

Adresa: Topliški put bb. Budva

e-mail: kalosbudva@gmail.com

Tel/Fax 033.452.057

Tel. 067.837.775

068.699.234

**br.286/19**

|                                                                                                                                                                |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>elektronski potpis projektanta</p> <p>Digitally signed by<br/>Marija Bliznakovski<br/>Date: 2019.08.27<br/>10:39:08 CEST</p> <p>MARIJA<br/>BLIZNAKOVSKI</p> | <p>elektronski potpis revidenta</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

**INVESTITOR:**.....MARTINOVIĆ Željko i "MAKADI" d.o.o. Budva

**OBJEKAT:**.....STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+3

**LOKACIJA:**..... dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5,  
k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

**DIOTEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE:**.....IDEJNO REŠENJE

**PROJEKTANT:**.....KALOS d.o.o. Budva

**ODGOVORNO LICE:**.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

**GLAVNI INŽENJER:**.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

**avgust 2019.**

# **SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA**

## **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- 1.1. UGOVORI
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI
- 1.5. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.6. PROJEKTNi ZADATAK
- 1.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

## **2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**

- Uvodne napomene
- Vrsta namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rešenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

## **3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

### **3.1. PARCELACIJA PO DUP-u**

### **3.2. GRAFIČKI PRILOZI**

|     |                                                           |         |
|-----|-----------------------------------------------------------|---------|
|     | GEODETSKA PODLOGA                                         | R 1:250 |
| 1.  | SITUACIJA                                                 | R 1:200 |
| 2.  | OSNOVA GARAŽE                                             | R 1:100 |
| 3.  | OSNOVA PRIZEMLJA                                          | R 1:100 |
| 4.  | OSNOVA I SPRATA                                           | R 1:100 |
| 5.  | OSNOVA II SPRATA                                          | R 1:100 |
| 6.  | OSNOVA III SPRATA                                         | R 1:100 |
| 7.  | OSNOVA KROVA                                              | R 1:100 |
| 8.  | PRESJEK 1-1                                               | R 1:100 |
| 9.  | SEVEROZAPADNA FASADA                                      | R 1:100 |
| 10. | SEVEROISTOČNA FASADA                                      | R 1:100 |
| 11. | JUGOZAPADNA FASADA                                        | R 1:100 |
| 12. | JUGOISTOČNA FASADA                                        | R 1:100 |
| 13. | 3D PRIKAZ                                                 |         |
| 14. | 3D PRIKAZ                                                 |         |
| 15. | 3D vizualizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja |         |
| 16. | 3D vizualizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja |         |
| 17. | 3D vizualizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja |         |

## **1. OPŠTA DOKUMENTACIJA**

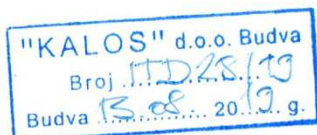
---

Idejno rešenje Stambeno-poslovnog objekta G+P+3, dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

## **1.1. Ugovori**

- Ugovor između Investitora i Projektanta





## U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. **Martinović Željko, JMBG 2906977254996 iz Budve, adresa Mainski put 32, i MAKADI d.o.o. Budva, pib 03089002, adresa Mainski put 32**  
(u daljem tekstu: NARUČIOCA)  
i
2. **"Kalos" d.o.o., PIB 02955610, Budva, adresa Topliški put bb,**  
koga zastupa Izvršni direktor Marija Bliznakovski, d.i.a. (u daljem tekstu: IZVRŠILAC)

### Član 1.

IZVRŠILAC se obavezuje da za potrebe NARUČIOCA pruži uslugu:

- a.) Izrade tehničke dokumentacije za stambeno-poslovni objekat G+P+3 na k.p. 1499/5, 1499/6 i 1500/2 KO Budva, UP br. 2 i UP br. 7, dup Rozino II (okvirne BRGP 1090,00m<sup>2</sup>).

### Član 2.

Predmet angažovanja:

- a.) Izrada idejnog projekta sa 3d vizualizacijama za pomenuti objekat
- b.) Izrada Glavnog projekta za pomenuti objekat
  - projekat arhitekture
  - projekat instalacija vodovoda i kanalizacije
  - projekat elektroinstalacija
  - projekat konstrukcije

*Izvršilac se obavezuje da usluge iz tačke b. izvrši u roku od 120 radnih dana od prihvaćenog idejnog projekta iz tačke a. ovog člana.*

### Član 3.

Usluge su ugovorene na sledeće iznose:

- a.) Za uslugu opisanu u tačkama a. i b, člana 2. obračunava se po m<sup>2</sup> bruto površine objekta koja će se konačno utvrditi nakon završetka glavnog projekta.

*Napomena: u cijenu izrade projektne dokumentacije ulaze sve eventualne izmene i dopune faza koje su predmet ovog ugovora.*

### Član 4.

IZVRŠILAC se obavezuje da povereni posao obavi u skladu sa pravilima struke, uz primjenu važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda za predmetnu oblast u svim fazama izvođenja radova, a sve u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima za potrebe prijave gradnje u skladu sa čl.92 Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade i sadržini dokumentacije za gradjenje objekata (Sl.List, br.044/18. od 06.07.2018.)

### Član 5.

Svi sporovi nastali u vezi sa primjenom odredbi ovog Ugovora riješavaće se sporazumno. Za slučaj da nije moguće postići sporazum na ovaj način, isti će se riješavati pred Privrednim sudom u Podgorici.

**Član 6.**

Sve što nije definisano ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta i drugi zakonski propisi koji regulišu predmet ovog Ugovora.

**Član 7.**

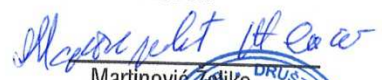
Ovaj Ugovor je sačinjen u Budvi dana 13. 08. 2019. godine od kada se i primjenjuje u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

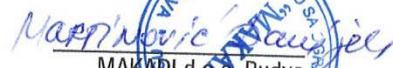
**ZA IZVRŠIOCA**

  
direktor Marija Bliznakovski



**ZA NARUČIOCA**

  
Martinović Zeljko

  
MAKADI d.o.o. Budva



## **1.2. Podaci o projektantu**

---

Idejno rešenje Stambeno-poslovnog objekta G+P+3, dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva



**CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
PORESKA UPRAVA  
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA  
U Podgorici, dana 14.10.2013.god.**

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11), člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA** broj 204660 od 14.10.2013.god. podnosioca

Ime i prezime: Nikola Kavedžić  
JMBG ili br.pasoša:0911982290018  
Adresa:I Proleterska S-52 - Budva

dana 14.10.2013.god. donosi

## **RJEŠENJE**

Registruje se osnivanje **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA**,  
TOPLIŠKI PUT BB BUDVA - registarski broj 5-0674159/ 001

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

## **Obrazloženje**

Odlučujući po prijavi za upis osnivanja **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KALOS**, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz čl. 83 i 86 Zakonom o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG" br 20/12) za osnivanje **KALOS**, pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

### **Pravna pouka:**

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



Crna Gora

## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj  
Matični broj

5-0674159/ 001  
02955610

Datum registracije: 14.10.2013

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013  
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013  
Adresa obavljanja djelatnosti: TOPLIŠKI PUT BB  
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB  
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta:  
Mjesto: BUDVA  
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

☒ da ☐ ne

Oblik svojine:

☒ bez oznake svojine ☐ društvena ☐ privatna ☐ zadružna ☐ dva ili više oblika svojine ☐ državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekta kapitala ☒ domaći ☐ strani ☐ mješoviti

Upisani kapital: 1.00€

(Novčani 1.00 , nenovčani .00 )

#### Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MARIJA BLIZNAKOVSKI-006996234

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

#### Lica u društvu

Ime i prezime:

Marija Bliznakovski - 006996234

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Izvršni direktor - neograničeno( )

Pojedinačno- ( )

Izdato 15.10.2013.god.



Načelnik  
Milo Paunović

Strana 1 od 1

### **1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije**



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE  
Direkcija za licenciranje  
Broj: UPI 107/7-3107/2  
Podgorica, 03.09.2018. godine

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

#### R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » KALOS » D.O.O. BUDVA, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

#### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-3107/1 od 08.06.2018.godine » KALOS » D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-1635/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Blizankovski Mariji, dipl.inž.arhitekture iz Vranja - Republika Srbija, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » KALOS » D.O.O.iz Budve i Blizankovski Mariji, dipl. inž,arhitekture iz Vranja –Republika Srbija, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2.Ugovora, imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto:Projektant, počev od 21.10..2013.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50674150 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7111: Arhitektonska djelatnost.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju ( projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje

jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nikola Petrović





#### **1.4.    Licenca ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini**

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1035/2

Podgorica, 23.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerenu kopiju Diplome o stečenom visokom obrazovanju na Građevinsko – Arhitektonskom fakultetu u Nišu - diplomirani inženjer arhitekture, br.688 od 01.10.2004.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena kopija lične karte za stranca;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.0501-2307/2 od 22.06.2010.godien, kojim se Bliznakovski I.Mariji, dipl.ing.arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, ovjerava licenca, odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 E605 07 od 24.05.2010.godine, izdate od Inženjerske komore Crne Gore;
- Uvjerjenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;

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

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

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

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

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

Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević



### **1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta**

---

Idejno rešenje Stambeno-poslovnog objekta G+P+3, dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva





# lovćen

Filijala/O.J.: 031  
Šifra zastupnika: 50410  
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG000541  
Novo/Obnova: 0572547  
Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE: ODG000541

Ugovarač: KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02955610

Osigurani: KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02955610

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 10.08.2019 u 00:00 do 09.08.2020. 23:59

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje odgovornosti (US-odg/08-07-cg)

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

### Osigurava se:

Šifra: 131100DP

Suma Osiguranja €

Premija €

#### 1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Osiguranje projektantske odgovornosti): 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 pokrivanja osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€..

100.000,00€

221,76€

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

Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela. Nije uključeno pokrivanje tokom garancije.

BRUTO PREMIJA:

221,76

POREZ NA PREMIJU:

19,96€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:

241,72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

1.

08.08.2019

241,72

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

sa pozivom na broj: R\_ODG000541

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

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

TRNSKI TOR

Osiguravač

U Budvi, 08.08.2019

Osiguravajući

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

OS - 01 / I

Štampano: 08.08.2019 12:39

Strana: 1 od 1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560 Tel: 020 404 400 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Idejno rešenje Stambeno-poslovnog objekta G+P+3, dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

## **1.6. Projektni zadatak**

---

Idejno rešenje Stambeno-poslovnog objekta G+P+3, dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

## PROJEKTNII ZADATAK

### za idejno rešenje –STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT G+P+3

**Investitor:** MARTINOVIĆ Željko i "MAKADI" d.o.o. Budva

**Lokacija:** dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

Izraditi idejno rešenje apartmanskog objekta tako da objekat bude u skladu sa UT uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Predvidjeti **jednu podzemnu etažu** za garažiranje vozila, tako da se, uz parking mesta na samoj parceli, zadovolji potreban broj parking mesta.

Potrebno je isprojektovati u prizemlju jedan trosoban stan i sobu za izdavanje turistima, i na spratovima dvokrevetne sobe za izdavanje turistima. Sobe za izdavanje projektovati da ispoštuju standarde za kategorizaciju soba za iznajmljivanje turistima sa dve zvezdice.

Ukupan broj stanova u objektu je jedan i soba za iznajmljivanje 25.

Nadzemne etaže organizovati kao funkcionalne cjeline:

**Prizemlje** – ulaz, pult za registraciju gostiju, stepenišni prostor, lift, jedan trosoban apartman i jedna soba za izdavanje

**I - III sprat**– sastoji se od hodnika, stepeništa, lifta i osam dvosobnih soba

Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja. Projektovati ravni neprohodni krov.

#### Unutrašnja obrada

Projektom predvidjeti kvalitetne i savremene materijale za završnu obradu prostorijsa u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom predvidjeti sljedeće obrade:

- **Plafoni:** - spuštteni plafoni od monolitnog gips-kartona u kupatilima, toaletima
- **Zidovi:** - spavaće i dnevne sobe, trpezarije, lokal – gletovan i ibojeni,
- kupatila i kuhinja – keramika,
- garaže – boja,
- **Podovi:** - kupatila i toaleti – keramičke pločice,
- sobe, hodnici, stepeništa, terase – keramičke pločice.

#### Spoljna obrada

- **Krov:** - Predvidjeti ravni neprohodni krov, sa potrebnom termičkom i hidroizolacijom.
- **Fasada:** - Fasadne zidove raditi od betona ili blokova sa odgovarajućom izolacijom. Završna obrada fasade predviđena je u Demit sistemu, deo fasade obložiti pločama od prirodnog kamena.

INVESTITOR:

*Martinović Željko*  
*Martinović Željko*  




## **1.7. Urbanističko-tehnički uslovi**

---

Idejno rešenje Stambeno-poslovnog objekta G+P+3, dio UP br. 7 i dio UP 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 1455/2  
Budva, 12.02.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARTINOVIĆ ŽELJKA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP ROZINO 2 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

### **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

#### **1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

"Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara." (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

Katastarska parcela 1499/1 KO Budva **ne ulaze u trasu infrastrukturnih koridora, ne nalazi se u neposrednom okruženju zaštićenog kulturnog dobra i nije u zoni zaštićenog prirodnog dobra** u obuhvatu PPPNOP.

#### **2. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 5**

**Urbanistička parcela broj: 2** koju čini **katastarska parcela 1499/1 KO Budva**

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

Dio katastarske parcele 1499/1 ulazi u sastav susjedne urbanističke parcele broj 3 ,

#### **3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 2129 za KO Budva, od 01.11.2018. godine, na katastarskoj parceli 1499/1 upisana je stambena zgrada površine 223m<sup>2</sup> spratnosti Po+P+Pk, voćnjak 1.klase površine 168m<sup>2</sup> i dvorište površine 500m<sup>2</sup>. U stambenom objektu evidentiran je 21 poseban dio (više od 4 vlasnika). Na kat. parceli upisano je ograničenje – stambena zgrada nema dozvolu za rekonstrukciju i adaptaciju, doživotno plodouživanje, pravo zalogu. Kao vlasnici kat. parcele upisani su Martinović Željko (obim prava ½) i Martinović Rajko (obim prava ½).

Shodno članu 187 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list CG broj 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik). Članom 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima je propisano da vlasnici posebnih dijelova imaju zajedničku nedeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa organima upravljanja zgradom.

#### **4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

##### **Zona SV1 stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – srednje visoki objekti**

Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednorodničnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (str. 56)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti: prodavnice i zanatske radnje, poslovne i kancelarijske delatnosti, ugostiteljski objekti, objekti za smeštaj turista, objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostale društvene delatnosti koje služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 39)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5, strana 48)

##### **TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a**

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.8. U.T.U. za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove – stanovanje veće gustine SV1 i SV2 (strana 56), navedeno je sledeće:

“Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednorodničnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom.”

##### **HOTEL po tekstualnom djelu DUP-a**

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.1.1. Obrazloženje namjene površine, predviđeno je sledeće: “U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: ... **ugostiteljski objekti, kao i manji objekti za smeštaj turista (hoteli)**”(strana 39).

