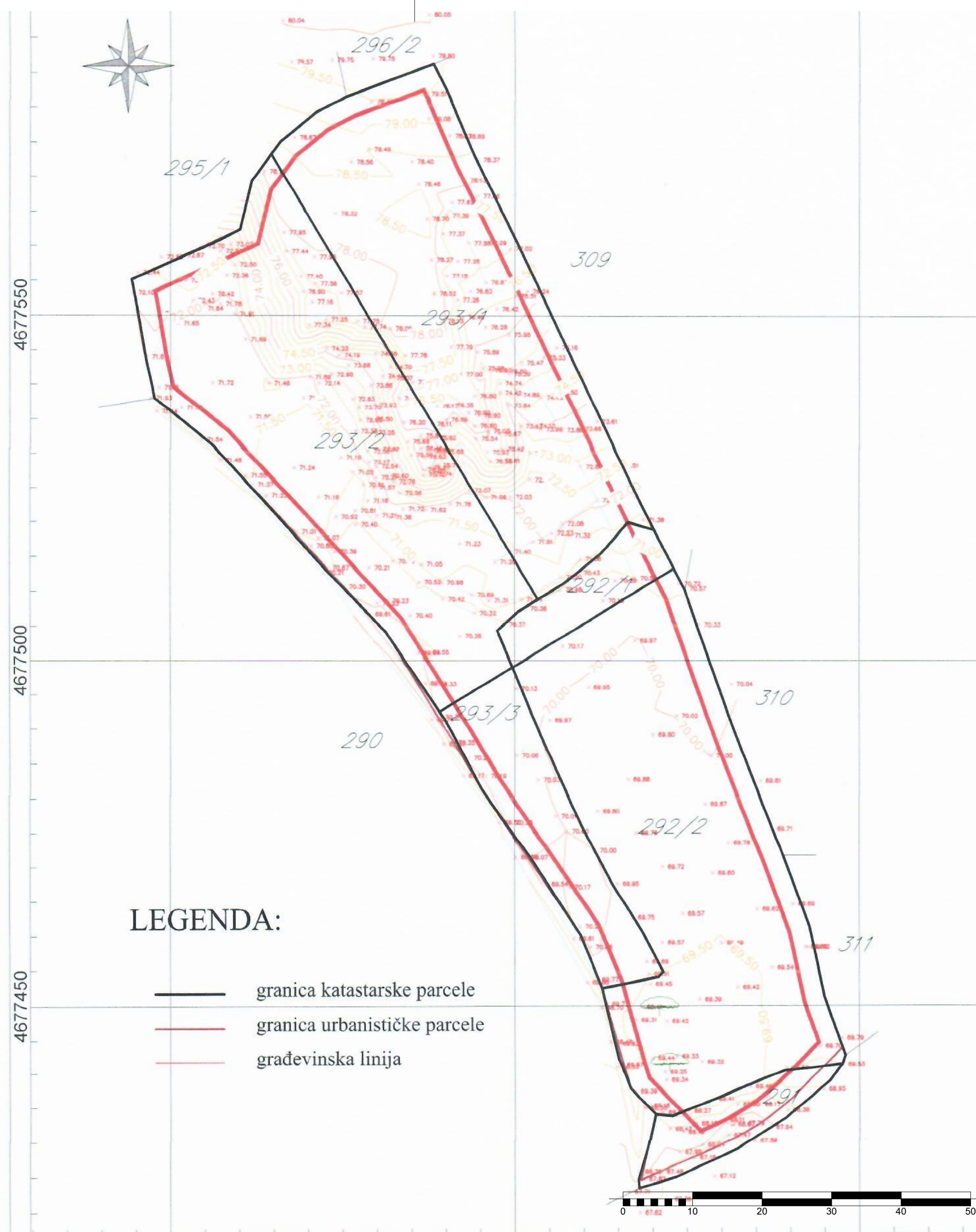
<u>P_{bruto} UKUPNO</u>	<u>1124,40 m²</u>
P_{bruto} TEH. i PODR. PROSTORIJE	979,68 m²

BRGP UKUPNO	2104,08m²
--------------------	-----------------------------

NAPOMENA * - Površina Garaža i teh. prostorija ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

UKUPNO V_{bruto} - 6312,24m³

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



LEGENDA:

- granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- - - građevinska linija

Geodesk doo Budva
Zrtava fašizma 12
tel. 068508921
mail: geodesk630@gmail.com

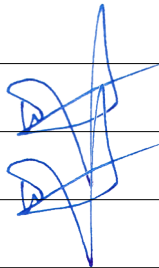
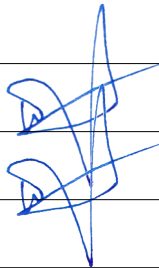
datum:
08.05.2025.god.

razmjera
1:750

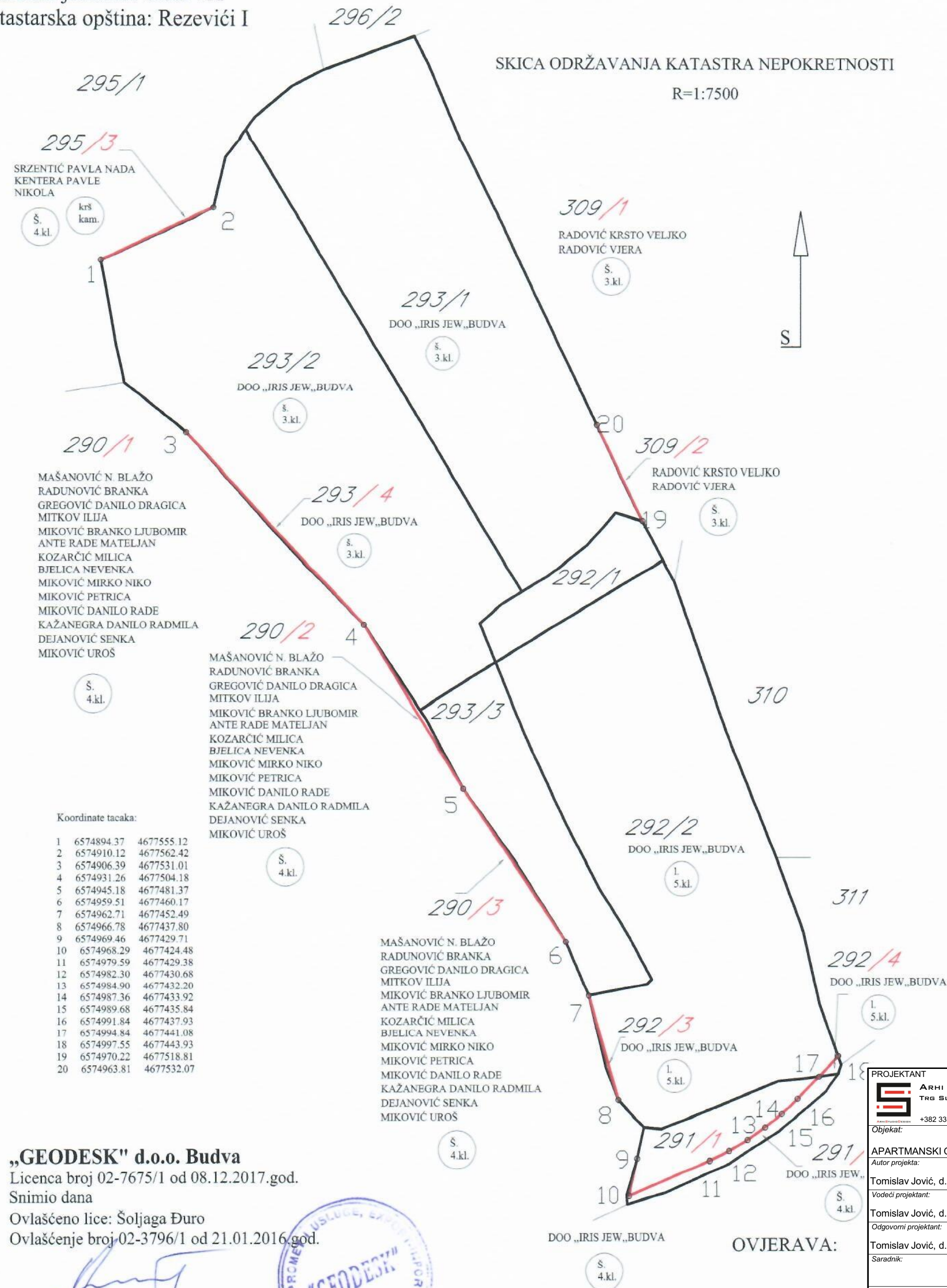
obradio :
Đuro Šoljaga inž.geodez.



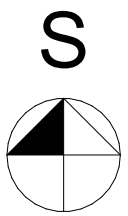
Geodetska podloga
katastarskih parcela
293/1, 293/2, 293/3,
292/1, 292/2 i 291
KO Rezevići I

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA izdati izdvojeno od projekta +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: 		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Tomislav Jović, d.i.a.			
Voditelj projekta: Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.			
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	
		Br. priloga 01A	
		Br. strane	
Datum revizije i M.P.			

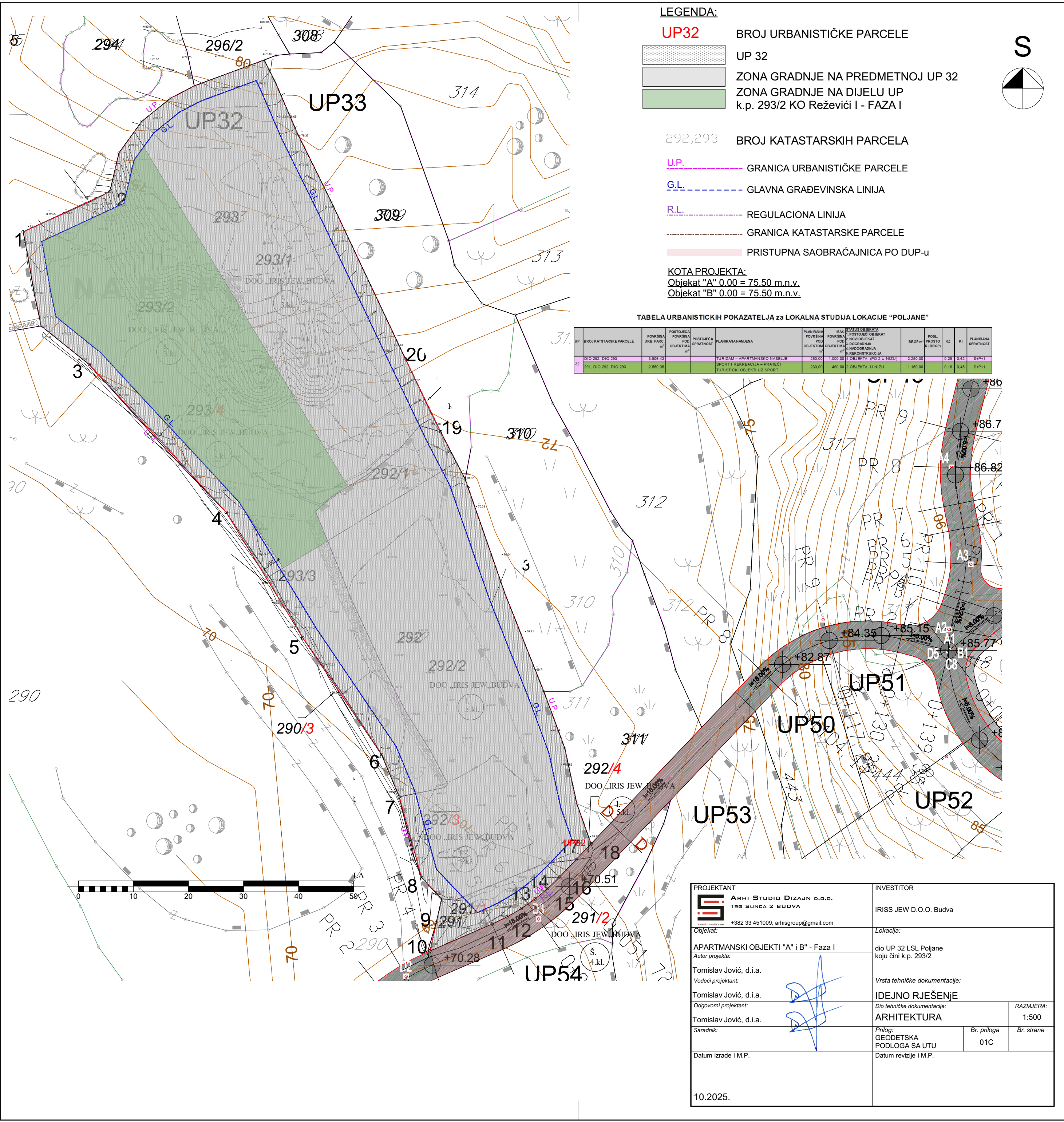
10.2025.



„GEODESK" d.o.o. Budva
Licenca broj 02-7675/1 od 08.12.2017.god.
Snimio dana
Ovlašćeno lice: Šoljaga Đuro
Ovlašćenje broj 02-3796/1 od 21.01.2016.god.



PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA: 1:500	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Prilog: PARCELACIJA PO DUP-u	
Saradnik:		Br. priloga 01B	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



LEGENDA:

- UP32

BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- UP 32

UP 32
- ZONA GRADNJE NA PREDMETNOJ UP 32

ZONA GRADNJE NA DIJELU UP k.p. 293/2 KO Reževići I - FAZA I

292,293 BROJ KATASTARSKIH PARCELA

U.P. GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

G.L. GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA

R.L. REGULACIONA LINIJA

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

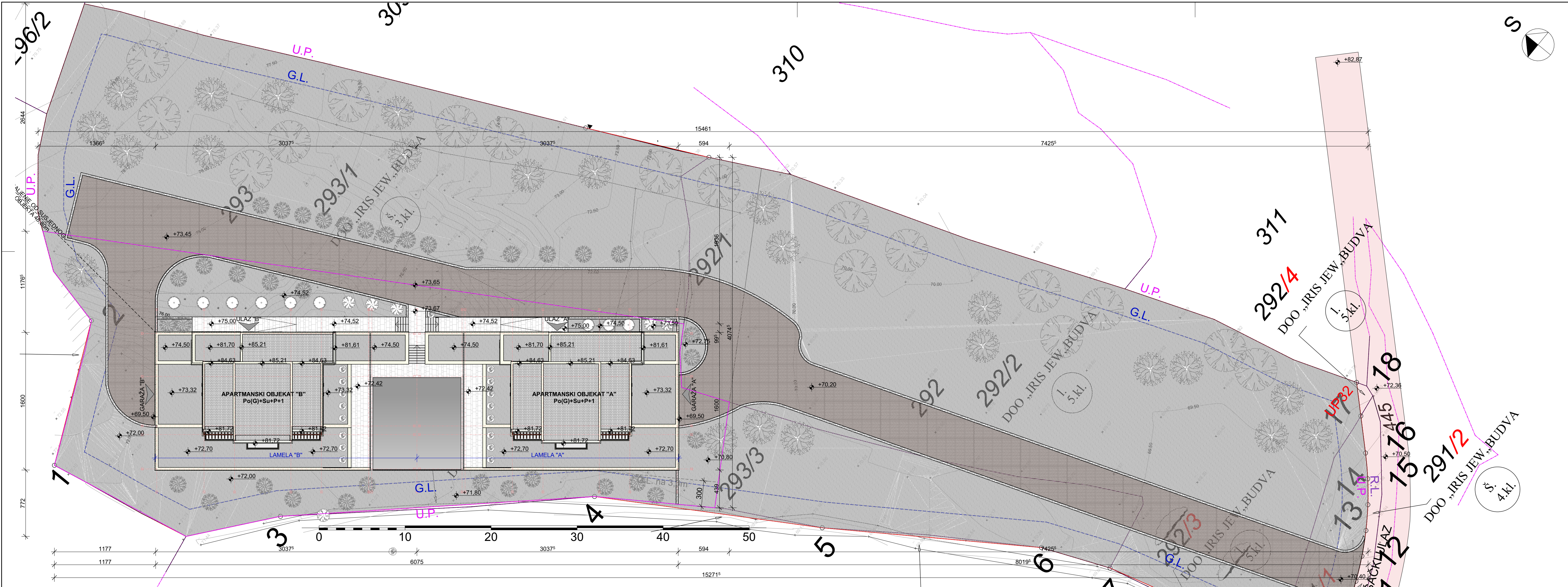
PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA PO DUP-U

KOTA PROJEKTA:
Objekat "A" 0.00 = 75.50 m.n.v.
Objekat "B" 0.00 = 75.50 m.n.v.

TABELA URBANISTICKIH POKAZATELJA za LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "POLJANE"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC m²	POSTOJEĆA	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANANAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTOM m²	STATUS OBJEKATA		BRGP m²	POSL. PROSTOR (BRGP)	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
			POVRŠINA POD OBJEKTOM m²					1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADDOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA						
32	DIO 292, DIO 293	3.906,43			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	280,00	1.000,00	4	OBJEKTA (PO 2 U NIZU)	2.250,00		0,25	0,62	S+P+1
	291, DIO 292, DIO 293	2.550,06			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	230,00	460,00	2	OBJEKTA U NIZU	1.150,00		0,18	0,45	S+P+1

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: GEODETSKA PODLOGA SA UTU	Br. priloga 01C
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



PREGLED PARAMETARA ZA U.P.32:
DIO U.P.32 NAMJENA TURIZAM - APARTMANSKO NASELJE

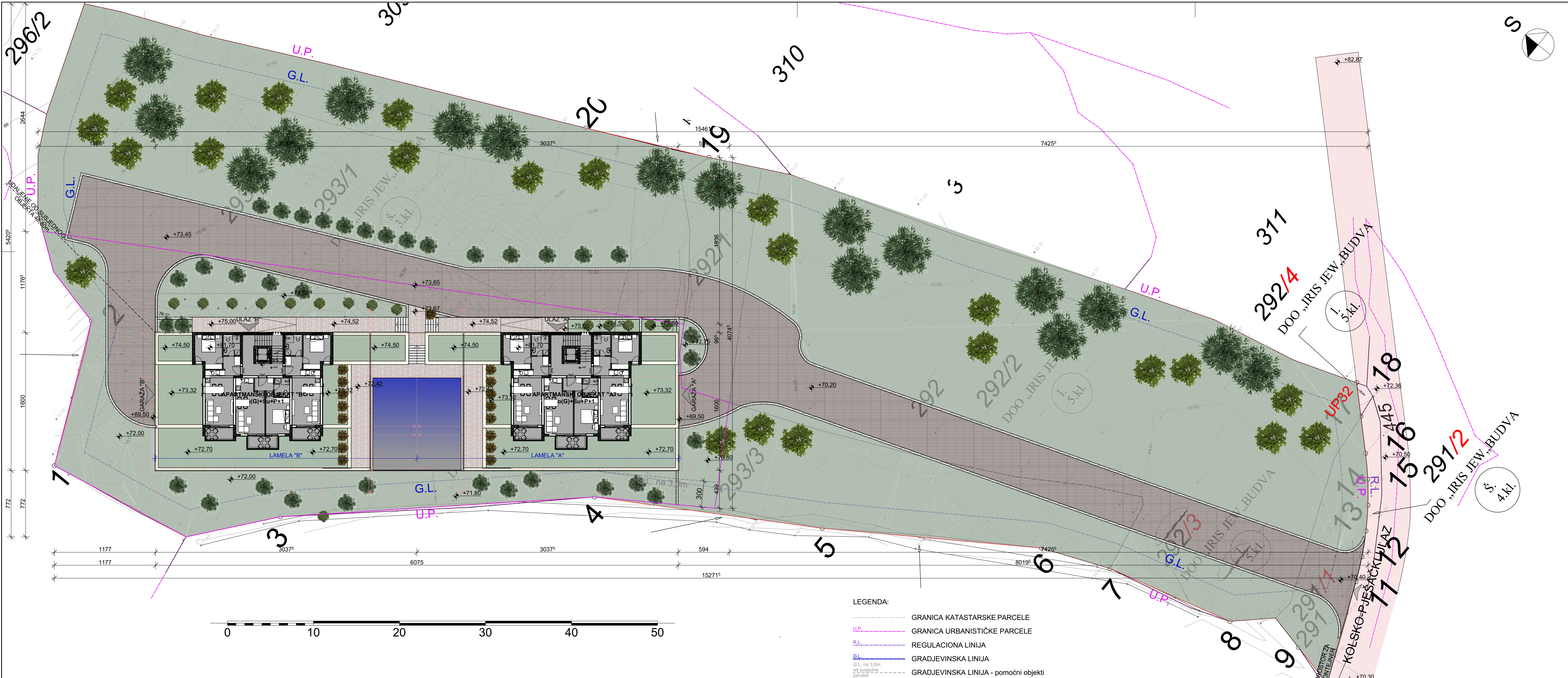
ZADATI PARAMETRI (po tabeli iz LSLa)	ZADATI PARAMETRI ZA FAZU I	OSTVARENI PARAMETRI
POVRŠINA DIJELA U.P. 32 = 3906,43m ² (po tabeli iz LSLa)	POVRŠINA DIJELA U.P. 32 - FAZA I k.p. 293/2 K.O. Reževići I = 1974m ²	POVRŠINA DIJELA U.P. 32 - FAZA I k.p. 293/2 K.O. Reževići I = 1974m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,25	MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,25	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0,19
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 1.000m ² (250m ² po objektu x 4 = 1000m ²) - 976,60m ² (244,15m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 488,30m ² (244,15m ² po objektu)	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 187,40m ² x 2 = 374,80m ²
MAX. INDEKS IZGRADENOSTI 0,62	MAX. INDEKS IZGRADENOSTI 0,62	OSTVARENI INDEKS IZGRADENOSTI - 0,56
MAX. B.G.P.OBJEKTA - 2250m ² (562,50m ² po objektu) po tabeli iz LSLa - 2421,98m ² (605,49m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	MAX. B.G.P.OBJEKATA - 1125,00m ² (562,50m ² po objektu) - 1223,88m ² (611,94m ² po objektu) - dobijeno množenjem koef. zauz. i površine parcele)	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 562,20 x 2 = 1124,40m ² (2104,08m ² sa podr. i teh.prost.)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po(G)+S+P+1
4 OBJEKTA (PO DVA U NIZU)	2 OBJEKTA U NIZU	2 OBJEKTA U NIZU