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18)** definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG



broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga sještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

## 5. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 47)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

## 6. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata: SV1 Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.8.1 strane 57-58)

#### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.1.2 strana 45). Građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom.

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 48 i 49)

**SV1 - Min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m.**

#### **Bočna građevinska linija**

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Odstojanje objekta od bočne granice parcele je za SV1:

- slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.
- jednostrano uzidani objekti 3,0 prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.

#### **Zadnja građevinska linija**

Za SV1 - Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.

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

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve 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.
- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija i sa visinom parapeta 1,80 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9, strana 49)

#### **Podzemna građevinska linija PGL**

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br. O8. Planirano stanje-regulacija i nivelacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.11 strana 50)

#### **Podzemne etaže**

Podzemna etaža (garaža – G, podrum – Po i ili suteran – Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jedan podrum - garažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

**Kota prizemlja** je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

**Spratna visina** (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0m do 3,20 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

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 dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima.

#### Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Visina nazitka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

**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. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 5.1.2 strana 41)

#### Visina vijenca iznosi:

za SV1 - Maksimalna visina vijenca iznosi 15,0 m (G+P+3+Pk) - 16,50 m (G+P+4), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

**Visina sljemena** krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.8.1. i 5.8.2.)

#### Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.12 strana 51)

### 7. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                                               | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BRGP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/BRLETAŽA |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 2<br>(izgrađeni objekat) | 804                                                  | 1109                  | 222                                        | 2,45                | 0,54              | S+P+3              |
| URBANISTIČKA PARCELA 2<br>(novi objekat)      |                                                      | 864                   | 216                                        |                     |                   | G+P+3              |

- Objekti namjene stanovanje veće i velike gustine mogu biti slobodnostojeći, jednostrano uzidani (dvojni objekti) ili dvostrano uzidani - objekti u nizu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7 strana 54 )
- Dozvoljena je fazna izgradnja novih objekata ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod



- Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, Fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5)
- Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. strana 44).
- Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga. (strana 75)

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

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

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

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

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

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

#### **10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i ulepšavanju javnih prostora. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.16 strana 70)

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

#### **11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Parcele se ograđuju zidanom ogradom, do visine 0,90m računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine od 1,60m. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90m zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tkao da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7. stav 5, strana 56).

#### **12. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**



Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Ma podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, puzavice, trava (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.13. strana 68).

### 13. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Planom je predviđeno da se svi primjerci maslina i drugi primerci vrednog zelenila, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". (tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.1.4 strana 92 )

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

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

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

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



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

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

## 15. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11),

ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### **17. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

## 21. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa izgrađenim javnom saobraćajnom površinom ali ima trajno (ili uslovno do realizacije DUP-om planirane saobraćajnice) obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.2, strana 46)

Obraveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 0,7 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.) kao ni prostora za parkiranje. Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjeđiti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.11 strana 50):

| Funkcija                                 | Broj vozila                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------|
| STAMBENA IZGRADNJA                       | 0,7 PM/stanu                          |
| APARTMANI u zoni rekonstrukcije i obnove | 0,7 PM/apartmanu                      |
| HOTELI U GRADU                           | 1 PM/2 ležaja                         |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI                      | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |
| ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT       | 1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |
| UGOSTITELJSKI OBJEKTI                    | 1 PM/ 4 stolice                       |
| OSTALI SADRŽAJI                          | prema analizi planera - projektanta   |

Na svim javnim parkinzima, ali je i preporuka za parkinge na ostalim parcelama različitih namjena da popločavanje parkinga bude raster elementima tipa beton-trava, čime se sprječava preterano zagrijavanje i omogućuje upijanje viška vode u kišnom period.

## **22. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

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

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

## **23. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.



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

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

#### 24. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

#### 25. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

##### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

#### 26. NAPOMENA

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

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu Izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstvo održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

## 27. PRILOZI

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

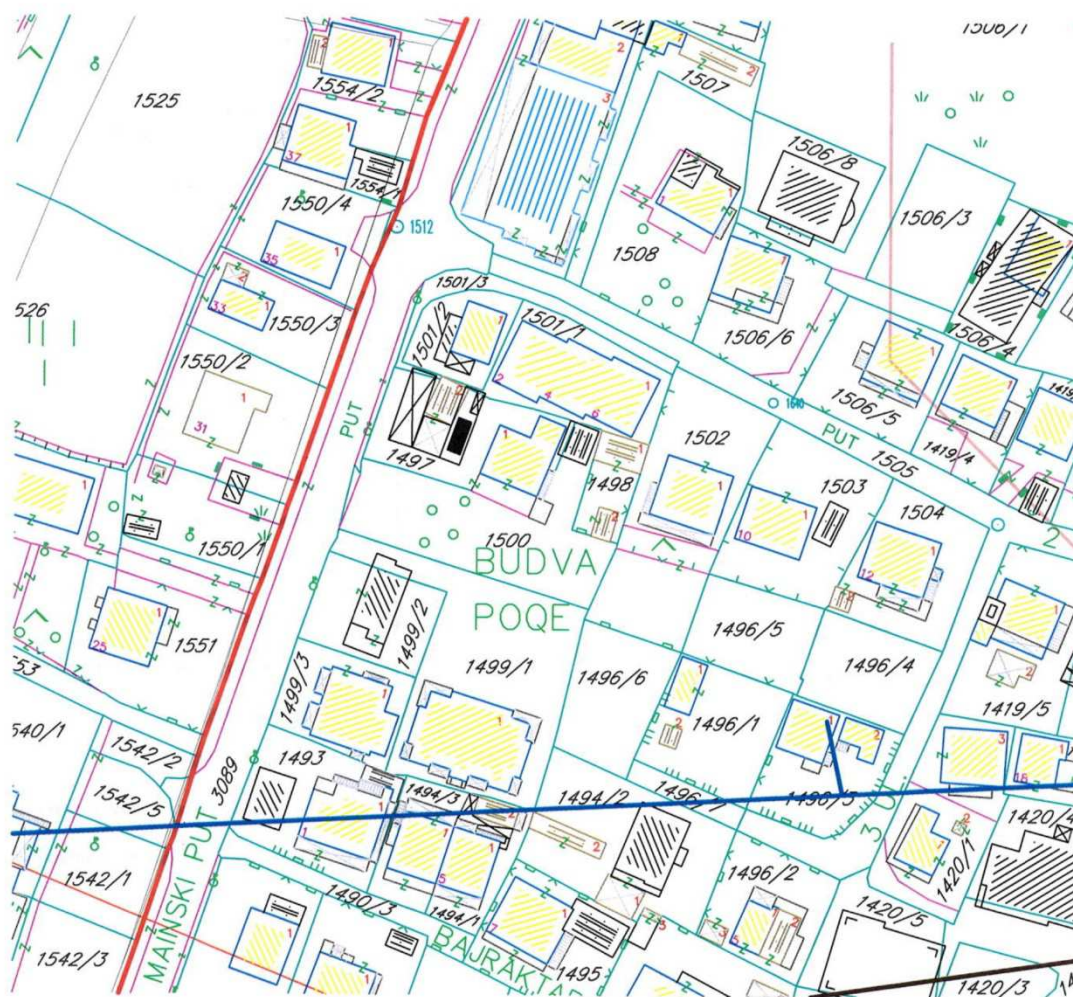
### Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.







Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 06.02.2019. godine

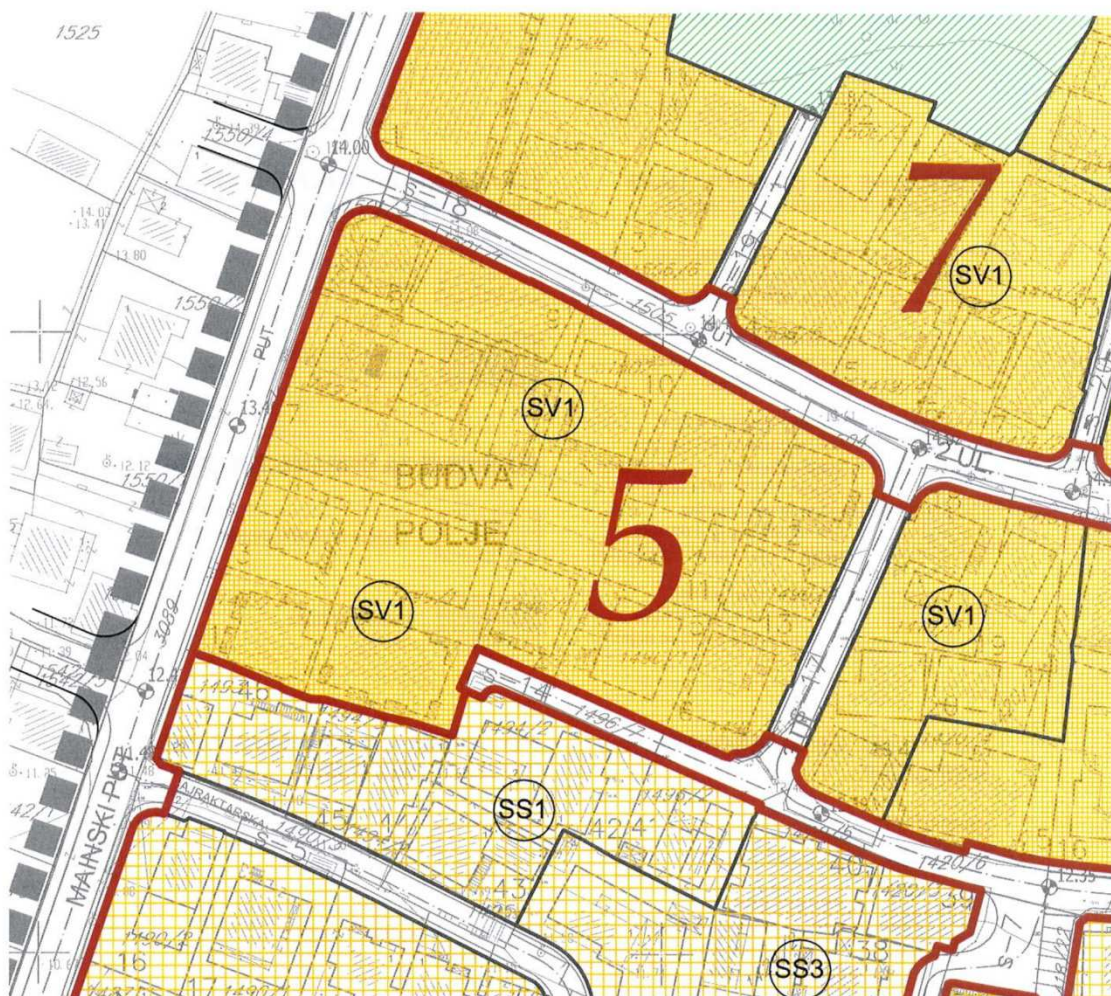
**DUP Rozina 2 - URBANISTIČKI POKAZATELJI  
BLOK 5**

12.02.2019

12022079



**IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 06. Planirana namjena površina**  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)



**Samostalni savjetnik:** Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 05.02.2019. godine



IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 08. Planirana regulacija i nivelacija, R= 1:1000  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)



Samostalni savjetnik: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 05.02.2019. godine



IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 09. Planirana parcelacija  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)



Samostalni savjetnik: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

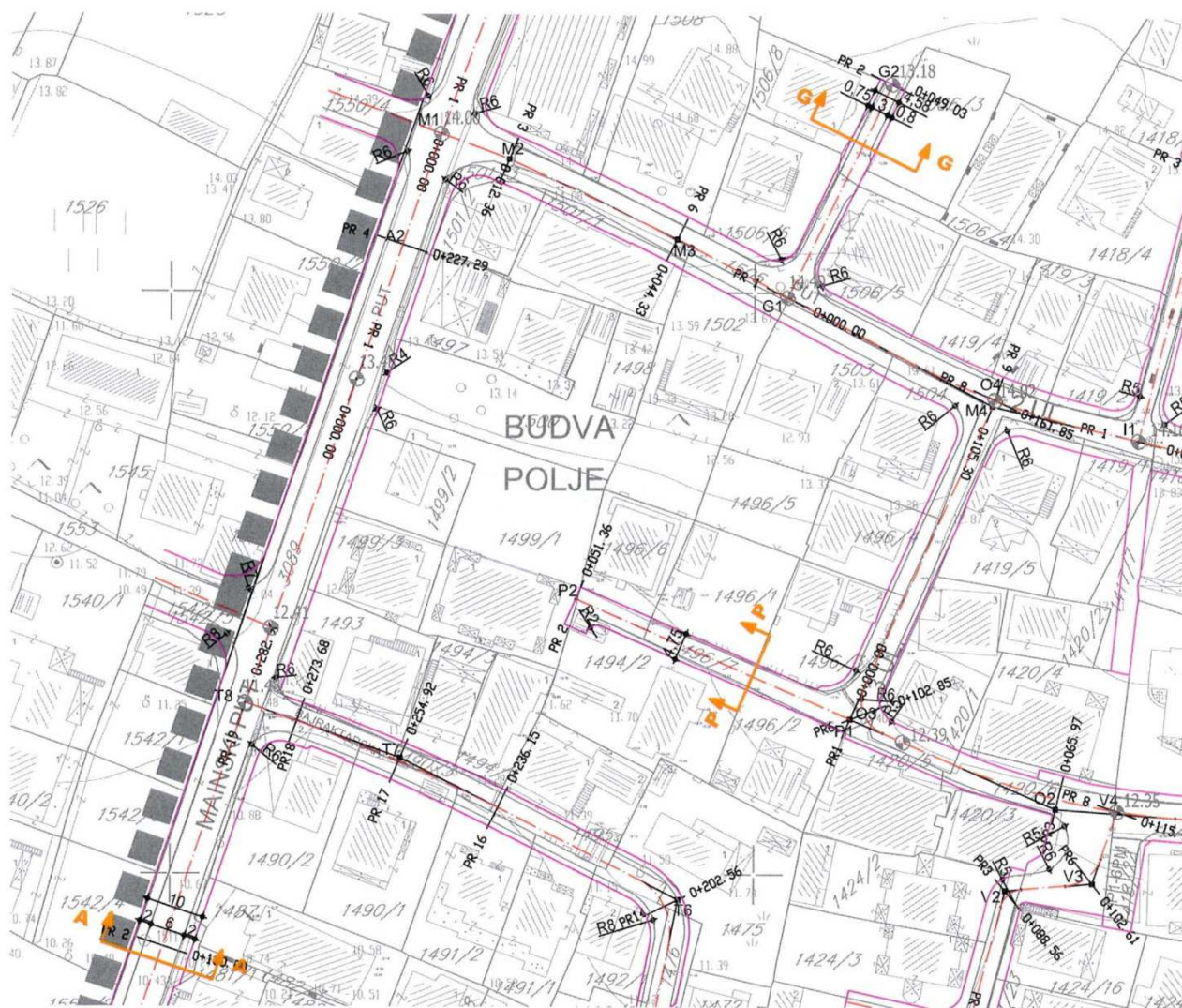
M.P.