LEGENDA:

- SAOBRAĆAJNICA
SAOBRAĆAJNI PRILAZ OBJEKTU
- POPLOČANJE PJEŠAČKIH
PRILAZA OBJEKTU
- NISKO ZELENILLO
- KOLSKO PJEŠAČKA KOMUNIKACIJA
KALDRMA
- ŽBUNASTO-NISKO ZELENILLO
- VISOKO ZELENILLO
- 293/2 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- U.P. GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- R.L. REGULACIONA LINIJA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA PO DUP-U

KOTA PROJEKTA:
Objekat "A" 0.00 = 75,50 m.n.v.
Objekat "B" 0.00 = 75,50 m.n.v.

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG BUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" u funkciji sporta i turizma Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.	Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane oju čini k.p.
Voditelj projekta: Tomislav Jović, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.	ARHITEKTURA
Saradnik:	Prilog: SITUACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA
Datum izrade i M.P.	Br. priloga 01D Br. strane
08.2025.	



LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA - pomoćni objekti
- BROJ KATASTARSKE PARCELE
- BROJ URBANISTIČKE PARCELE

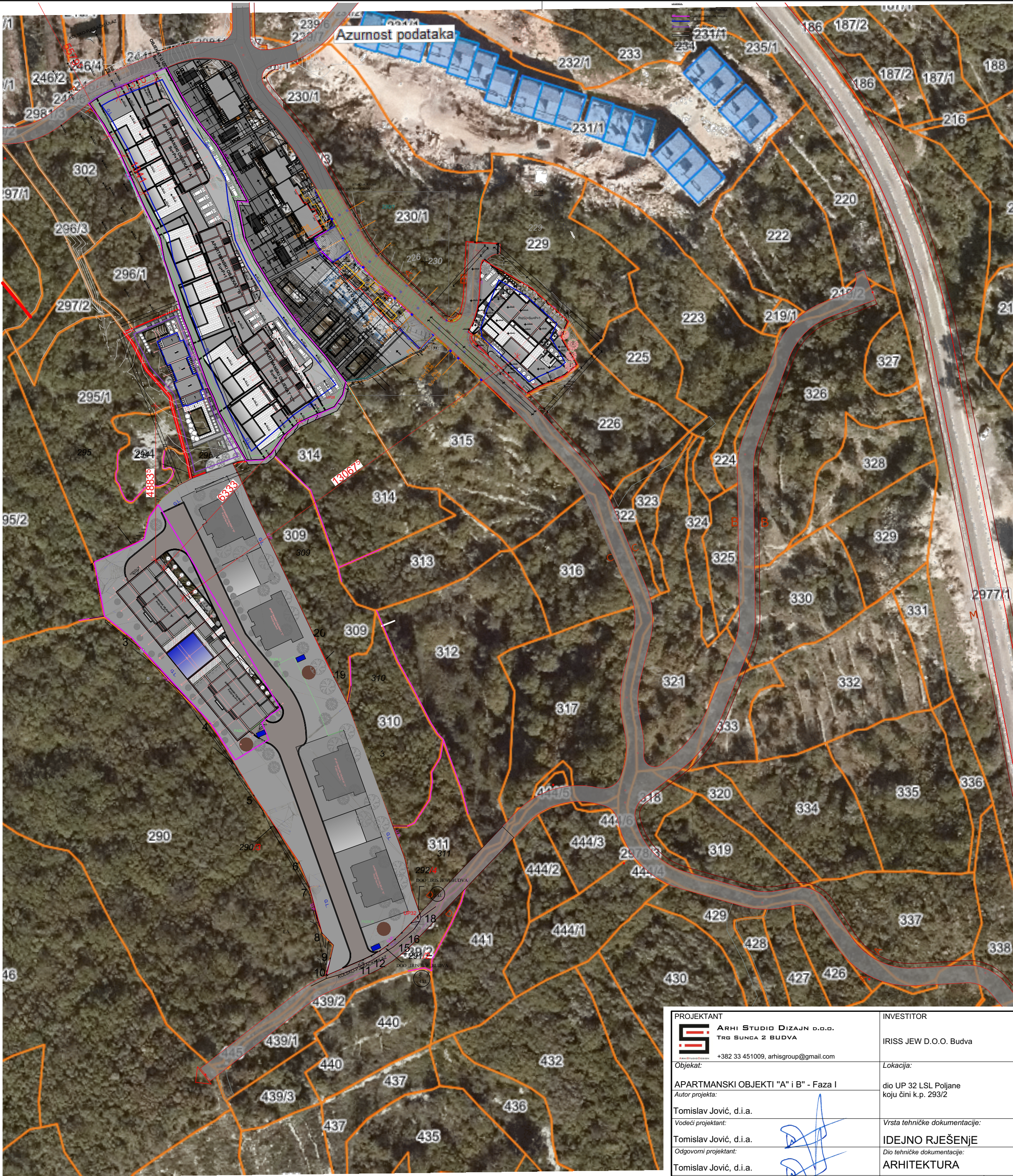
- STAZE I STEPENIŠTA / POPLOČANJE KAMENOM - 159,22m²
- BAZEN / KERAMIKA - 220,40m² - površina vodenog ogledala
- TRAVNATE POVRŠINE - 1032,51m²
- KOLSKO PJEŠAČKA KOMUNIKACIJA
- KALDRMA

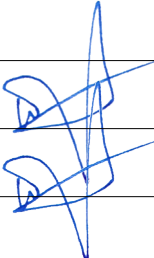
- ŽBUNASTO-NISKO ZELENILO
- VISOKO ZELENILO

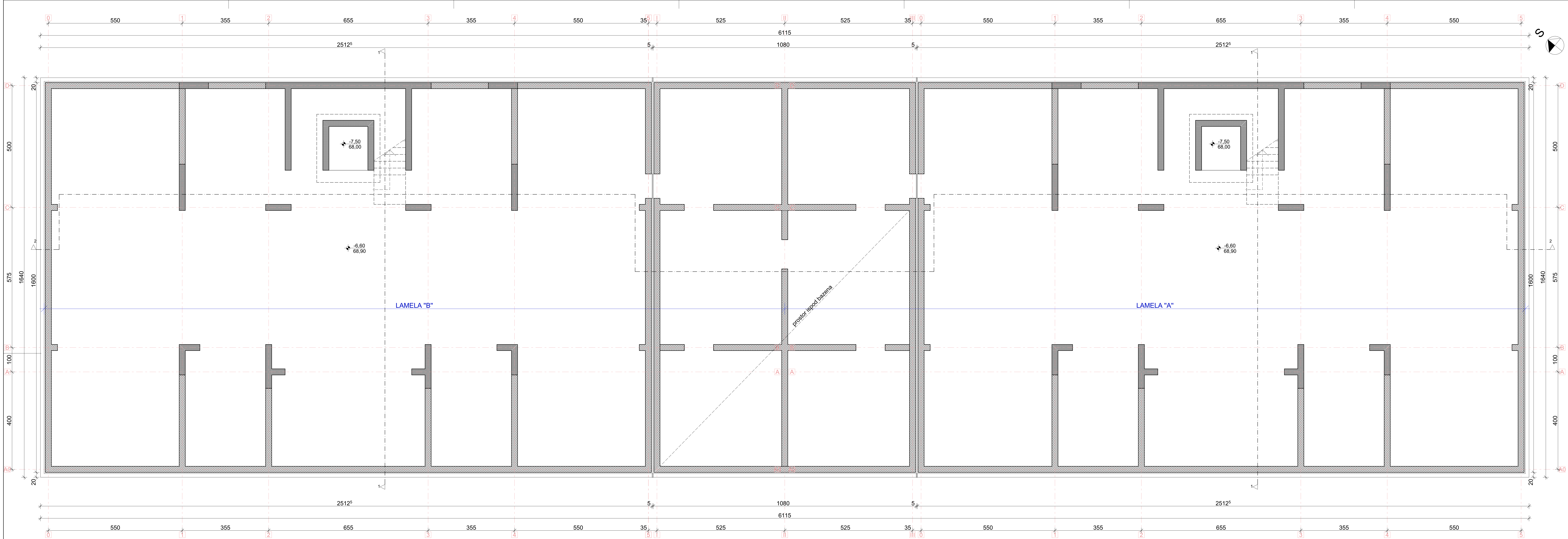
PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA PO DUP-U

KOTA PROJEKTA:
Objekat "A" 0.00 = 75.50 m.n.v.
Objekat "B" 0.00 = 75.50 m.n.v.

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG BUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" u funkciji sporta i turizma Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane oju čini k.p.	
Voditelj projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA	RAZMJERA: 1:250
Datum izrade i M.P.		Br. priloga 01E	Br. strane
08.2025.		Datum revizije i M.P.	

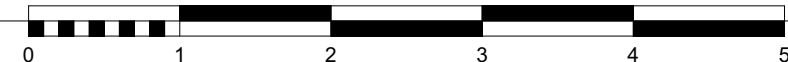


PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		RAZMJERA:	
		1:1000	
		Br. priloga	
		01F	
		Br. strane	
10.2025.		Datum revizije i M.P.	

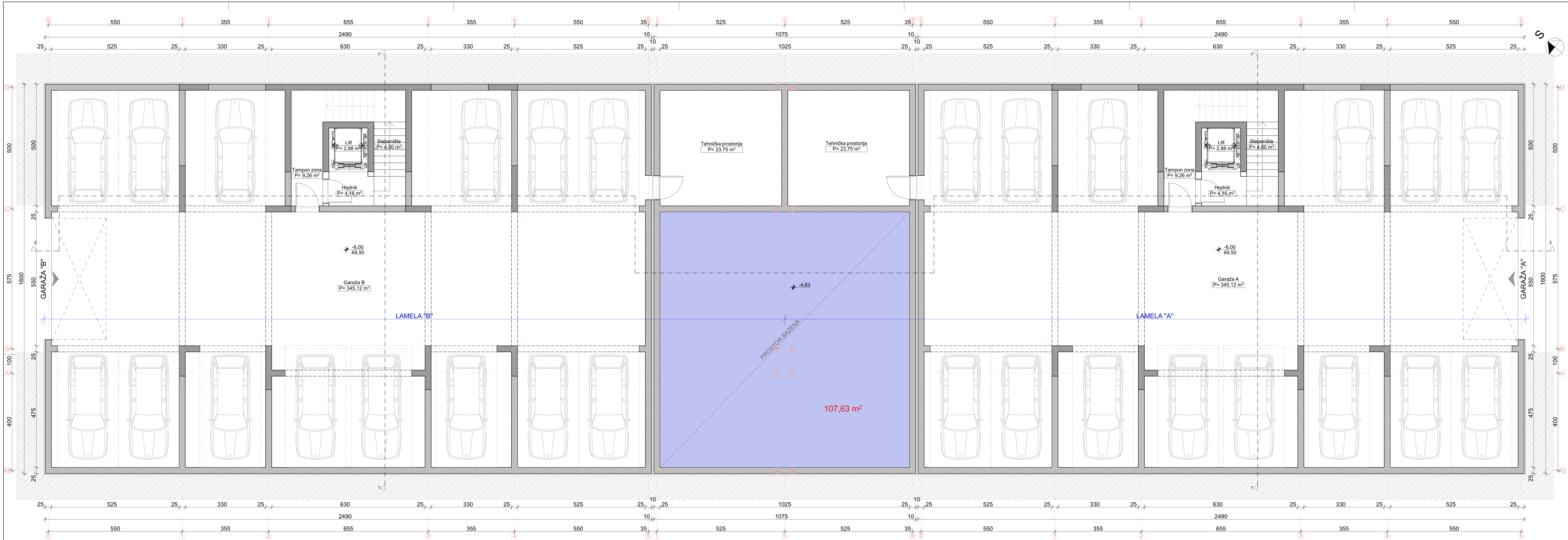


LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON
ARMIRANI BETON - elementi ka vltim elazama

Pneto OBJEKTA "A" i "B" 964,86m² + 779,54m² - garaža, tehničke i podrumne prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" i "B" 1124,40m² + 979,68m² - garaža, tehničke i podrumne prostorije

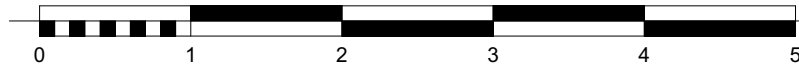


PROJEKTANT Arh. Studio Dizajn d.o.o. Trg Bunca 3 BUDVA +382 33 451009, arhigroz@gmail.com	INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Vodilo projektat: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Sveobuhvatanje: Dizajn i izrada I.M.P.	Lokacija: do ULP 32 LSL Poljana koju Gm k.p. 299/2 Vodilo tehničke dokumentacije: Tomislav Jović, d.i.a. Dizajn i izrada I.M.P.
10.2025.	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA Prilog: OSNOVA TEMELJA velič 1:100 Bilješka: 02 Bilješka: Bilješka: 1:50 Bilješka: 02 Bilješka: Bilješka:

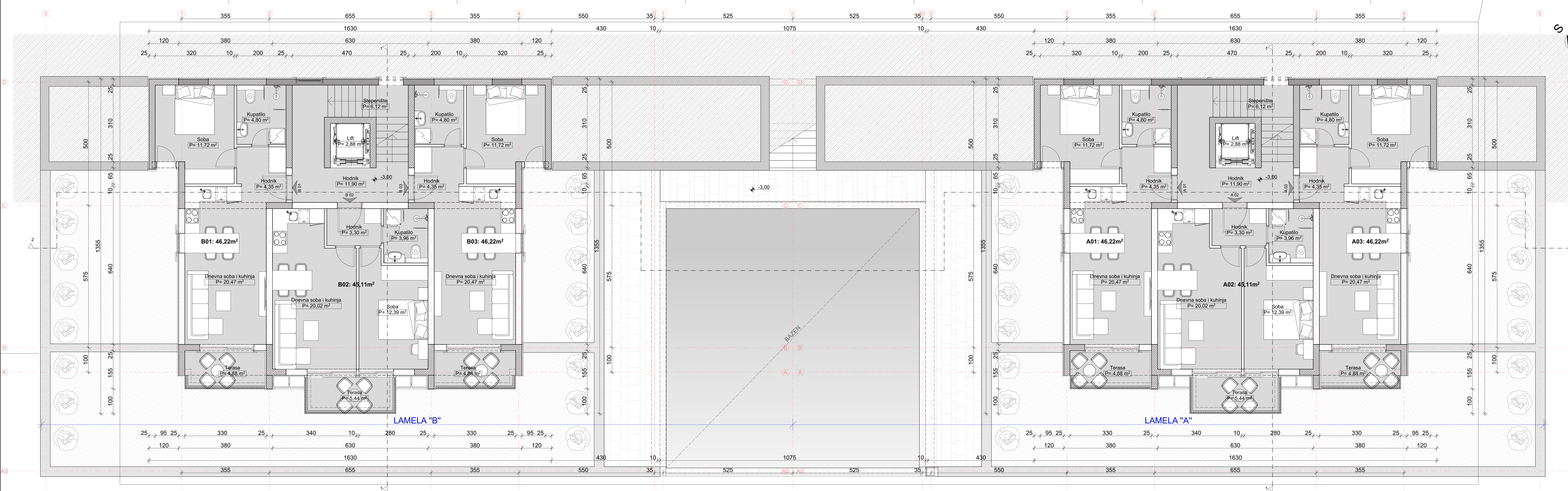


- LEGENDA MATERIJALA:
- ARMIRANI BETON
 - ARMIRANI BETON - elementi na višim etažama
 - PROSTOR BAZENA

Pnete OBJEKTA "A" i "B" 964,86m² + 779,54m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" i "B" 1124,40m² + 979,68m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije



PROJEKTANT ARHIT. STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Bunca 3 BUDVA +382 33 451009, arhigroze@gmail.com	INVESTITOR IRISS JEWEL D.O.O. Budva
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.	Lokacija: d/o UP 32 LSL Poljana koju Gm k.p. 299/2
Glavni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.	VIDIJE RJEŠENJE ARHITEKTURA Prilog: OSNOVA GARAZE mjerilo 1:100
Glavni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.	RAZMJERA 1:50
Saradnik: Datum izrade I.M.P.	Bilješka 03 Bilješka 03 Datum revizije I.M.P.
10.2025.	



Suteren „B”
Pneto ETAŽE "B" 158,45m²
Pbruto ETAŽE "B" 187,40m²

Pneto OBJEKTA "B" 475,35m² + 389,77m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "B" 562,20m² + 489,84m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON

Pneto OBJEKTA "A" i "B" 964,86m² + 779,54m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" i "B" 1124,40m² + 979,68m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

Suteren „A”
Pneto ETAŽE "A" 158,45m²
Pbruto ETAŽE "A" 187,40m²

Pneto OBJEKTA "A" 475,35m² + 389,77m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" 562,20m² + 489,84m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON



PROJEKTANT: ARHIT. STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Bunica 3 BUDA +382 33 451009, arhigroze@gmail.com	INVESTITOR: IRISS JEWEL D.O.O. Budva
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Vodilo tehničke dokumentacije: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik: Datum izrade: 10.10.2025.	Lokacija: d/o UP 32 LSL Poljana koju čini k.p. 293/2 IDEO I RJEŠENJE ARHITEKTURA Prilog: OSNOVA SUTERENA mjerilo: 1:100 Bilješka: 04 Bilješka: 04 Datum revizije: 10.10.2025.