Budva, 05.02.2019. godine





**IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 10. Planirani saobraćaj, regulacija I nivelacija**  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)

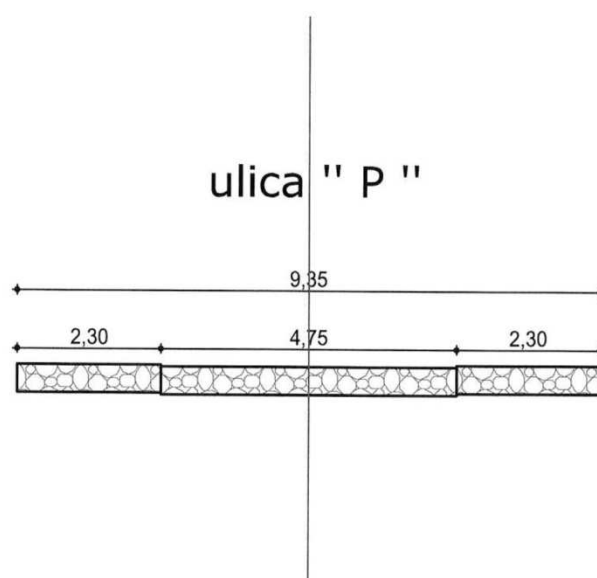


Samostalni savjetnik: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 05.02.2019. godine

**IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 11. Planirani saobraćaj, poprečni profili**  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)

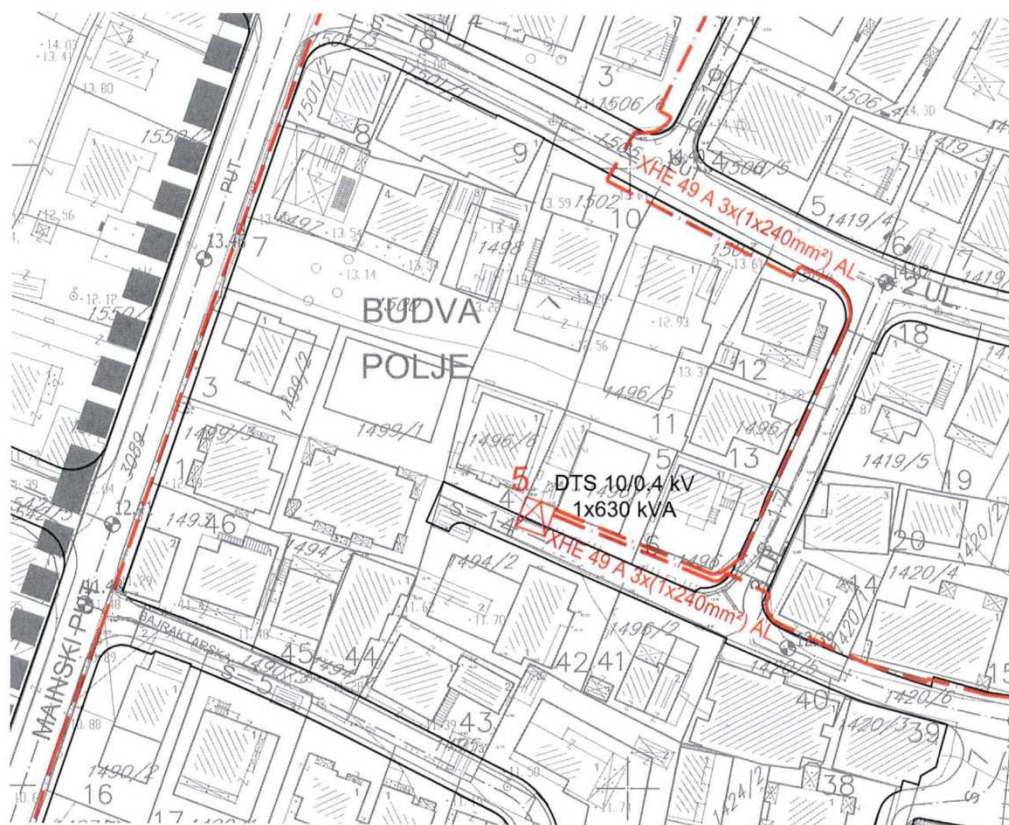


**Samostalni savjetnik:** Arh. Tamara Goliš dipl.ing



Budva, 05.02.2019. godine

IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 15. Planirana elektroenergetska infrastruktura  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)



Samostalni savjetnik: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 05.02.2019. godine



**IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 17. Planirana telekomunikaciona infrastruktura**  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)



Samostalni savjetnik: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

Budva, 05.02.2019. godine

**Nova izgradnja:**

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tačkom 5.13. Uslovi za izgradnju podzida.
- Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom

**4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja**

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

**5. Ograđivanje**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### 5.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA U ZONI REKONSTRUKCIJE I OBNOVE - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV1,SV2)

Stanovanje veće gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Na osnovu preovlađujuće izgrađenosti bloka, definisana su dva tipa korišćenja prostora:

- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima i objektima veće visine (SV1), spratnosti od G+P+2+Pk do G+P+3+Pk, u blokovima br. 5, 6 i 7.
- stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine i visokim objektima (SV2), pretežne spratnosti G+P+5, u bloku br. 5.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,





- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

#### **5.8.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove - stanovanje veće gustine - srednje visoki i objekti veće visine (SV1)**

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove u namjeni stanovanje veće gustine sa srednje visokim objektima i objektima veće visine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

##### **1. Urbanistička parcela**

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja.

##### **2. Horizontalna i vertikalna regulacija**

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0m.
  - jednostrano uzidani objekti – 3,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
  - suteran, prizemlje, 2 sprata i potkrovlje – Su+P+2+Pk, ili suteran, prizemlje i 3 sprata – Su+P+3 – odnosno pet korisnih etaža
  - garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, ili garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4, odnosno - pet korisnih etaža
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
  - 15,0 – 16,5 m (G+P+3+Pk = 15,0m, G+P+4 = 16,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je za objekte bez podrumskih ili suteranskih etaža najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama,





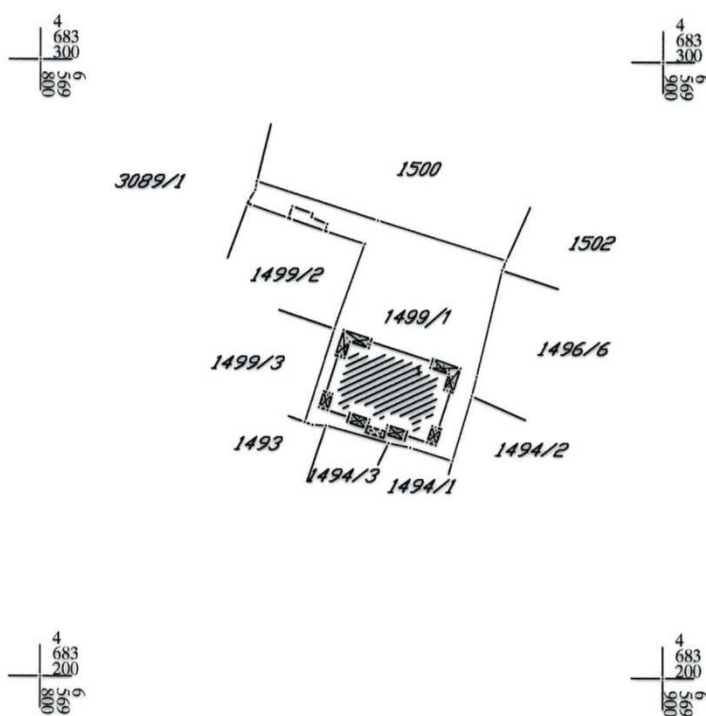
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 956-104-4713/18  
Datum: 13.11.2018.



Katastarska opština: BUDVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 10  
Parcela: 1499/1

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 12.02.2019 10:05

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 12.02.2019 10:05  
KO: BUDVA**LIST NEPOKRETNOSTI 2129 - PREPIS**

| Podaci o parceli |             |             |             |                              |                                            |                         |        |
|------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica  | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja            | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1499/1           | 1           | 9<br>9      |             | BUDVA POLJE                  | Stambene zgrade<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA  | 223                     | 0.00   |
| 1499/1           |             | 9<br>46/07. |             | BUDVA POLJE                  | Voćnjak 1. klase<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 168                     | 7.06   |
| 1499/1           |             | 9<br>9      |             | BUDVA POLJE                  | Dvorište<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA         | 500                     | 0.00   |
|                  |             |             |             |                              |                                            |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |              |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava  | Obim prava |
| *                                   | MARTINOVIĆ BOŽO ŽELJKO<br>*           | Sukorišćenje | 1/2        |
| *                                   | MARTINOVIĆ BOŽO RAJKO<br>*            | Sukorišćenje | 1/2        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta |             |                                         |                     |                                      |                                                      |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                                    | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina            | Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
| 1499/1                                          | 1           | Stambene zgrade GRAĐENJE                | 0                   | TROSPRATNA ZGRADA SA PODRUMOM<br>223 |                                                      |
| 1499/1                                          | 1           | Garaža KUPOVINA                         | 1                   | Prva etaža podruma 19                | Svojina 1/1<br>PEŠIĆ MILIJA *                        |
| 1499/1                                          | 1           | Garaža KUPOVINA                         | 2                   | Prva etaža podruma 16                | Svojina 1/1<br>PEŠIĆ IVKA *                          |
| 1499/1                                          | 1           | Garaža KUPOVINA                         | 3                   | Prva etaža podruma 16                | Svojina 1/1<br>KRGVIĆ VIDA MILORAD *                 |
| 1499/1                                          | 1           | Garaža                                  | 4                   |                                      | Svojina 1/1                                          |

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-21671/2018

Datum: 01.11.2018

KO: BUDVA

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 MARTINOVIĆ DANIJELA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2129 - IZVOD

Podaci o parcelama

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica  | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja         | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|------|---------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|--------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 1499 | 1       |             | 9<br>9      |             | BUDVA POLJE                  | Dvorište<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA         |            | 500                     | 0.00   |
| 1499 | 1       |             | 9<br>46/07. |             | BUDVA POLJE                  | Voćnjak 1. klase<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA |            | 168                     | 7.06   |
| 1499 | 1       | 1           | 9<br>9      |             | BUDVA POLJE                  | Stambene zgrade<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA  |            | 223                     | 0.00   |
|      |         |             |             |             |                              |                                            |            | 891                     | 7.06   |

Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                      | Osnov prava  | Obim prava |
|------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| 2906977254996          | MARTINOVIĆ BOŽO ŽELJKO<br>MAINSKI PUT 32.BUDVA BUDVA Budva | Sukorišćenje | 1/2        |
| 1807983250046          | MARTINOVIĆ BOŽO RAJKO<br>PREDGRADJE Budva Budva            | Sukorišćenje | 1/2        |

Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Osnov prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|---------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1499 | 1       | 1           | Stambene zgrade<br>GRADENJE                   | 0                         | 1P3<br>223                   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1499 | 1       | 1           | Nestambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0           | 5                         | 1P<br>84                     | Susvojina<br>MARTINOVIĆ BOŽO ŽELJKO<br>MAINSKI PUT 32.BUDVA BUDVA<br>Budva<br>Susvojina<br>PEŠIĆ IVKA<br>POLIMSKA BR.71 BERANE<br>Susvojina<br>GAJIĆ MARKA MILAN<br>MAINSKI PUT 88-BUDVA BUDVA<br>Budva<br>Susvojina<br>PEŠIĆ MILIJA<br>POLIMSKA BR 71 BERANE Berane<br>Susvojina<br>MARTINOVIĆ BOŽO RAJKO<br>PREDGRADJE Budva Budva |

Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava |
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------|
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------|

Datum i vrijeme štampe 01.11.2018. 10:28:03

1 / 2

2112374



| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa |
| 1499                              | 1       | 1           |    | 1          | Stambene zgrade  | 08/06/2001<br>0:0            |
|                                   |         |             |    |            | Nema dozvolu     |                              |

Taksa za ovaj IZVOD je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15,

  
Nacelnik:  
  
Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061-290/2  
Budva, 29.03.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Martinović Željka iz Budve na osnovu člana 237, 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17) i Detaljnog urbanističkog plana Rozino II (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**faznu izgradnju stambenog objekta**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 5**

**Urbanistička parcela broj: 7** koju čini katastarska parcela 1498 KO Budva i dijelovi katastarskih parseli 1497, 1500, 1501/1 i 1501/3 KO Budva

Dio katastarske parcele 1500 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

U listu nepokretnosti broj 104-956-2447/2018 za KO Budva, od 13.02.2018.godine, na katastarskoj parceli 1500 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1500 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

Stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki i objekti veće visine)

**4. PRAVILA PARCELACIJE**

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

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

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

Kroz izradu lidejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SV1 Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.8.1. strana 57)

### Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.1.2 strana 45). Građevinska linija može da se poklapa sa regulacionom linijom.

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 48 i 49)

### Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

*Odstojanje objekta od bočne granice parcele je*

slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko

je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.

jednostrano uzidani objekti – 3,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.



### **Zadnja građevinska linija**

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.

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

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.

### **Podzemna građevinska linija PGL**

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele, najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,

PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke etaže namijenjena za garažu može biti 0,0 m, uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br. O8. Planirano stanje-regulacija i nivelacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.11 strana 50)

### **Podzemne etaže**

Podzemna etaža (garaža – G, podrum – Po i ili suteran – Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jedan podrum - garažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

**Kota prizemlja** je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

**Spratna visina** (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

stambenu etažu od 3,0m do 3,20 m;

prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

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 dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima.

### **Krovovi**

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Visina nazitka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

**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. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 5.1.2 strana 41)

**Visina vijenca** iznosi:

SV1 \_ Maksimalna visina vijenca iznosi 15,0m (G+P+3+Pk) - 16,50 m (G+P+4), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

**Visina sljemena** krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.8.1. strana 57)

**Nivelacija urb.parcela**

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.12 strana 51)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                        | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST                  |
|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 7 | 1.190                                                | 1.423                 | 381                                        | 1.20                | 0.32              | G+P+2<br>G+P+2+Pk<br>G+P+3 |

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

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

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživ. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.



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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list CG, br. 64/17) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

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

#### **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena



kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i ulepšavanju javnih prostora. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.16 strana 70)

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

#### **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Parcele se ograđuju zidanom ogradom, do visine 0,90m računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine od 1,60m. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90m zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tkao da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7. stav 5, strana 56).

#### **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. Planom je predviđeno da se svi primjerci maslina i drugi primerci vrednog zelenila, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". (tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.1.4 strana 92 )

#### **12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

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

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

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

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

### 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

### 15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.



Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove / Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode Crne Gore.

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

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za



civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Namjena Potreban broj PM, odnosno GM  
AUTOBUSKA STANICA prema ukupnom broju različitih kategorija korisnika  
APARTMANI 1,1 PM/apartmanu  
HOTELI U GRADU 1 PM/2 ležaja  
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI 1 PM/75 m2 bruto površine ili 1 PM/1 lokal  
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI 1 PM/4 stolice  
TRGOVINSKI SADRŽAJI 1 PM/75 m2 bruto površine ili 1 PM/1 lokal

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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

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

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

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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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



## 24. NAPOMENA

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

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

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

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

Idejno rešenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## 22. PRILOZI

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

### Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I  
mr Mladen Ivanović dip.ing.arh.