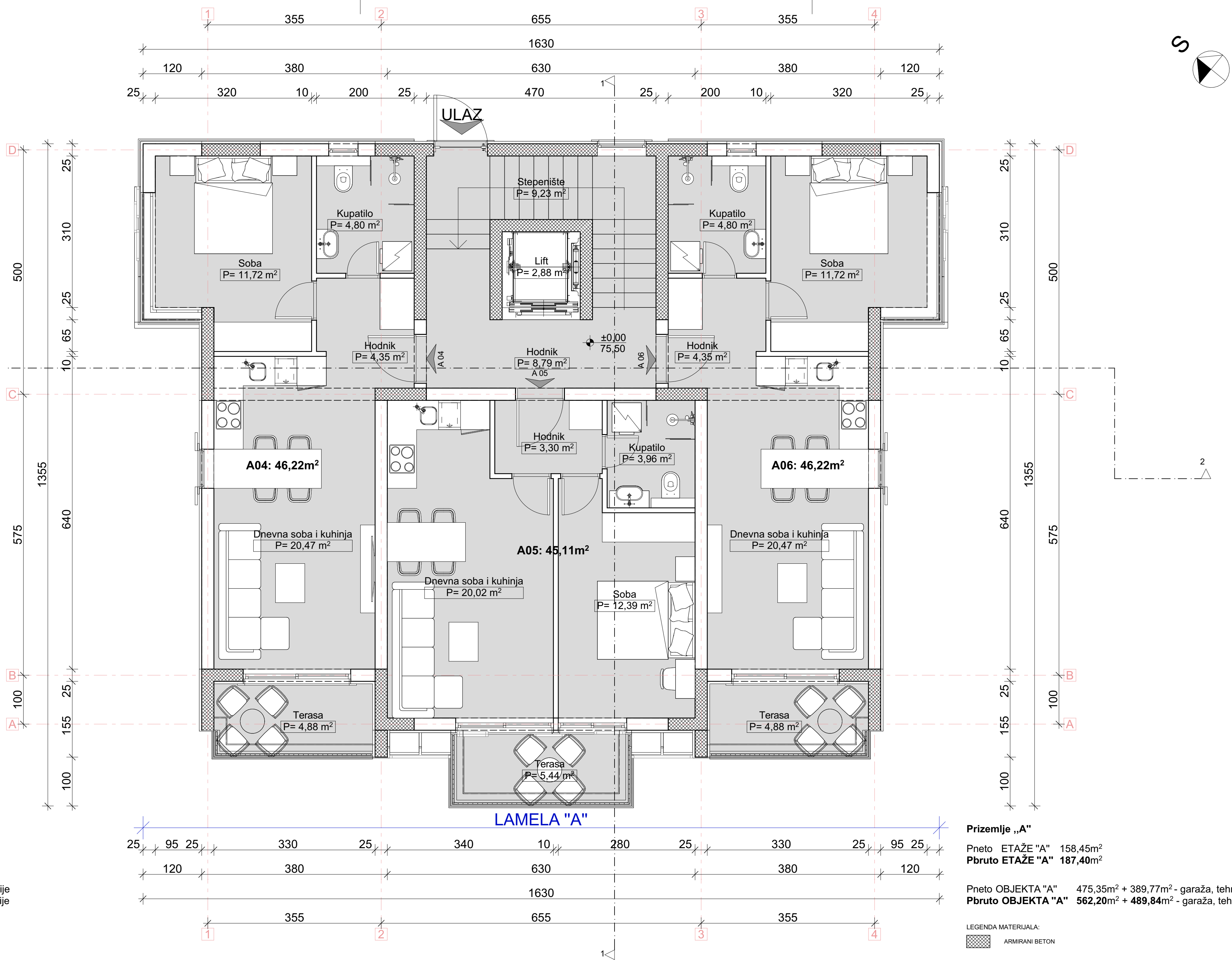


Prizemlje „B“

Pneto ETAŽE "B" 158,45m²
Pbruto ETAŽE "B" 187,40m²

Pneto OBJEKTA "B" 475,35m² + 389,77m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "B" 562,20m² + 489,84m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON

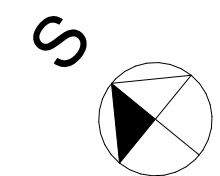


Prizemlje „A“

Pneto ETAŽE "A" 158,45m²
Pbruto ETAŽE "A" 187,40m²

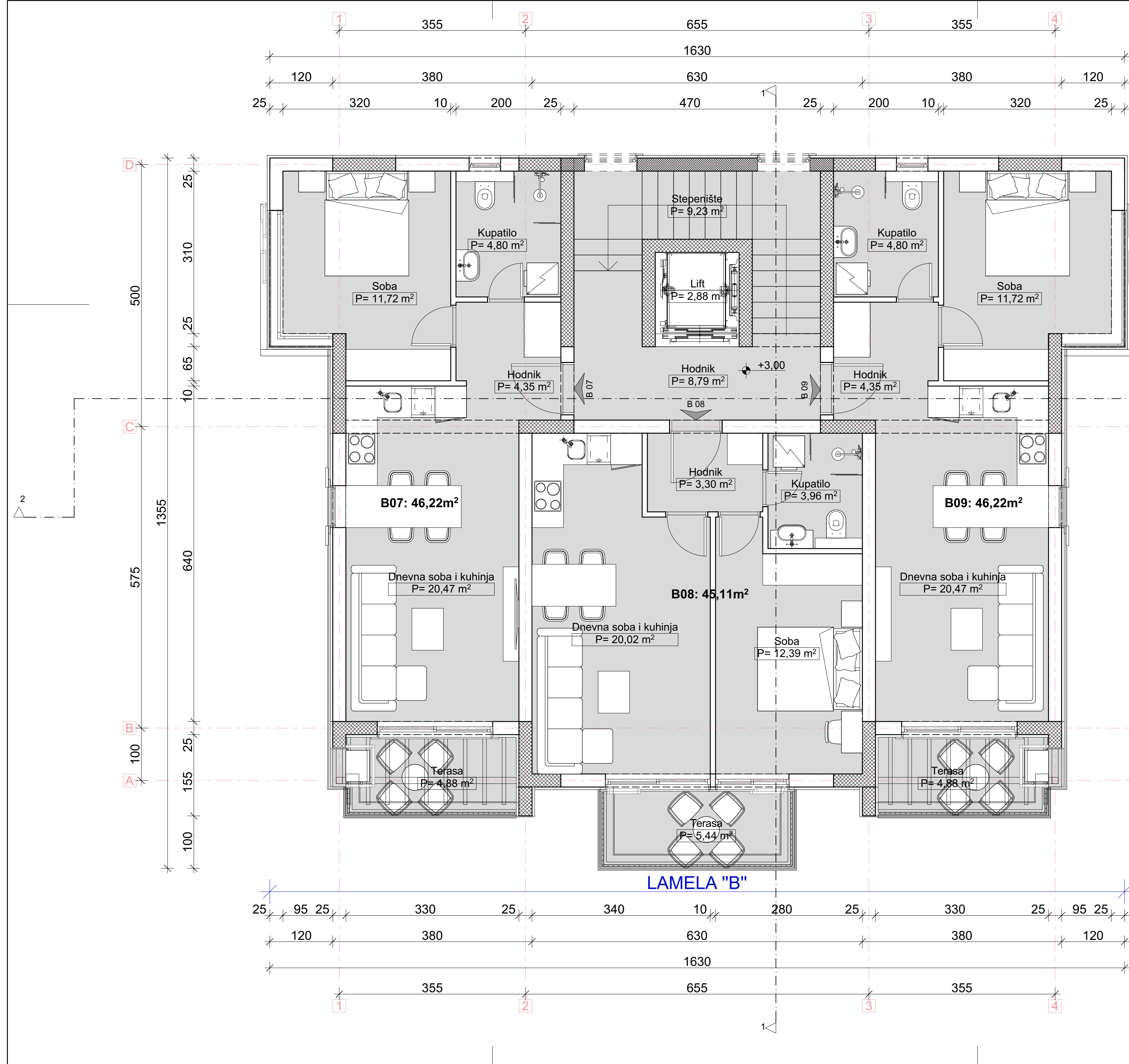
Pneto OBJEKTA "A" 475,35m² + 389,77m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" 562,20m² + 489,84m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON



Pneto OBJEKTA "A" i "B" 964,86m² + 779,54m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" i "B" 1124,40m² + 979,68m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

PROJEKTANT ARH. STUDIO DIZAJN d.o.o. TWS BUNICA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Izdvojeni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Odobreni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Sveovisnik:		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2 Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA objekti "A" i "B" Datum revizije i M.P.	
10.2025.		Br. priloga 05	RAZMERA 1:50 Br. strane

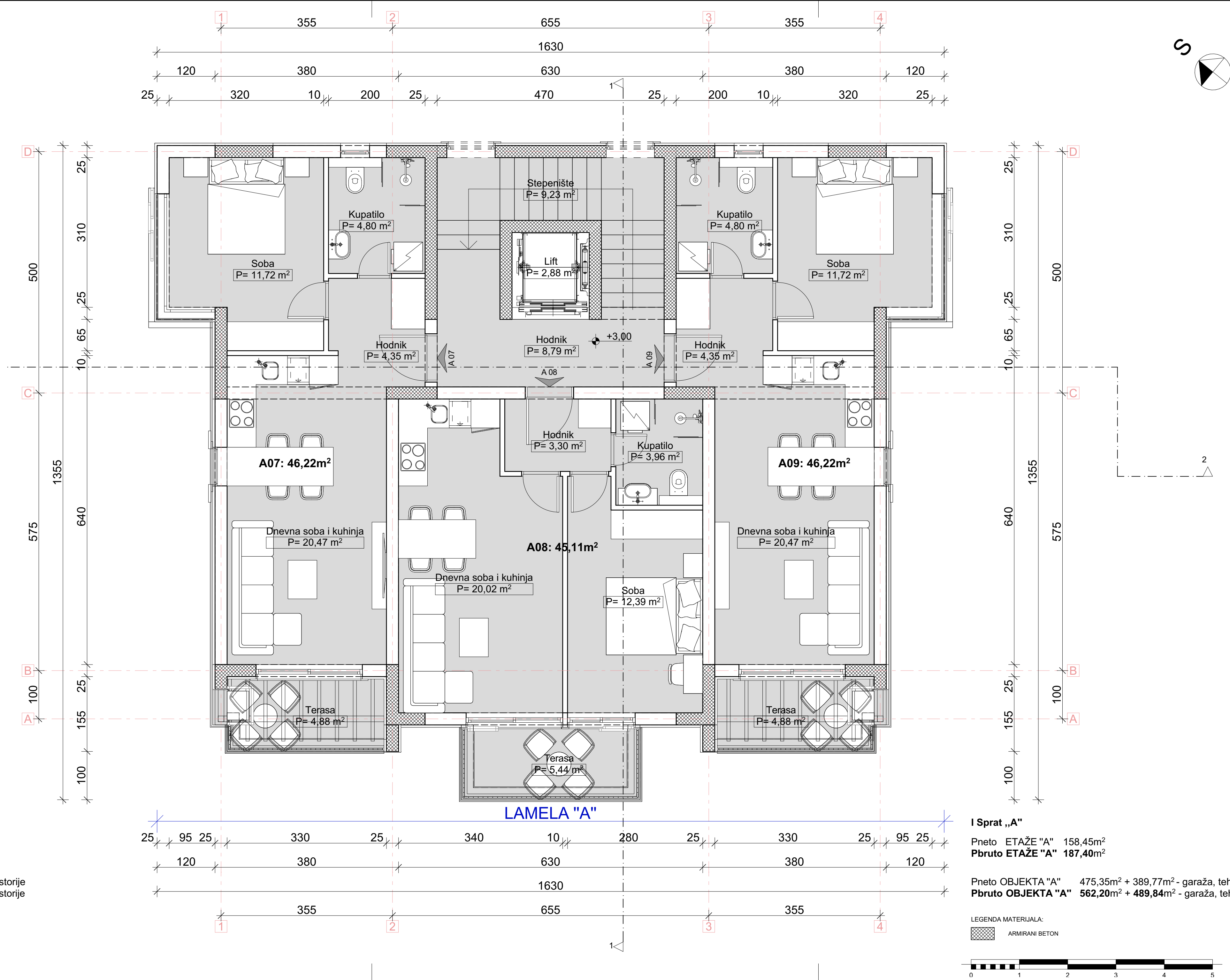


I Sprat „B“

Pneto ETAŽE "B" 158,45m²
Pbruto ETAŽE "B" 187,40m²

Pneto OBJEKTA "B" 475,35m² + 389,77m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "B" 562,20m² + 489,84m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON



I Sprat „A“

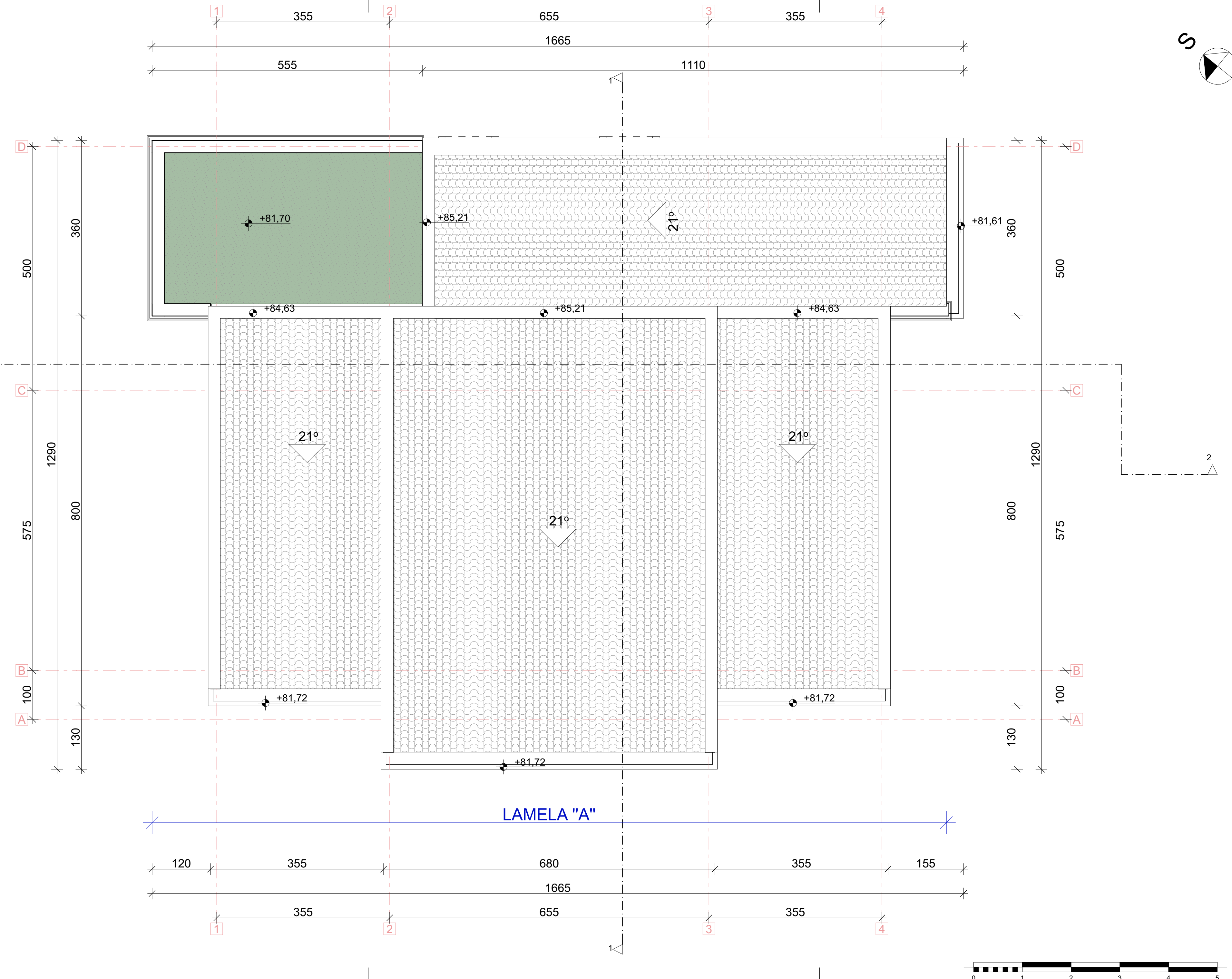
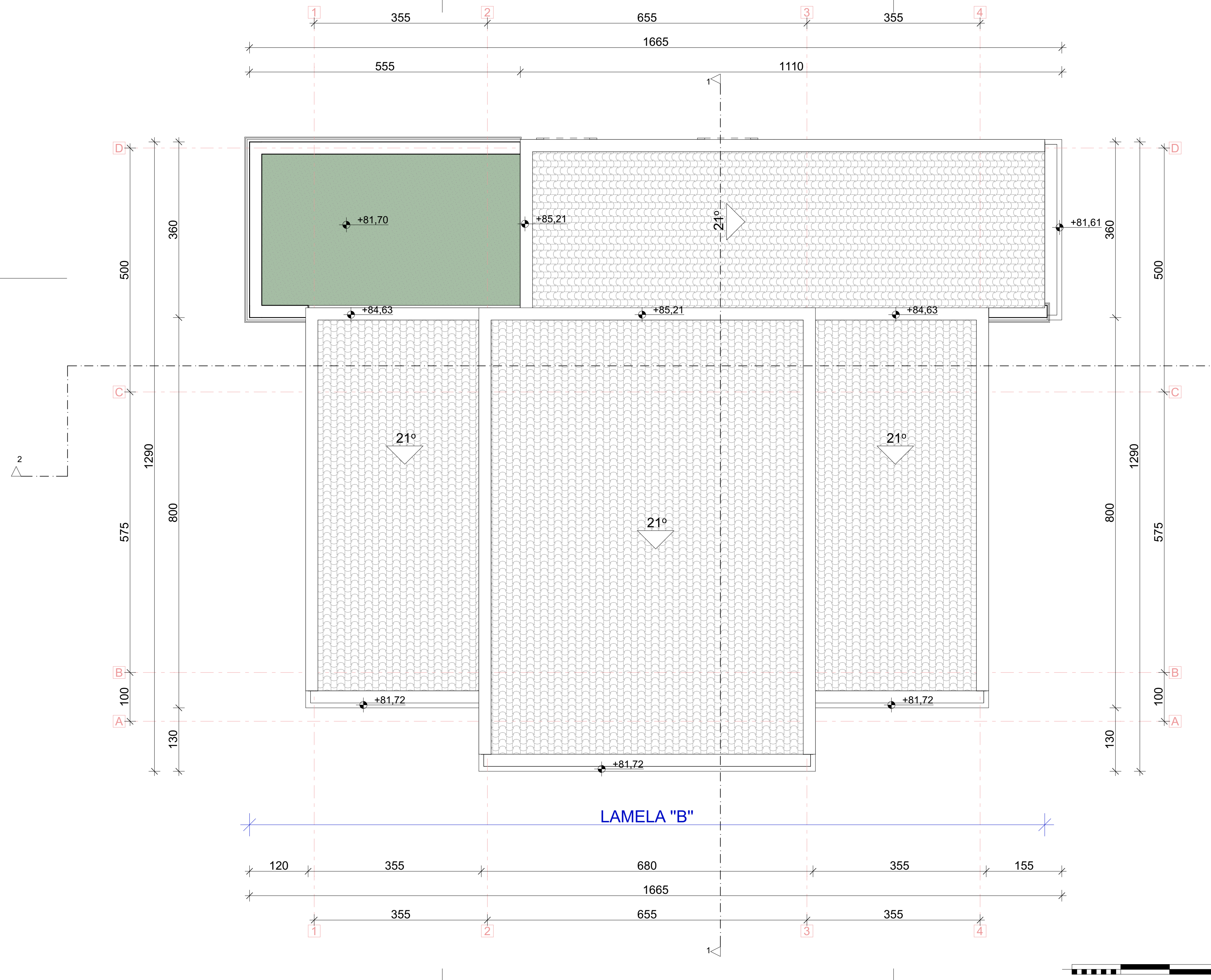
Pneto ETAŽE "A" 158,45m²
Pbruto ETAŽE "A" 187,40m²

Pneto OBJEKTA "A" 475,35m² + 389,77m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" 562,20m² + 489,84m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON

Pneto OBJEKTA "A" i "B" 964,86m² + 779,54m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" i "B" 1124,40m² + 979,68m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

PROJEKTANT ARH. STUDIO DIZAJN d.o.o. TWS BUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Izdvojeni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Svečanik: Datum izrade i M.P.		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2 Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURA Prilog: OSNOVNA SPRATA objekti "A" i "B" Datum revizije i M.P.	
		Br. priloga 06	RAZMERA 1:50 Br. strane
10.2025.			