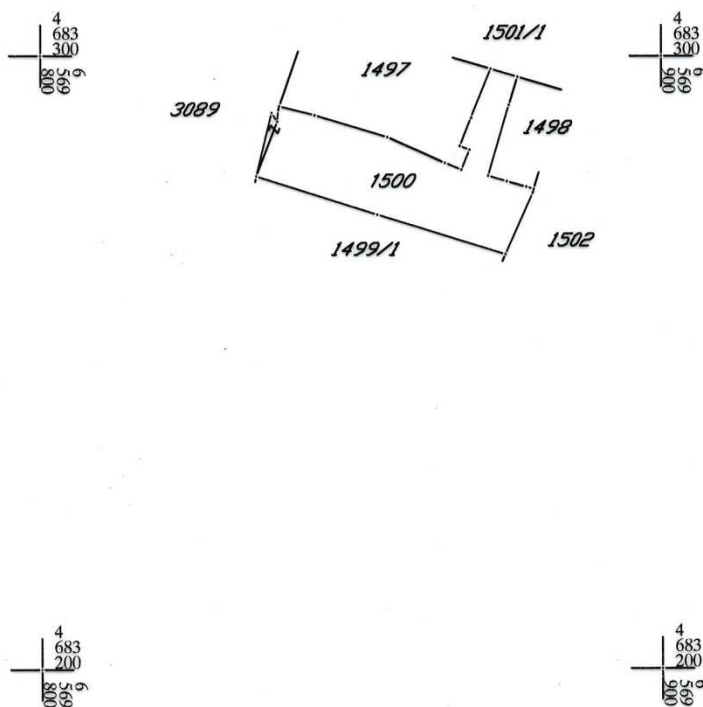
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 956-104-415/18  
Datum: 14.02.2018.



Katastarska opština: BUDVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 10  
Parcela: 1500

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: \_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Signature]*



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-2447/2018

Datum: 13.02.2018

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu MARTINOVIĆ ŽELJKO, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 715 - 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 <sup>2</sup> | Prihod     |
| 1497               |         | 9<br>36/16  |            | 13/10/2016  | BUDVA POLJE                  | Dvorište<br>NASLJEDE                  |            | 294                     | 0.00       |
| 1497               | 1       | 9<br>9      |            |             | BUDVA POLJE                  | Porodična stambena zgrada<br>NASLJEDE |            | 96                      | 0.00       |
| 1497               | 2       | 9<br>36/16  |            | 13/10/2016  | BUDVA POLJE                  | Poslovni objekat<br>NASLJEDE          |            | 92                      | 0.00       |
| 1498               |         | 9<br>9      |            |             | BUDVA POLJE                  | Njiva 1. klase<br>NASLJEDE            |            | 75                      | 1.15       |
| 1498               | 1       | 9<br>9      |            |             | BUDVA POLJE                  | Pomoćna zgrada<br>NASLJEDE            |            | 37                      | 0.00       |
| 1498               | 2       | 9<br>9      |            |             | BUDVA POLJE                  | Pomoćna zgrada<br>NASLJEDE            |            | 16                      | 0.00       |
| 1500               |         | 9<br>9      |            |             | BUDVA POLJE                  | Voćnjak 1. klase<br>NASLJEDE          |            | 592                     | 24.86      |
|                    |         |             |            |             |                              |                                       |            |                         | 1202 26.01 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                             |             |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                       | Osnov prava | Obim prava |
| 2911944237011                 | MARTINOVIĆ RISTO MILEVA<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva | Korišćenje  | 1/1        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |         |             |                                         |                     |                           |                                                                                                  |
|-----------------------------------------|---------|-------------|-----------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj                                    | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sadržaj | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto                                             |
| 1497                                    |         | 1           | Porodična stambena zgrada<br>NASLJEDE   | 964                 | P1<br>96                  | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva<br>1 / 1<br>2911944237011 |
| 1497                                    |         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>30      | 1                   | P<br>76                   | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva<br>1 / 1<br>2911944237011 |
| 1497                                    |         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>30      | 2                   | P1<br>76                  | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva<br>1 / 1<br>2911944237011 |
| 1497                                    |         | 2           | Poslovni objekat<br>GRADENJE            | 980                 | P<br>92                   | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva<br>1 / 1<br>2911944237011 |
| 1497                                    |         | 2           | Poslovni prostor<br>0                   | 1                   | P<br>22                   | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA Budva<br>1 / 1<br>2911944237011 |

Datum i vrijeme štampe 13.02.2018. 09:37:37



1871025



1 / 3

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

**Podaci o objektima i posebnim djelovima**

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Osnov prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto                                       |
|------|---------|-------------|-----------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1497 |         | 2           | Poslovni prostor<br>0                         | 2                         | P<br>57                      | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA 1 / 1<br>2911944237011<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA<br>Budva |
| 1498 |         | 1           | Pomoćna zgrada<br>NASLJEDE                    | 964                       | 96                           | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA 1 / 1<br>2911944237011<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA<br>Budva |
| 1498 |         | 1           | Nestambeni prostor<br>NASLJEDE<br>2           | 1                         | 29                           | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA 1 / 1<br>2911944237011<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA<br>Budva |
| 1498 |         | 2           | Pomoćna zgrada<br>NASLJEDE                    | 964                       | 32                           | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA 1 / 1<br>2911944237011<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA<br>Budva |
| 1498 |         | 2           | Nestambeni prostor<br>NASLJEDE<br>1           | 1                         | 13                           | Svojina<br>MARTINOVIĆ RISTO MILEVA 1 / 1<br>2911944237011<br>MAINSKI PUT BB BUDVA BUDVA<br>Budva |

**Podaci o teretima i ograničenjima**

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja          | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|---------|-------------|----|------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1497 |         | 1           |    | 0          | Porodična stambena zgrada | 08/02/2019<br>0:0            | Nema dozvolu<br>□F                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1497 |         | 2           | 1  | 1          | Poslovni prostor          | 26/10/2016<br>11:38          | Hipoteka<br>U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA U IZNOSU OD 30.000,00 E SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I ZABILJEZBE NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA I PRISTAJANJE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA NA PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM IZVRŠENJU BEZ ODLAGANJA... ZALOŽNA IZJAVA OVJERENA KOD NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE BR.UZZ 660/16.OD 21.10.2016.                                                                                      |
| 1497 |         | 2           | 1  | 2          | Poslovni prostor          | 18/12/2017<br>12:57          | Pravo zalog<br>HIPOTEKA II REDA U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 14.000,00 E U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. SVOJINA MARTINOVIĆ MILEVE U DIJELU 1/1.SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I ZABILJEZBO IZJAVE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA I ZABILJEZBOM EKSTEZIVNOSTI. NOTARSKI ZAPI NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE UZZ BR.676/2017.OD 04.12.2017. |
| 1497 |         | 2           | 2  | 1          | Poslovni prostor          | 26/10/2016<br>11:38          | Hipoteka<br>U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA U IZNOSU OD 30.000,00 E SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I ZABILJEZBE NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA I PRISTAJANJE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA NA PODVRGAVANJE NEPOSREDNOM IZVRŠENJU BEZ ODLAGANJA... ZALOŽNA IZJAVA OVJERENA KOD NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE BR.UZZ 660/16.OD 21.10.2016.                                                                                      |
| 1497 |         | 2           | 2  | 2          | Poslovni prostor          | 18/12/2017<br>12:57          | Pravo zalog<br>HIPOTEKA II REDA U MAKSIMALNOM IZNOSU OD 14.000,00 E U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA. SVOJINA MARTINOVIĆ MILEVE U DIJELU 1/1.SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I ZABILJEZBO IZJAVE HIPOTEKARNOG DUŽNIKA O PRISTAJANJU NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA I ZABILJEZBOM EKSTEZIVNOSTI. NOTARSKI ZAPI NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ                                      |

Datum i vrijeme štampe 13.02.2018. 09:37:37



1871024



2 / 3



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava |
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------|
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------|

BUDVE UZZ BR.676/2017.OD 04.12.2017.

|      |   |  |   |                |                   |                                            |
|------|---|--|---|----------------|-------------------|--------------------------------------------|
| 1498 | 1 |  | 0 | Pomoćna zgrada | 08/02/2019<br>0:0 | Nema dozvolu<br><input type="checkbox"/> F |
| 1498 | 2 |  | 0 | Pomoćna zgrada | 08/02/2019<br>0:0 | Nema dozvolu<br><input type="checkbox"/> F |

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

Datum i vrijeme štampe 13.02.2018. 09:37:37



1871023



3 / 3

#### 5.8.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove - stanovanje veće gustine - srednje visoki i objekti veće visine (SV1)

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove u namjeni stanovanje veće gustine sa srednje visokim objektima i objektima veće visine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

##### 1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja.

##### 2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0m.
  - jednostrano uzidani objekti – 3,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.
  - obostrano uzidani objekti – 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
  - suteran, prizemlje, 2 sprata i potkrovlje – Su+P+2+Pk, ili suteran, prizemlje i 3 sprata – Su+P+3 – odnosno pet korisnih etaža
  - garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, ili garaža (u suteranu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4, odnosno - pet korisnih etaža
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
  - 15,0 – 16,5 m (G+P+3+Pk = 15,0m, G+P+4 = 16,5m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnog etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama,



orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

### 3. Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tački 5.18. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima iz tačke 5.3.11.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tačkom 5.13. Uslovi za izgradnju podzida.

### 4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

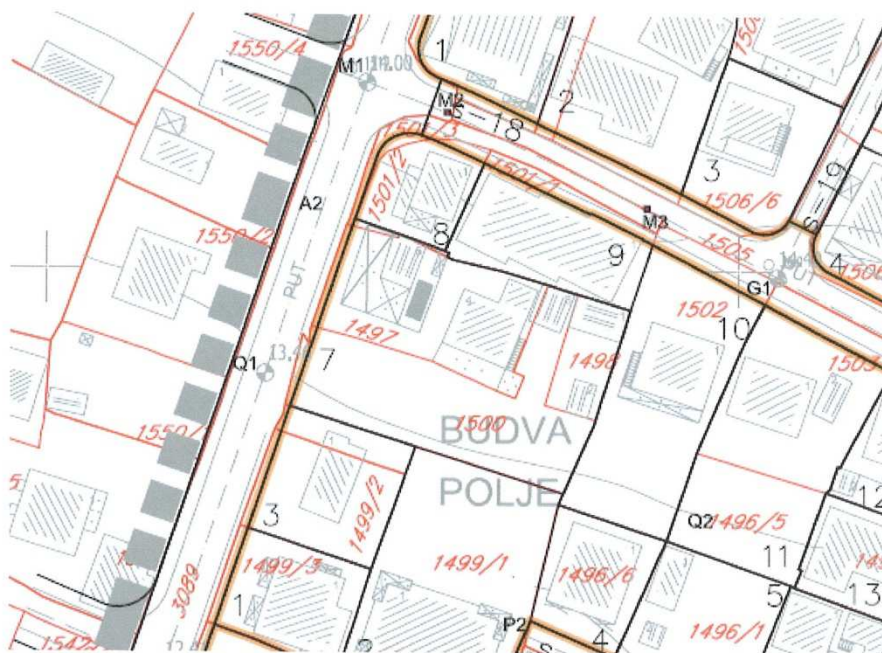
Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

### 5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.





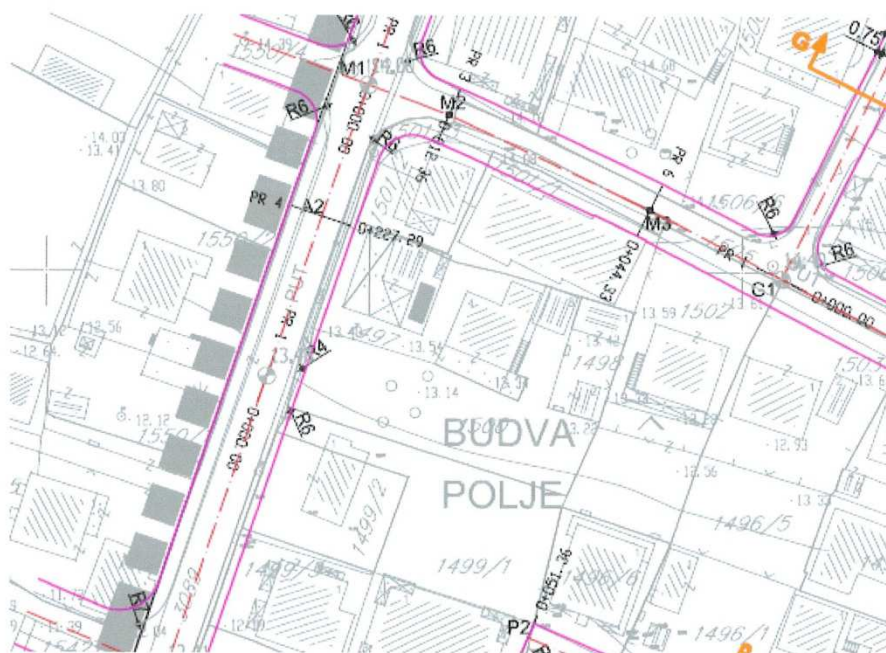
**IZVOD IZ DUP-a Rozino II**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)**  
**Karta parcelacija**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



**Budva 29.03.2018.**





**IZVOD IZ DUP-a Rozino II**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)**  
**Karta saobraćaj**

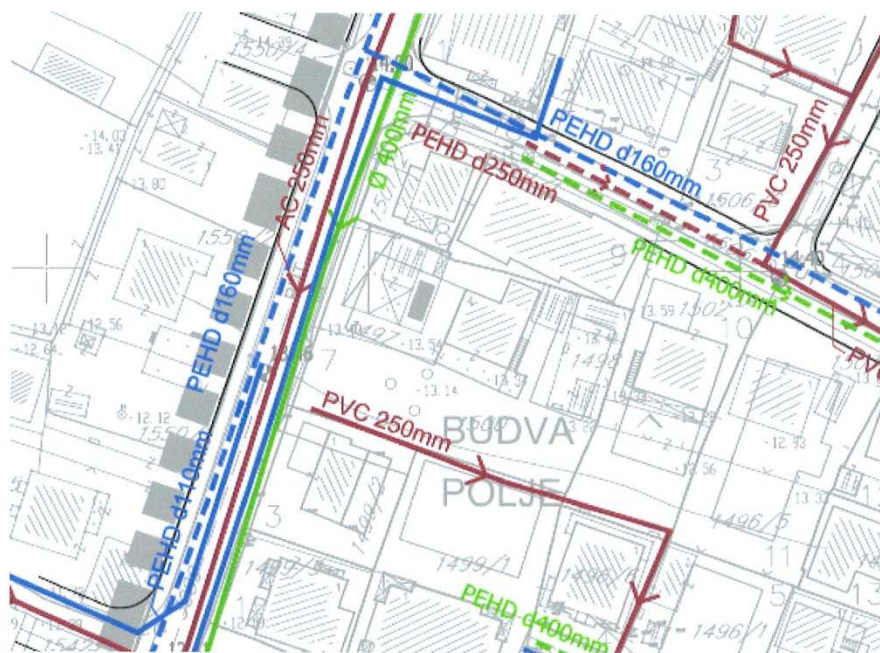
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



*Mladen Ivanović*  
 MP

**Budva 29.03.2018.**





# **IZVOD IZ DUP-a Rozino II**

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

## **Karta hidrotehnika**

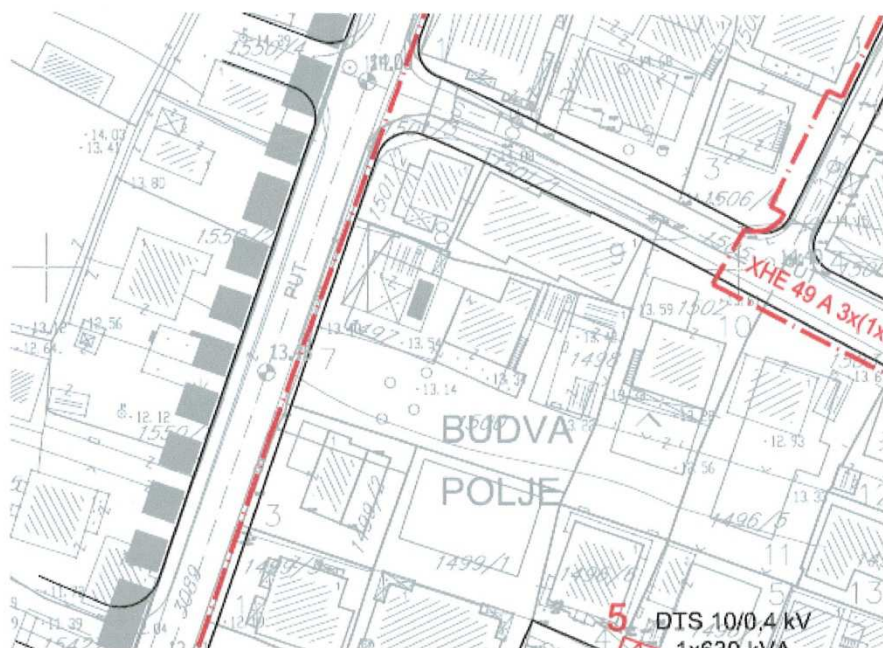
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



*Mladen Ivanović*

MP

Budva 29.03.2018.