LEGENDA MATERIJALA:

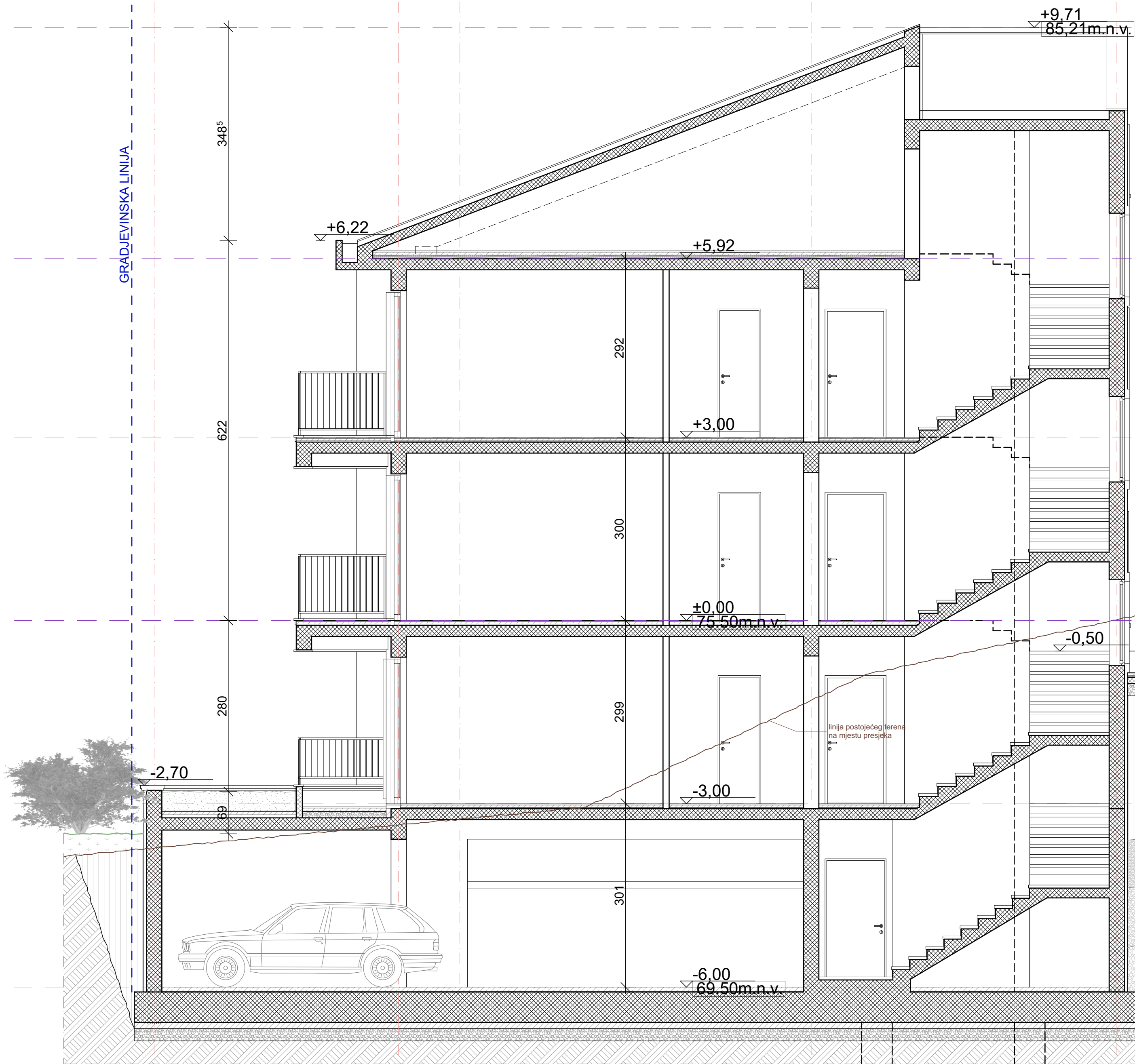
KROVNI POKRIVAČ:
TONDACH MEDITERAN PLUS CRUIP

Pneto OBJEKTA "A" i "B" 964,86m² + 779,54m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije
Pbruto OBJEKTA "A" i "B" 1124,40m² + 979,68m² - garaža, tehničke i podrumске prostorije

PROJEKTANT: ARH. STUDIO DIZAJN d.o.o. Tina Suneca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR: IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Izdvojeni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Odporni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Sveodgovnik: Datum izrade i M.P.		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2 Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Osnovna dokumentacija: ARHITEKTURA Prilog: PETA FASADA objekti "A" i "B" Datum revizije i M.P.	
10.2025.		Br. priloga 07	Br. strane 1:50

GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE

GRADJEVINSKA LINIJA



KROV

KROV
Tavan

SPRAT

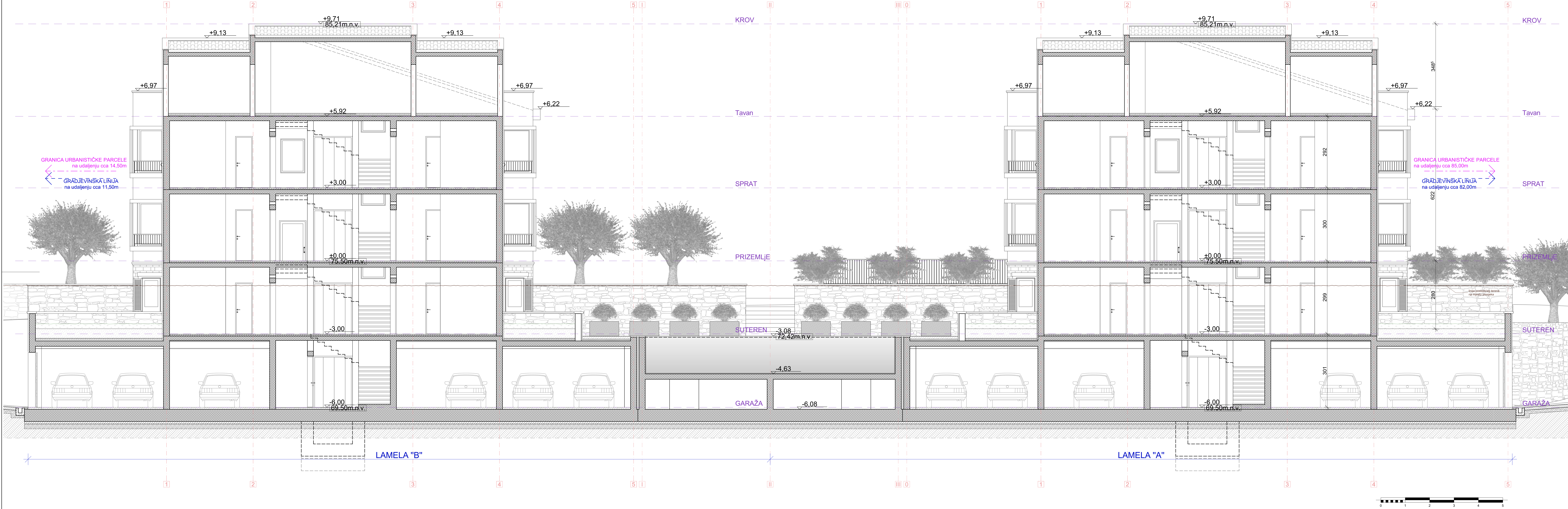
PRIZEMLJE

SUTEREN

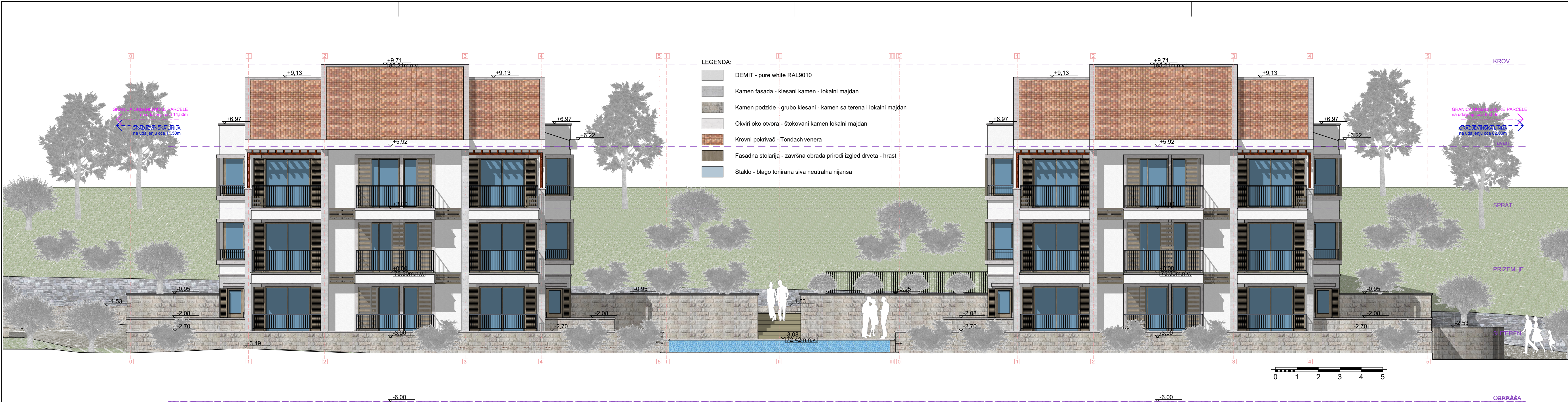
GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
na udaljenju cca 23,7m

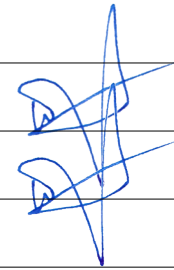
GRADJEVINSKA LINIJA
na udaljenju cca 20,70m

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA: 1:50	
Saradnik:		Prilog: PRESJEK 1-1 objekti "A" i "B"	Br. priloga 08
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



PROJEKTANT A&H STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Bunca 3 BUDA +382 33 451009, ahtg@studio@gmail.com	INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva
Objekt: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.	Lokacija: d/o UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 295/2
Glavni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.	Dr. tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik: Datum izrade I.M.P.	Prilog: PRESEK 2-2 veličina 1:10 Datum revizije I.M.P.
10.2025.	RAZMERA: 1:50 Bilješka: 09 Bilješka: 09



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Saradnik:		IDEJNO RJEŠENJE	
Datum izrade i M.P.		Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
		Prilog: JUGOZAPADNA FASADA objekti "A" i "B"	
		Br. priloga 10	
10.2025.		Br. strane	
		Datum revizije i M.P.	



JUGOISTOČNA FASADA OBJEKT "A"



JUGOISTOČNA FASADA OBJEKT "B"

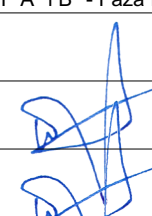
PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRE SUNDA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:		RAZMJERA:	
Tomislav Jović, d.i.a.		1:100	
Saradnik:		Prilog:	
		JUGOISTOČNA FASADA objekti "A" i "B"	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	
10.2025.			