# **IZVOD IZ DUP-a Rozino II**

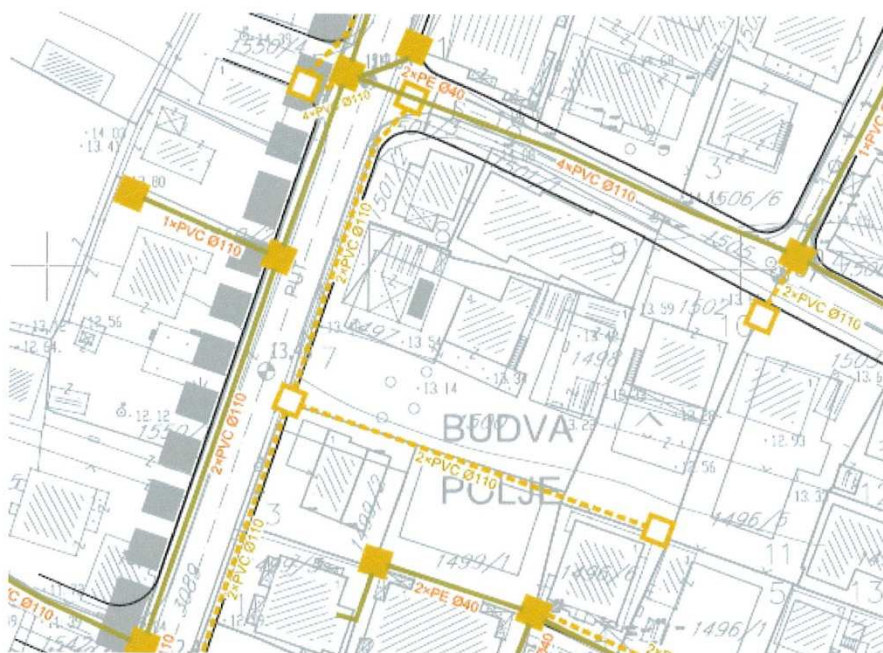
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

## **Karta elektro mreža**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 29.03.2018.



**IZVOD IZ DUP-a Rozino II**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)**  
**Karta telekomunikacija**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

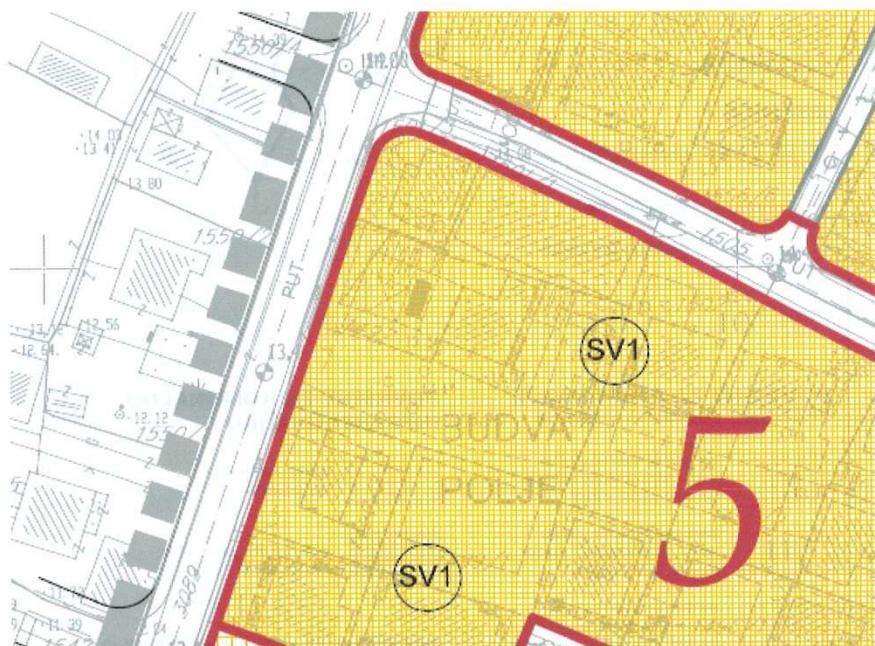


*Mladen Ivanović*

MP

Budva 29.03.2018.





**IZVOD IZ DUP-a Rozino II**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)**  
**Karta namjena**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



**Budva 29.03.2018.**

| POSTOJEĆE |                                    | PLANIRANO |                                                               |
|-----------|------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 5         | Blok                               | SV1       | ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE                                        |
| 7         | Broj urbanističke parcele          | 7         | Broj objekta                                                  |
| 1180      | Površina urbanističke parcele (m²) | 6         | MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)                         |
| 7         | Broj objekta                       | 7         | MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST                               |
| 150       | POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)         | 112       | POZVOLJENE VRSTE UGRADNJE:                                    |
| 150       | SPRATNOST                          | 100       | 00 - bez građenja,                                            |
| 0         | STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA:        | 1         | 100 - planiran novi objekat,                                  |
| 0         | 0 - ruši se,                       | 1         | 100 - dograđnja,                                              |
| 0         | 1 - zadržava se,                   | 1         | 100 - nadogradnja                                             |
| 0         | 2 - izmješta se                    | 1         | BRGP OBJEKTA (m²)                                             |
| 150       | BRGP OBJEKTA (m²)                  | 1         | MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)                        |
| 232       | POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)        | 1423      | MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)                     |
| 232       | UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)     | 0.34      | Indeks zauzetosti                                             |
| 0.20      | Indeks zauzetosti                  | 1.20      | Indeks izgrađenosti                                           |
| 0.20      | Indeks izgrađenosti                | 1042      | MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m²)                    |
|           |                                    | 381       | MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m²)    |
|           |                                    |           | BRGP turizam (hoteli, apartmani) (m²)                         |
|           |                                    |           | BRGP saobraćaj - BENZINSKA STANICA (m²)                       |
|           |                                    |           | BRGP komunalni servisi (m²)                                   |
|           |                                    | 280       | BRGP garaže (m²)                                              |
|           |                                    | 404       | Površine pod zelenilom (m²)                                   |
|           |                                    | 9         | ORIJENTACIONI broj stanova                                    |
|           |                                    | 10        | ORIJENTACIONI broj apartmana                                  |
|           |                                    | 5         | Orijentacioni broj lokala                                     |
|           |                                    | 15        | Broj stanovnika (stalnih korisnika)                           |
|           |                                    | 47        | Broj turista i povremenih korisnika                           |
|           |                                    |           | Broj hotelskih ležaja                                         |
|           |                                    | 58        | Maksimalni broj korisnika                                     |
|           |                                    | 33        | Broj stanovnika                                               |
|           |                                    | 17        | MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM) |
|           |                                    | 8         | OSTVARENO parking mjesta (PM)                                 |
|           |                                    | 11        | OSTVARENO garažnih mjesta (GM)                                |
|           |                                    | 19        | OSTVARENO UKUPNO parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)        |
|           |                                    | 8         | BILANS parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)                  |
|           |                                    | 809       | Netograd. površina parcele (m²)                               |
|           |                                    | 35.1      | Površina pod zelenilom po stanovniku (m²/stanovniku)          |
|           |                                    | 6.9       | Površina pod zelenilom po korisniku (m²/korisniku)            |
|           |                                    | 97        | NETO gustina stanovanja (st/ha)                               |
|           |                                    | 490       | NETO gustina korišćenja (koris/ha)                            |



**IZVOD IZ DUP-a Rozino II**  
(Službeni list CG-opštinski propisi br.1/09)  
**Karta namjena**

Mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović  
Budva 29.03.2018.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-290/3 od 29.03.2018. godine, naš broj 01-2210/1 od 02.04.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **MARTINOVIĆ ŽELJKO** iz Budve, izdaju se:

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

| Grna Gora<br>OPŠTINA BUDVA |              |        |            |
|----------------------------|--------------|--------|------------|
| Primljeno:                 | 11-04-2018   |        |            |
| Org. jed.                  | Broj         | Prilog | Vrijednost |
|                            | 06-061-290/4 |        |            |

Za katastarsku parcelu broj: 1498 KO Budva, urbanistička parcela broj 7, blok broj 5, DUP Rozino I, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena fazna izgradnja stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Predmetna parcela je opterećena javnim vodovodom koji je potrebno ukinuti. Prije ukidanja neophodno je izvršiti prespajanje priključaka okolnih objekata, kako isti ne bi ostali bez vodosnabdjevanja. Dok se navedeni radovi ne izvedu, nije moguće izvoditi bilo kakve radove koji bi ugrozili postojeći cjevovod.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-290/2 od 29.03.2018. godine.

OBRADA,

*Z. Kozanić*

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

*Momir Tomović*  
Momir Tomović, dipl.ing.grad



V.D. IZVRŠNI DIREKTOR,

*J. Dokić*  
Jasna Dokić, dipl.ecc.



**Podnosioc zahtjeva: Martinović Željko**

**Katastarska parcela: 1498, Katastarska opština: Budva**

**Urbanistička parcela: 7, blok broj 5, DUP: Rozino II**

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:**

1. Spojnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Odluka Odbora direktora broj 01-7218/1 od 14.11.2017. godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutra šnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 4,5 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:**

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Pri likom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.

4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti  $H = J \times L$ , gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

**Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:**

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
  - a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
  - b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
  - c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
  - d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole;
  - e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
  - f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključen je na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
  - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
  - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
  - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
  - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
  - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
  - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

OBRADA,

*D. Vuković*

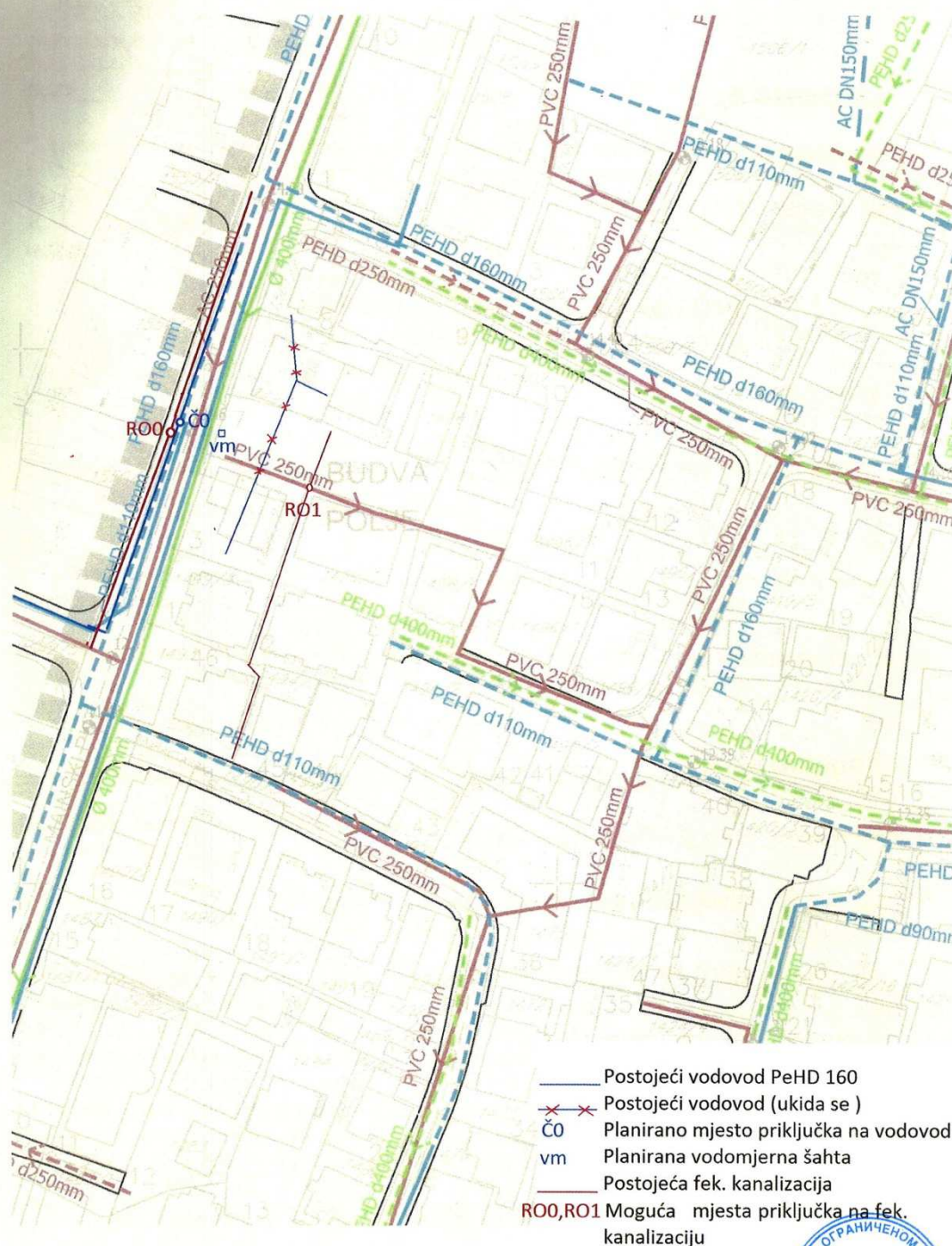


SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

*Momir Tomović*  
Momir Tomović, dipl.ing.grad



IZVOD IZ DUPA ROZINO 2, Karta: 13. Planirana hidrotehnička infrastruktura  
( Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/09)



Samostalni savjetnik I: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Datum.04.04.2018.

Obradio: *[Signature]*





36000000322



104-956-14034/2019



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTE

## UPRAVA ZA NEKRETNOSTE

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-956-14034/2019

Datum: 26.07.2019.

KO: BUDVA

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 MARTINOVIĆ DANIJELA, , za potrebe IDEJNOG PROJEKTA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 4031 - PREPIS

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                       |            |                         |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja    | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> |
| 1499               | 5       |             | 9<br>80/19 | 24/07/2019  | BUDVA POLJE                  | Dvorište<br>SUDSKO PORAVNANJE         |            | 457                     |
| 1499               | 6       |             | 9<br>80/19 | 24/07/2019  | BUDVA POLJE                  | Dvorište<br>SUDSKO PORAVNANJE         |            | 36                      |
| 1500               | 2       |             | 9<br>80/19 | 24/07/2019  | BUDVA POLJE                  | Voćnjak 1. klase<br>SUDSKO PORAVNANJE |            | 213                     |
| Ukupno             |         |             |            |             |                              |                                       |            | 706                     |
|                    |         |             |            |             |                              |                                       |            | 8.95                    |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                                             |            |            |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                       | Prava      | Obim prava |
| 2906977254996                 | MARTINOVIĆ BOŽO ŽELJKO<br>.MAINSKI PUT 32.BUDVA BUDVA Budva | Korišćenje | 1/1        |

## Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Nacelnik:  
  
Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

Datum i vrijeme: 26.07.2019. 11:04:11

1 / 1



2292341



## **2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

## **TEHNIČKI OPIS**

### **uz Idejno rješenje STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA G+P+3**

**Investitor:** MARTINOVIĆ Željko i "MAKADI" d.o.o. Budva

**Lokacija:** dio UP br. 7 i dio UP br. 2, Blok br. 5, k.p.1499/5, k.p.1499/6 i k.p.1500/2, DUP Rozino II, KO Budva

#### **Uvodne napomene:**

Idejno rješenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova broj **06-061-290/2**, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva u Budvi, 29.03.2018. godine. Predmetna lokacija za izgradnju objekta se nalazi na k.p.1499/5 dok se za pristup objektu koriste parcele 1499/6 i 1500/2.

Prema priloženom Elaboratu parcelacije po DUP-u koji je izradila firma „Gmont“ d.o.o iz Budve, a koji je zaveden u Upravi za nekretnine u Budvi pod brojem 953-104-73, dana 22.01.2019., predmetne katastarske parcele koje čine lokaciju za gradnju imaju sledeće površine:

1499/5 - 458,00m<sup>2</sup>

1499/6 - 36,00m<sup>2</sup>

1500/2 - 211,00m<sup>2</sup>

Ukupna površina ovih triju parcela je 705,00m<sup>2</sup> i sve pomenute parcele su u vlasništvu Martinović Željka (list nepokretnosti broj 4031).

Cilj izrade idejnog rešenja je formiranje dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na pomenutoj lokaciji.

#### **Objekat – vrsta i namena:**

Na predmetnoj lokaciji za gradnju je omogućeno građenje objekta čija je namena stanovanje veće gustine, a kao dopunska namena predviđeno je stanovanje u funkciji turizma pa ja prema ovim smernicama i zahtevu investitora projektovan stambeno-poslovni objekat sa sobama za izdavanje turistima u okviru porodičnog stambeno-poslovnog objekta( član 18. PRAVILNIKA O VRSTAMA, MINIMALNO-TEHNIČKIM USLOVIMA I KATEGORIZACIJI UGOSTITELJSKIH OBJEKATA). Urbanistički parametri su definisani prema priloženim UT uslovima i parcelaciji po DUP-u.

Prema priloženom listu nepokretnosti br. 4031 za KO Budva i kopije plana, na k.p. 1499/5, kp 1499/6 i kp 1500/2 nisu evidentirani nikakvi objekti.

#### **Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:**

Teren se može smatrati ravnim. Glavni kolski i pešački prilaz objektu je omogućen preko postojeće saobraćajnice na severo-zapadnoj strani preko k.p.1500/2, odakle se pristupa parkinzima na parceli kao i rampi kojom se silazi u podzemnu garažu. Pešački ulaz u objekat je sa zapadne strane i njemu se pristupa stepeništem po terenu.

Parkiranje je planirano u okviru kat. parcele i u suterenskoj etaži gde je projektovana garaža, kojoj se pristupa rampom.

***Prema standardu za kategorizaciju soba za iznajmljivanje turistima (kategorizacija za 2\*) potrebno je obezbediti parkinge za najmanje 50% od broja smeštajnih jedinica, tj 0,7 parking mesta na jedan stan.***

S obzirom da je objekat projektovan tako da ima jednu stambenu jedinicu u prizemlju i 25 soba za iznajmljivanje, potrebno je obezbediti 14 parking mesta. Ovim idejnim rešenjem predviđeno je parkiranje za 6 vozila u garaži i 8 parking mesta na parceli ispred objekta pa je na ovaj način je obezbeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtev iz UT uslova i standarda za kategorizaciju.

Kota gotovog poda prizemlja je na 14,35mnv, dok je kota uredjenog terena oko objekta 13,00mnv. Prizemlje je projektovano na visini od 1,35m od konačno niveslisanog i uredjenog terena oko objekta kako je to dozvoljeno UT uslovima.



Na osnovu projekta zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

**-suteran:** sastoji se od garaže za 6 vozila, stepeništa, lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone. Svetla visina u garaži je 2.52m dok je spratna visina garaže 2.82m.

**-prizemlje:** sastoji se od ulaznog hola sa pultom za registraciju gostiju, zatim hodnika, stepeništa za spratove i garažu i lifta i jednog trosobnog stana i jedne sobe za izdavanje turistima.

**-I-III sprat:** sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, lifta i osam dvokrevetnih soba za izdavanje turistima.

Funkcionalna organizacija stana, i soba za izdavanje, kao i površine prostorija u stanu date su u tabelama na grafičkim prilogima.

Licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom pristup objektu je omogućen nesmetano, kosom rampom sa kote uređenog terena. Vertikalna komunikacija je omogućena liftovima, a 1 od ukupno 6 parking mesta u garaži predviđeno je za lica sa smanjenom pokretljivošću.

### **Tehničko-tehnološke karakteristike objekta:**

#### ***Spoljna obrada:***

Fasada objekta je obložena termoizolacionom oblogom tipa „Demit“. Deo fasadnih površina oblaže se pločama od prirodnog kamena tj posebno pripremljenim fasadnim talpama od prirodnog drveta. Krov je ravan, neprohodan, sa potrebnim padovima i slojevima za termo i hidroizolaciju. Iz projektovane kućice za liftove na nivou krova omogućen je izlazak na krov radi popravki i održavanja.

Spoljna vrata i prozori su od aluminijumske bravarije.

Ograde na terasama predviđene su od lameliranog stakla.

Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju adekvatnom hidroizolacijom.

#### ***Unutrašnja obrada:***

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u belojoj boji. U kuhinji je predviđeno oblaganje keramičkim pločicama do 1.6m visine, dok se deo iznad njih malteriše i boji polikolor bojom. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona. U svim prostorijama, predviđena je podna keramika kao završna podna obloga, osim u spavaćim sobama gde je predviđen parket kao završna obloga. Unutrašnja stolarija je predviđena od kvalitetne suve hrastovine ili drugog drveta.

Odgovorni inženjer,

---

Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

## **OBRAČUN POVRŠINA:**

|                  | NETTO/m <sup>2</sup> / | BRUTO/m <sup>2</sup> / |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Suteren (garaža) | *214,58                | *242,82                |
| Prizemlje        | 162,07                 | 190,94                 |
| I Sprat          | 173,82                 | 206,03                 |
| II Sprat         | 173,82                 | 206,03                 |
| III Sprat        | 173,82                 | 206,03                 |
| Izlaz na krov    | 29,58                  | 31,93                  |
| Ukupno:          | *214,58 + 713,11       | *242,82 + 840,96       |

(\*) ne ulazi u obračun BRGP

## **URBANISTIČKI PARAMETRI**

### **napomena:**

iako lokacija za izgradnju obuhvata k.p. 1500/2, 1499/6 i 1499/5 za proračun BRGP je uzeta samo k.p. 1499/5 koja je na UP br. 2, blok br.5

|                                         | URBANISTIČKI PARAMETRI PREMA<br>PARCELACIJI PO DUP-u<br>za kp 1499/5 | OSTVARENO<br>u idejnom rešenju |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Površina parcela u m <sup>2</sup>       | 458,00                                                               |                                |
| BRGP u m <sup>2</sup>                   | 1122,10                                                              | 840,96                         |
| Površina pod objektima u m <sup>2</sup> | 247,32                                                               | 190,94                         |
| Indeks izgrađenosti                     | 2,45                                                                 | 1,84                           |
| Indeks zauzetosti                       | 0,54                                                                 | 0,42                           |
| Maksimalna spratnost                    | G + P + 3                                                            | G + P + 3                      |

Odgovorni inženjer,

\_\_\_\_\_  
Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

### **3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



### **3.1. PARCELACIJA PO DUP – u**



BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela  
Preduzeće za projektovanje i inženjering  
Tel.fax: +38233/465-210  
Mob.: 068-069/279-958  
Djelovodni broj: 354/2018

S

CRNA GORA  
Ministarstvo finansija  
**UPRAVA ZA NEKRETNINE**  
Područna jedinica  
BUDVA

|            |            |        |            |
|------------|------------|--------|------------|
| Primljeno: | 27.01.2019 |        |            |
| Org. jed.  | Broj       | Prilog | Vrijednost |
| 953        | 104        | 73     |            |

## ELABORAT O IZVRŠENIM RADOVIMA

### USLOVNA PARCELACIJA

Na katastarskoj parceli broj: 1499/1, i ostale

**KO BUDVA  
OPŠTINA BUDVA**



Dana, \_\_\_\_\_  
(predaja elaborata)



Dana, 18.02.2019  
(ovjera elaborata)

[Signature]



"GEOMONT" d.o.o.

Adresa: Budva, Žrtava fašizma bb. zg. Nivela

E-mail: geomont@t-com.me

Tel. fax: +38233/465-210

Mobile: 068-069/279-958

Prilog 2

## MEMORANDUM FIRME

### UPRAVA ZA NEKRETNINE

#### PODRUČNA JEDINICA - BUDVA

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti  
imalac prava / korisnik **MARTINOVIC BOZA RAJKO, ZELJKO I OSTALI**  
adresa / telefon \_\_\_\_\_

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

### PRIJAVU

#### PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarske parcele: **1499/1 i ostale**

**KO BUDVA**

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

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

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

**Prilažemo uplate:**

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

**PRIMIO:**

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

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







"GEOMONT" d.o.o.

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

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

Tel.fax: +38233/465-210;

Mob.: 068-069/279-958

"GEOMONT" D.O.O.

BROJ

354/18

BUDVA

30.10.18

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik

Neopunovoluti Herko i Rajica

adresa / telefon

068/519 808

## OVLAŠĆUJE

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

### DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu

1499/1; 1500; 1499/2

KO

5926A

1. Parcelacija

2. Parcelacija po DUP-u

3. Snimanje objekta

4. Etažna razrada objekta

5. Etažna razrada posebnog dijela objekta

6. Omeđavanje katastarske parcele

7.

8.

za "GEOMONT" d.o.o.

Budva

Dana: 30.10.2018 god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br.

Neopunovoluti Herko  
Rajica



**"GEOMONT" d.o.o**

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

### **Zapisnik o izvršenom uvidaju**

Na zahtev Martinovic Rajka i Zeljka, dana 15.11.2018 god. izasli smo na lice mesta i izvršili snimanje detaljnih tacaka koje su predmet parcelacije, na kat.parc.1499/1;1499/2;1500 KO Budva, Opstina Budva. Parcelacijom parcele 1499/1 dobijena je nova parcela ciji je broj 14499/1,1499/5,1499/7. Parcelacijom parcele 1499/2 dobijena je nova parcela 1499/2 i 1499/6. Parcelacijom parcele 1500 dobijena je nova parcela 1500/1 i 1500/2.

**Napomena:** Tačke su snimljene GPS prijemnikom putem monte post mreže.



## Zapisnik

RADILIŠTE: PARCELA 1499/1 i ostale, K.O. S. BUDVA  
INSTRUMENT: GPS HIPER-PRO PRIJEMNIK MJERNI UREĐAJ ZA PRIMENU  
TEHNOLOGIJE GLOBALNOG POZICIONIRANJA  
KONFIGURACIONI SISTEM: BAZA+ ROVER  
KOORDINATNI SISTEM: 6 ZONA UZN

|    | Y          | X          | Z |
|----|------------|------------|---|
| 1  | 6569836.38 | 4683287.49 |   |
| 2  | 6569836.84 | 4683287.37 |   |
| 3  | 6569852.49 | 4683282.65 |   |
| 4  | 6569851.74 | 4683280.39 |   |
| 5  | 6569876.38 | 4683271.04 |   |
| 6  | 6569874.88 | 4683267.63 |   |
| 7  | 6569874.20 | 4683266.04 |   |
| 8  | 6569870.21 | 4683249.06 |   |
| 9  | 6569867.53 | 4683250.10 |   |
| 10 | 6569863.06 | 4683251.63 |   |
| 11 | 6569853.17 | 4683254.80 |   |
| 12 | 6569848.64 | 4683256.25 |   |
| 13 | 6569847.17 | 4683256.46 |   |
| 14 | 6569845.31 | 4683257.08 |   |
| 15 | 6569849.15 | 4683270.59 |   |
| 16 | 6569849.05 | 4683270.62 |   |
| 17 | 6569849.46 | 4683272.21 |   |
| 18 | 6569847.64 | 4683272.81 |   |
| 19 | 6569846.97 | 4683273.90 |   |
| 20 | 6569847.88 | 4683276.33 |   |
| 21 | 6569835.55 | 4683284.08 |   |
| 22 | 6569847.81 | 4683276.14 |   |
| 23 | 6569849.20 | 4683271.20 |   |



KOREKCIJA VRŠENA NA POLIGONSKU TAČKU: P1271 6569791,83 4683744,29 28,59



## Uprava za nekretnine

**KO BUDVA**  
**Opština BUDVA**

[illegible]

IZNOS 1:



List nepokretnos

*Linnam*





REPUBLIKA CRNE GORE  
VLADA CRNE GORE

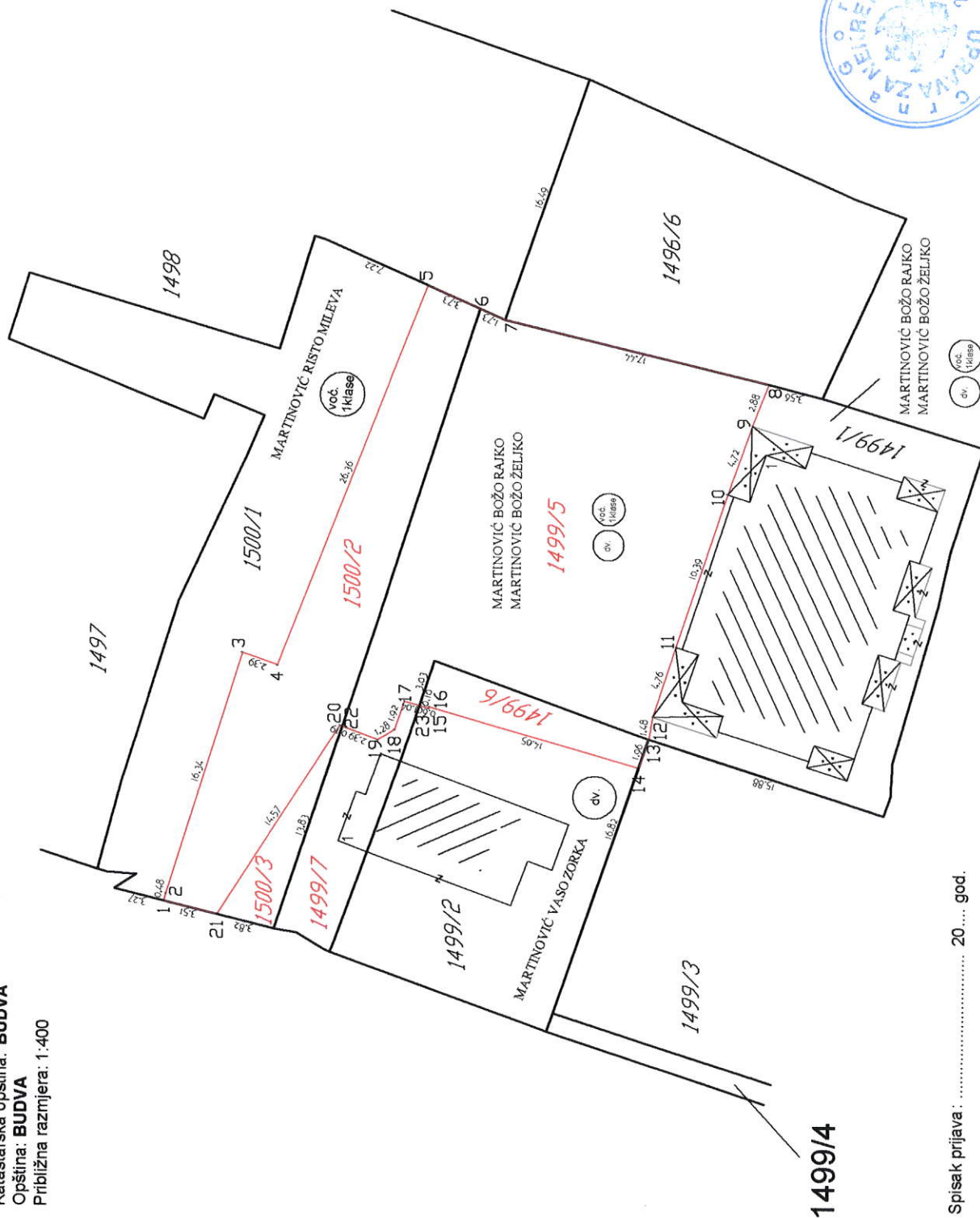
DIREKCIJA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica: **BUDVA**  
Katastarska opština: **BUDVA**  
Opština: **BUDVA**  
Približna razmjera: 1:400

SKICA PREMJERA BR. \_\_\_\_\_

Br. katastarskog plana: \_\_\_\_\_

Tahimetrijski zapisnik: sveska \_\_\_\_\_

Veza sa ranijom skicom premjera: br./god. \_\_\_\_\_



|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 1  | 6569836.38 | 4683287.49 |
| 2  | 6569836.84 | 4683287.37 |
| 3  | 6569852.49 | 4683282.65 |
| 4  | 6569851.74 | 4683280.39 |
| 5  | 6569876.38 | 4683271.04 |
| 6  | 6569874.88 | 4683267.63 |
| 7  | 6569874.20 | 4683266.04 |
| 8  | 6569870.21 | 4683249.06 |
| 9  | 6569867.53 | 4683250.10 |
| 10 | 6569863.06 | 4683251.63 |
| 11 | 6569853.17 | 4683254.80 |
| 12 | 6569848.64 | 4683256.25 |
| 13 | 6569847.17 | 4683256.46 |
| 14 | 6569845.31 | 4683257.08 |
| 15 | 6569849.15 | 4683270.59 |
| 16 | 6569849.05 | 4683270.62 |
| 17 | 6569849.46 | 4683272.21 |
| 18 | 6569847.64 | 4683272.81 |
| 19 | 6569846.97 | 4683273.90 |
| 20 | 6569847.88 | 4683276.33 |
| 21 | 6569835.55 | 4683284.08 |
| 22 | 6569847.81 | 4683276.14 |
| 23 | 6569849.20 | 4683271.20 |

1499/4



Obradila dana: 20... god.

Đorđe Pavlović dipl. inž. geodezije

Spisak prijava: 20... god.

Spisak promjena: 20... god.

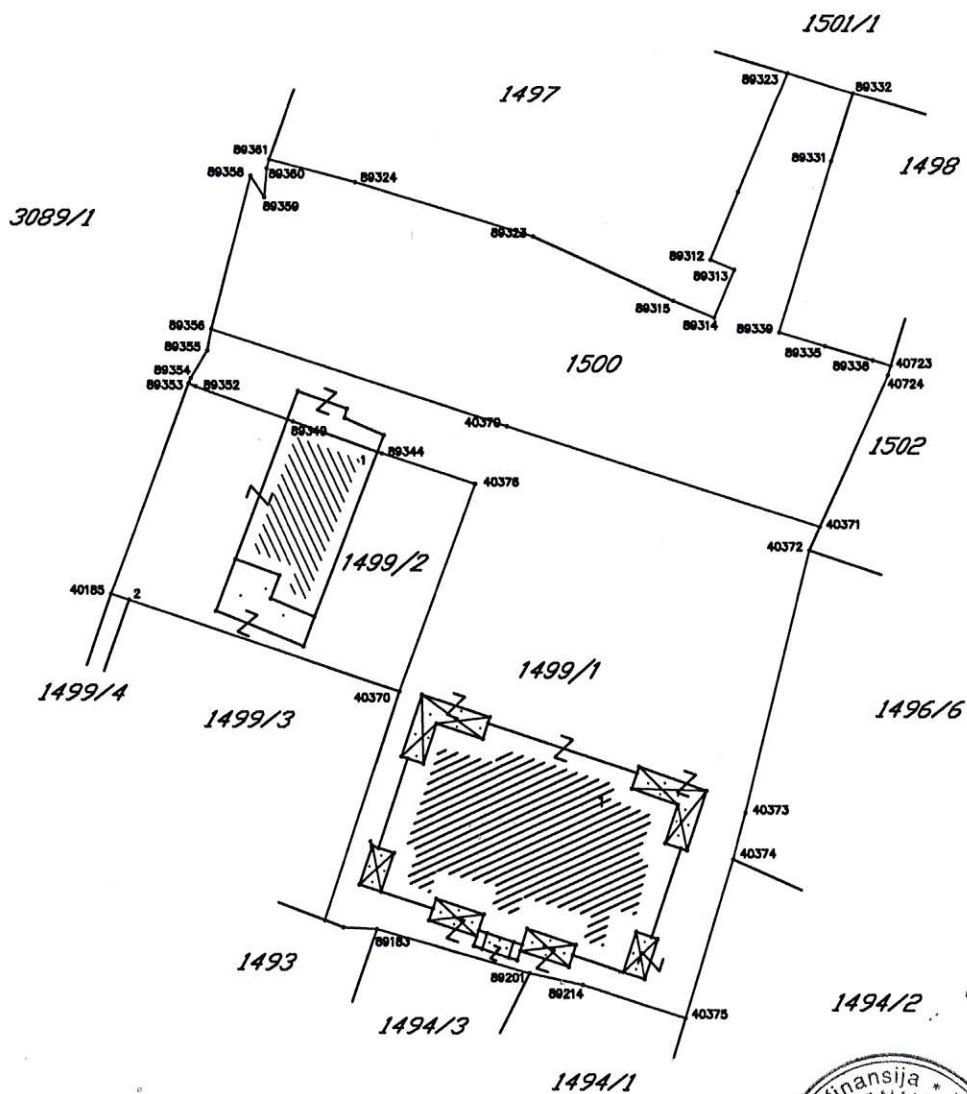
potpis





Parcelle: 1500, 1499/2, 1499/1

## Razmjera 1: 500



Ovjerava  
Službeno lice:

Službeno lice:

1499-1, 1499-2, 1500 Budva  
 \*\*\* UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE \*\*\*

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

Po zahjvu broj: 467-104-5036/18, od: 04.12.2018. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela  
 očitane grafički sa digitalnog plana  
 Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 04.12.2018 09:54

|       |            |            |      |
|-------|------------|------------|------|
|       | 6569869.37 | 4683289.87 | 0.00 |
|       | 6569843.61 | 4683240.86 | 0.00 |
|       | 6569842.37 | 4683241.32 | 0.00 |
|       | 6569839.68 | 4683274.46 | 0.00 |
|       | 6569845.63 | 4683272.37 | 0.00 |
| 2     | 6569829.35 | 4683262.39 | 0.00 |
| 40185 | 6569828.18 | 4683262.78 | 0.00 |
| 40370 | 6569847.17 | 4683256.46 | 0.00 |
| 40370 | 6569854.18 | 4683274.10 | 0.00 |
| 40371 | 6569874.88 | 4683267.63 | 0.00 |
| 40372 | 6569874.20 | 4683266.04 | 0.00 |
| 40373 | 6569870.12 | 4683248.67 | 0.00 |
| 40374 | 6569869.33 | 4683245.61 | 0.00 |
| 40375 | 6569866.26 | 4683235.14 | 0.00 |
| 40376 | 6569852.08 | 4683270.27 | 0.00 |
| 40723 | 6569879.49 | 4683278.30 | 0.00 |
| 40724 | 6569879.30 | 4683277.65 | 0.00 |
| 89183 | 6569845.82 | 4683240.76 | 0.00 |
| 89201 | 6569855.94 | 4683237.97 | 0.00 |
| 89214 | 6569859.44 | 4683237.24 | 0.00 |
| 89312 | 6569867.56 | 4683285.29 | 0.00 |
| 89313 | 6569869.15 | 4683284.64 | 0.00 |
| 89314 | 6569867.83 | 4683281.42 | 0.00 |
| 89315 | 6569865.13 | 4683282.53 | 0.00 |
| 89323 | 6569872.56 | 4683297.91 | 0.00 |
| 89323 | 6569855.84 | 4683286.72 | 0.00 |
| 89324 | 6569844.07 | 4683290.29 | 0.00 |
| 89331 | 6569875.48 | 4683291.96 | 0.00 |
| 89332 | 6569876.88 | 4683296.59 | 0.00 |
| 89335 | 6569875.16 | 4683279.57 | 0.00 |
| 89338 | 6569878.28 | 4683278.67 | 0.00 |
| 89339 | 6569872.13 | 4683280.46 | 0.00 |
| 89344 | 6569845.91 | 4683272.27 | 0.00 |
| 89349 | 6569840.04 | 4683274.33 | 0.00 |
| 89352 | 6569833.65 | 4683276.58 | 0.00 |
| 89353 | 6569833.17 | 4683276.78 | 0.00 |
| 89354 | 6569833.32 | 4683277.12 | 0.00 |
| 89355 | 6569834.40 | 4683278.96 | 0.00 |
| 89356 | 6569834.65 | 4683280.37 | 0.00 |
| 89358 | 6569837.15 | 4683290.66 | 0.00 |
| 89359 | 6569838.06 | 4683289.25 | 0.00 |
| 89360 | 6569838.21 | 4683291.16 | 0.00 |
| 89361 | 6569838.37 | 4683291.76 | 0.00 |

Parcela: 1499/1 (P=889)

Frontovi:

od do dužina(m)

40370-40371 21.69

40371-40372 1.73

40372-40373 17.84

40373-40374 3.16

40374-40375 10.91

40375-89214 7.14

89214-89201 3.58

89201-89183 10.50

40370-40376 14.66

1499-1, 1499-2, 1500 Budva

89344-40376 6.49  
40376-40370 14.66  
40370-2 18.78  
2-40185 1.23  
40185-89353 14.86  
89353-89352 0.52

Zgrada: LN:-1, Parcela: 1499/2, Porodična stambena zgrada, zgrada: 1, P= 68 m2  
89349

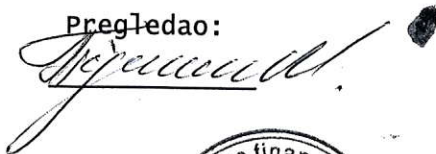
|            |            |      |
|------------|------------|------|
| 6569840.04 | 4683274.33 | 0.00 |
| 6569845.63 | 4683272.37 | 0.00 |
| 6569841.53 | 4683261.36 | 0.00 |
| 6569838.63 | 4683262.55 | 0.00 |
| 6569839.20 | 4683264.10 | 0.00 |
| 6569836.30 | 4683265.16 | 0.00 |
| 6569839.68 | 4683274.46 | 0.00 |

1

Frontovi:  
od do dužina(m)

Obradio:

Pregledao:





### **3.2. GRAFIČKI PRILOZI**

Mainski put  
s-01

1497

1498

1503

MARTINOVIĆ RISTO MILEVA

1500 P=213m<sup>2</sup>

MARTINOVIĆ IVO ZORKA

1502

STAMBENI OBJEKT  
G+P+3

P=462m<sup>2</sup>

MARTINOVIĆ BOŽO RA  
MARTINOVIĆ BOŽO ŽE

VUKOVIĆ MAKSIM SLOBODAN  
VUJIČIĆ RADE  
LUTOVAC RADOŠAV SVETISLAV  
LOPIČIĆ BLAŽO GOJKO  
KRŽIĆ BOŽO NATAŠA  
PRELEVIĆ JOVO  
VIDAKOVIĆ MILOŠ  
JAREDIĆ GOJKO  
STIJIĆ DJORDJE  
BORAN

PROJEKTANT:  
KALOS d.o.o. Budva  
Topliški put bb, Budva

k a l o s

STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT G+P+3

Voditelj projekta:  
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

Odgovorni projektant:  
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

Saradnik:  
Igor Djorđević, dipl.ing.arh.

Datum izrade / M.P.  
avgust 2019.

INVESTITOR:  
MARTINOVIĆ Željko i  
"MAKADI" d.o.o. Budva

Lokacija: dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,  
DUP "ROZINO II", Opština Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:  
IDEJNO REŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:  
PROJEKAT ARHITEKTURE

Prilog:  
SITUACIJA

Datum revizije i M.P.