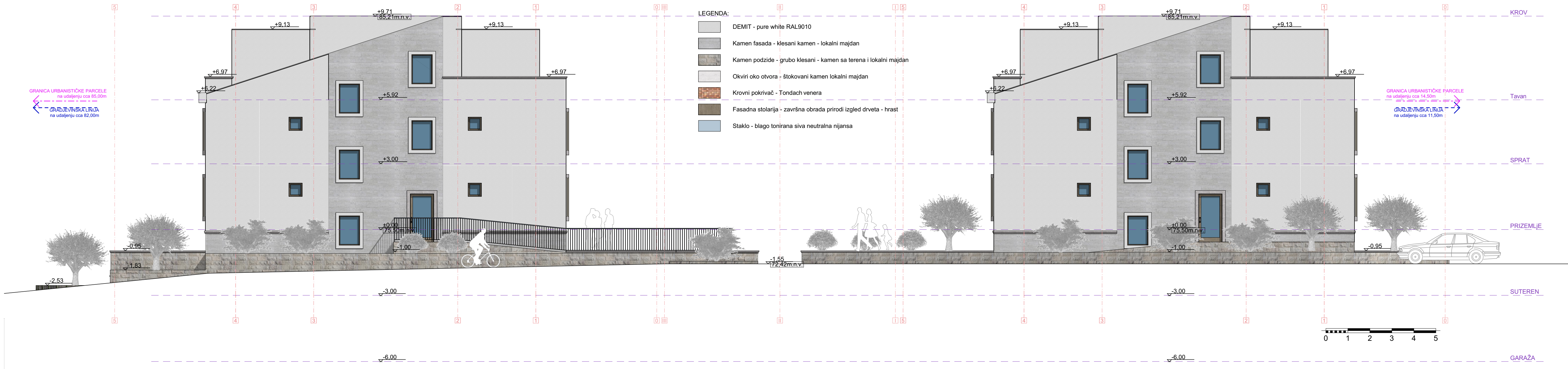


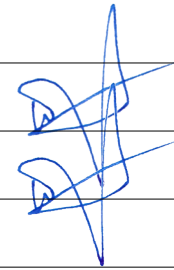
SJEVEROZAPADNA FASADA OBJEKT "A"



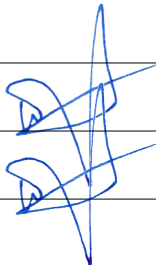
SJEVEROZAPADNA FASADA OBJEKT "B"

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva			
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2			
Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Voditelj projektanta: Tomislav Jović, d.i.a.		ARHITEKTURA		RAZMJERA: 1:100	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.					
Saradnik: 		Prilog: SJEVEROZAPADNA FASADA objekti "A" i "B"		Br. priloga 12	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.			
10.2025.					



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		Lokacija: dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.			
Saradnik:			
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane	
Autor projekta:		koju čini k.p. 293/2	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik:		Br. priloga	
Datum izrade i M.P.		Br. strane	
10.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:		Prilog:	
Tomislav Jović, d.i.a.		TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	
Saradnik:		Br. priloga	
		PRILOG	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
10.2025.			
		RAZMJERA:	
		Br. strane	



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		IRISS JEW D.O.O. Budva	
Objekat:		Lokacija:	
APARTMANSKI OBJEKTI "A" i "B" - Faza I		dio UP 32 LSL Poljane koju čini k.p. 293/2	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije:	
		ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Prilog:	Br. priloga
		TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	PRILOG
		Br. strane	
Datum revizije i M.P.			
10.2025.			



Tipovi zelenih krovova

Pостоје dva glavna tipa zelenih krovova



Ekstenzivni zeleni krovovi

Ekstenzivni zeleni krovovi poseduju pilak (debljina 7-10 cm) koji zemlja. Na njima mogu rasti sedum, mahovine, zatvorski i lekoviti bilje i trave, kivi i drugi vjegetacije koje traju malo ili nimalo održavanja. Oni su najlakši tip zelenih krovova. Ekstenzivni zeleni krovovi obezbjeđuju atraktivnu azbunu vodonepropusnoj membrani i značajno umanjuju otjecanje vode. Pošto je zeleni krov zavrtan, potrebno je izvršiti pregled jednom ili dvaput godišnje. Redovno dizanje jednom godišnje, u jesen ili rano proljeće, neophodno je kako bi se obezbjeđilo odgovarajuću rast i uspjeh.

Sistem za navodnjavanje nije potreban, ukoliko nisu prisutni neizbježeno dugi periodi suše. Redovan pristup ekstenzivnom zelenom krovu nije neophodan.

Intenzivni zeleni krovovi

Intenzivni zeleni krovovi poseduju i deblji sloj zemlje (od 15 cm naviše). Svi izbor biljnih vrsta koje se mogu paliti od travnjaka do visokih žbunova i polukodrnosog drveća. Tip sadnje određuje neophodnu dubinu zemlje, pristup za sistemon navodnjavanja i vrstu sadzavanja. Na ovom tipu zelenih krovova obično se obezbjeđuje redovan pristup, izata projekt uključuje i popločanje površine, zidove, pa čak i vodone sadržaje.

Parametar	Ekstenzivni	Intenzivni
Vegetacija	Sedum, trava, lekoviti i zatvorski bilje	Trava, ukrasno žbunje, drveće
Visina	<15cm	25-100cm
Navodnjavanje	Uglavnom ne	Uvek neophodno
Tehna	50-150kg/m²	250-1.000kg/m²
Mogućnost hodanja	Nema/Ograničena	Da
Rezervat za vodu	4-12mm	18-99mm
Neosvojiv krov	Uglavnom dovoljna	Neophodno izvesti dodatnu konstrukciju
Održavanje	Veoma retko	Uporodivo sa obicnim vrtom
Nagib krova	Do 45°	Ravan ili terasast

Zašto Urbanscape?

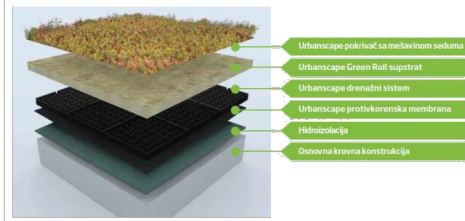
Urbanscape sistem zelenih krovova garantuje sledeće:

- Kompletno rešenje**
Urbanscape sistem zelenih krovova sadrži kompletno rešenje spremne za postavljanje koji se isporučuje direktno iz Knauf. Zahvaljujući kvalitetu i inovativnog Urbanscape Green Roll supstrata, njegova posebna optima nije potrebna za postavljanje i održavanje.
- Visoka apsorpcija vode**
Urbanscape Green Roll supstrat obezbeđuje brzu i dugotrajnu sposobnu reapsorpciju vode. Izadržavanje vode iz atmosferske i kišnice zadržava i smanjuje vrstu Urbanscape Green Roll supstrata.
- Visoka distribucija vode**
Urbanscape sistem omogućuje sistem navodnjavanja i zadržavanje vode kroz visoku kapacitet apsorpcije i Urbanscape Green Roll supstrata. Navodnjavanje je u toku 3-4 puta više vode u odnosu na svoje zadržavanje u poređenju sa drugim supstratima zelenih krovova.
- Visoka toplinska performanse**
Urbanscape sistem obezbeđuje dugotrajno rasipanje topline zbog visoke kapaciteta skladištenja vode. Krovovi sa Urbanscape sistemom zelenih krovova smanjuju toplinu u poređenju na krovove bez vegetacije zbog termičke mase dodatne izolacije i higijenske temperacije koji su prisutni u vegetacionim slojevima.
- Visoka otpornost na požar**
Evropske klase耐火nosti A1 potvrđena je za Urbanscape Green Roll supstrat prema EN 12502-1. Izgledom klase A1 neće doprineti odgovornosti, ni u jednoj fazi požara, uključujući i u potpunosti razvijeni požar.
- Visoke akustičke performanse**
Urbanscape sistem zelenih krovova umanjuje apsorpciju buke kroz zadržavanje apsorpcije i omogućuje ublažavanje neprijatnih visoka buke koji utiču na zdravlje, bezbednost i dugotrajno građenje stambenih.

Urbanscape sistem zelenih krovova

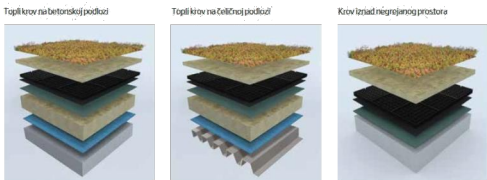
Urbanscape je inovativan, lagan sistem jednostavan za postavljanje; sa visokim kapacitetom zadržavanja vode naročito osmišljenim za zelene krovove na stambenim, nestambenim i industrijskim zgradama u gradskim područjima.

Urbanscape zeleni krov predstavlja kompletan sistem koji se sastoji od protivikorsne membrane, drenažnog sistema sa ili bez neapuhivog supstrata - jedinstvenog palešnog supstrata od kamena mineralne vrste - i biljne vegetacije. Sistem za navodnjavanje se obezbeđuje u zavisnosti od lokalnih klimatskih uslova.



Tipovi krovova

Urbanscape sistem zelenih krovova moću se montirati na sve vrste krovnih konstrukcija: na betonske ili željezne površine, krovove nagibom ili splošnih predstava (garaže, izdžbočnica) ili bilo koju drugu vrstu materijala korišćenih na krovovima. Elementi zelenih krovova nisu u direktnom dodiru sa zemljom, već su se samo zadržavaju za izdžbočnici i protivikorsne membrane.



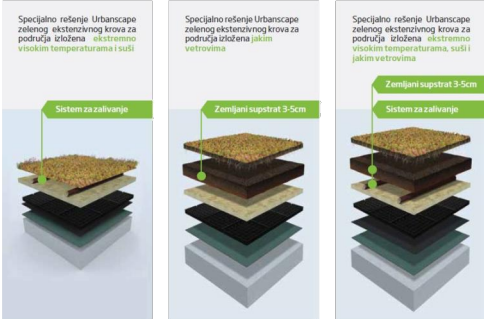
Urbanscape zeleni ekstenzivni krov - specijalna rešenja

Specijalno rešenje Urbanscape zelenog ekstenzivnog krova za područja izložena ekstremno visokim temperaturama i suši

Urbanscape zeleni ekstenzivni krov - standardno rešenje prikazano na prethodnoj strani - odgovara umereno kontinentalnoj klimi. Međutim, u zonama jakih vetrova i visokih temperatura potrebno je dodatno intervenisati na nekoliko načina:

- povećati širinu pojasa šljunka koji se standardno postavlja po obimu zelenog krova.
- Knauf Insulation poseduje i softver u kome je moguće napraviti predviđanje eventualnog dizanja krova usled uticaja vetra
- dodati sistem za zalivanje i/ili zemljani supstrat

Nekoliko specijalnih rešenja opisano je u nastavku. Obratite nam se za daljnju tehničku podršku.



Above and beyond

PROJEKTANT </	
--	--