RAZMJERA:

1:200

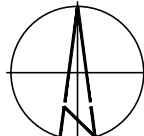
Broj priloga:

01

Broj strane:

## LEGENDA:

- granice katastarskih parcela
- granica urbanističkih parcela
- građevinska linija
- U glavni ulaz u objekat
- G ulaz u garažu
- gabarit objekta u prizemlju
- postojeća saobraćajnica s-01
- planirana saobraćajnica s-18



1494/P

1496/7

1494/3

1493

1499/2

MARTINOVIĆ VASO ZORKA

JAKOVLJEVIĆ MILORAD ALEKSA

P=1m<sup>2</sup>

1496/6

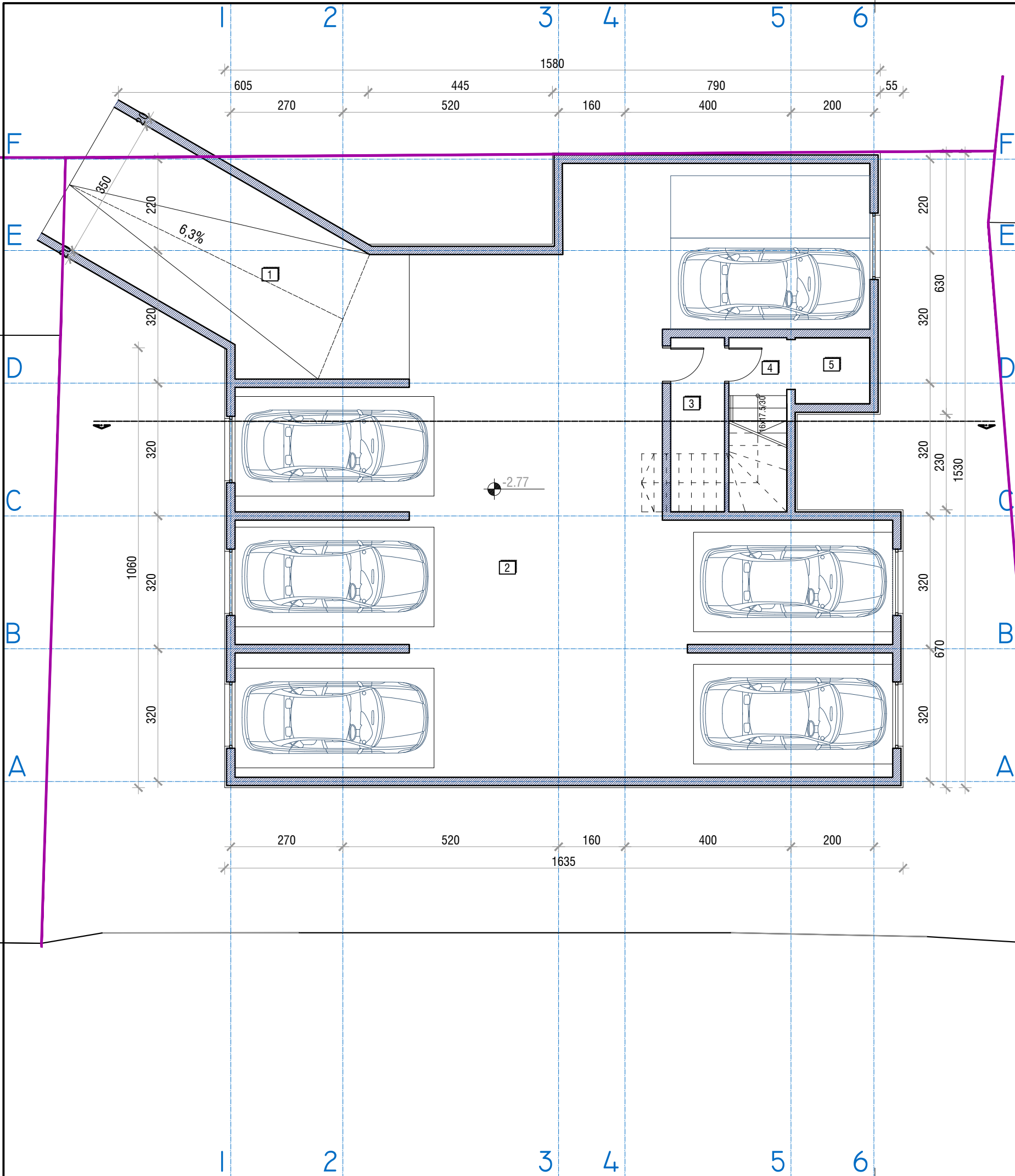
P=11m<sup>2</sup>

P=1m<sup>2</sup>

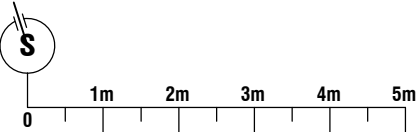
1497/5

| GARAŽA        |             |        |
|---------------|-------------|--------|
|               | prostorija  | P[m²]  |
| 1             | rampa       | 30.94  |
| 2             | garaža      | 173.34 |
| 3             | tampon zona | 5.46   |
| 4             | predprostor | 1.96   |
| 5             | lift        | 2.88   |
| ukupno garaža |             | 214.58 |

ukupna neto površina etaže 214.58 m²  
ukupna bruto površina etaže 242.82 m²

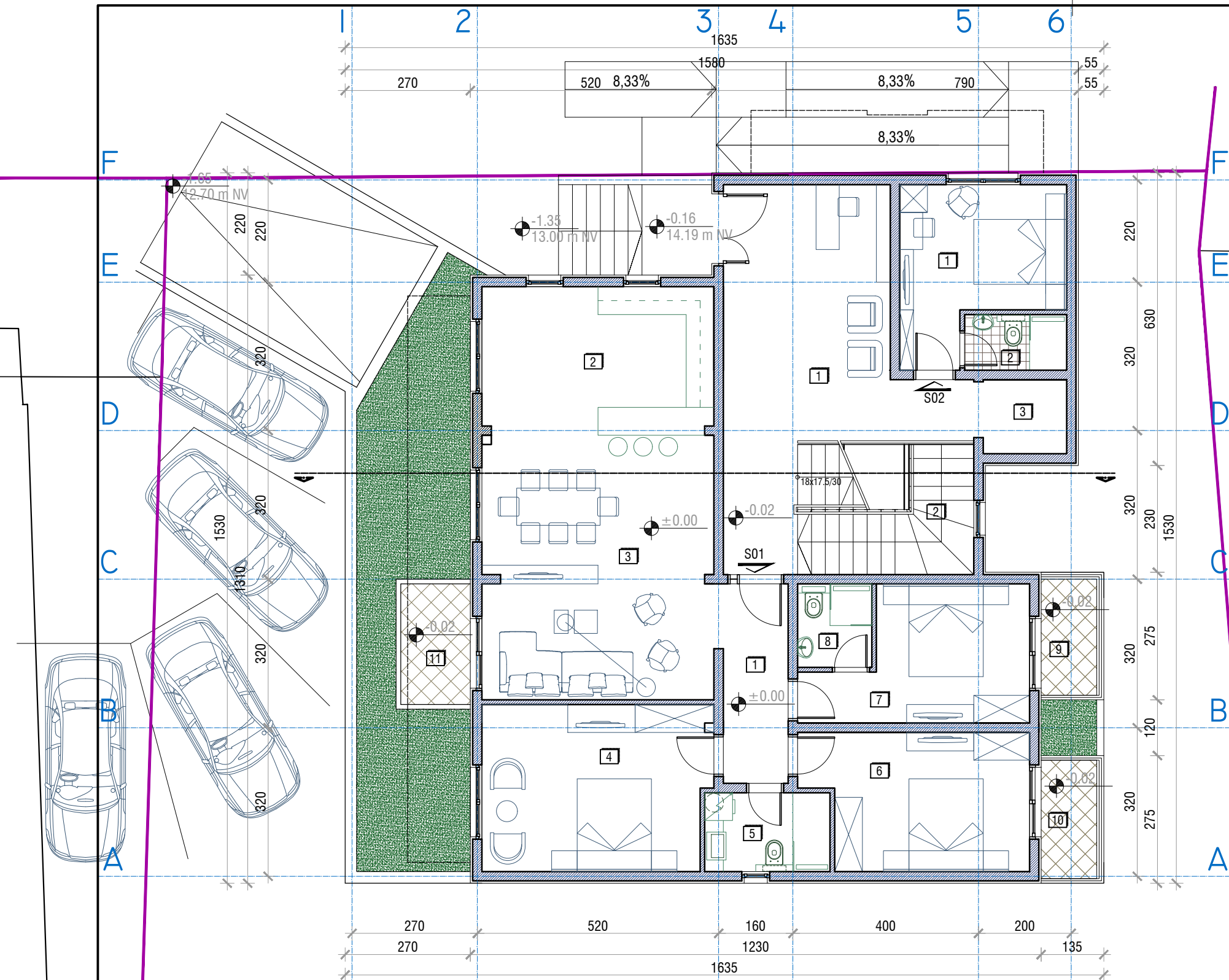


±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA



|                                                             |  |                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Tobliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |  |
| Objekt:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT G+P+3                 |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                     |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>OSNOVA GARAŽE                                                                |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                  |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>02                                                                     |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                            |  |

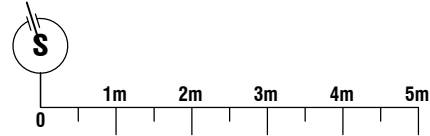




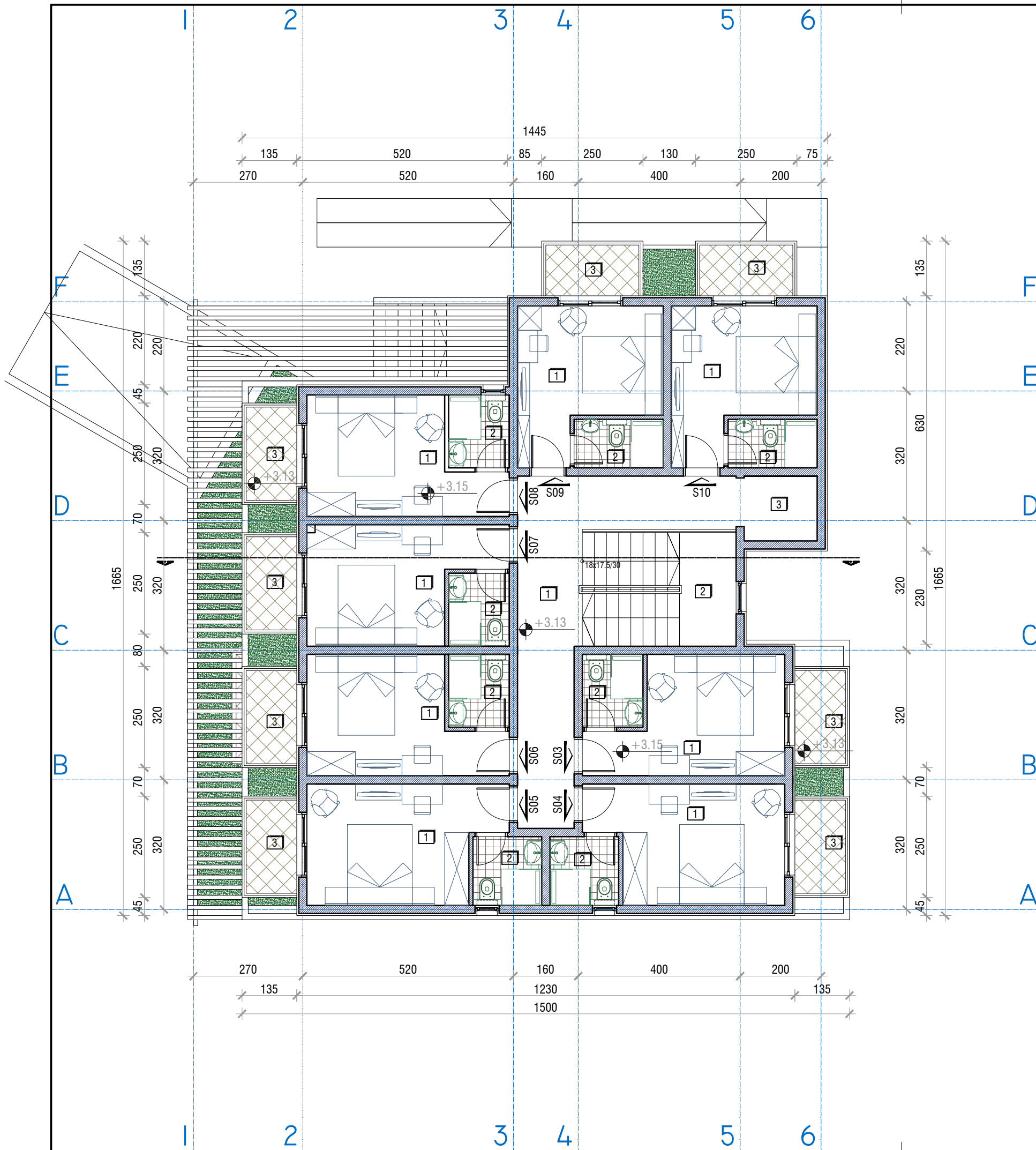
| PRIZEMLJE         |                         |        |
|-------------------|-------------------------|--------|
| prostorija        |                         | P[m²]  |
| 1                 | ulazni hol              | 23.64  |
| 2                 | stepenište              | 10.64  |
| 3                 | lift                    | 2.88   |
| ukupno            |                         | 37.16  |
| S01 STAN S01      |                         |        |
| 1                 | hodnik                  | 6.02   |
| 2                 | trpezarija              | 15.88  |
| 3                 | dn. soba sa trpezarijom | 28.66  |
| 4                 | spavaća soba            | 17.34  |
| 5                 | kupatilo                | 4.59   |
| 6                 | spavaća soba            | 13.56  |
| 7                 | spavaća soba            | 11.77  |
| 8                 | kupatilo                | 2.88   |
| ukupno bez terasa |                         | 100.70 |
| 9                 | terasa                  | 3.13   |
| 10                | terasa                  | 3.13   |
| 11                | terasa                  | 3.90   |
| S01 ukupno        |                         | 110.86 |
| S02 SOBA 02       |                         |        |
| 1                 | apartman                | 11.41  |
| 2                 | kupatilo                | 2.64   |
| S02 ukupno        |                         | 14.05  |

ukupna neto površina stana i sobe 124.91 m²  
ukupna neto površina etaže 162.07 m²  
ukupna bruto površina etaže 190.94 m²

±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA



|                                                             |  |                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |  |
| Objekt:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT G+P+3                 |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKT ARHITEKTURE                                      |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>OSNOVA PRIZEMLJA                                                             |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                  |  |
|                                                             |  | RAZMJERA:<br>1:100                                                                      |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>03                                                                     |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                            |  |

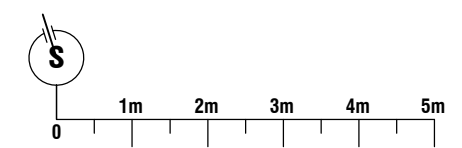


| I SPRAT           |            |                    |
|-------------------|------------|--------------------|
| prostorija        |            | P[m <sup>2</sup> ] |
| 1                 | ulazni hol | 18.34              |
| 2                 | stepenište | 10.64              |
| 3                 | lift       | 2.88               |
| ukupno            |            | 31.86              |
| S03 SOBA S03      |            |                    |
| 1                 | soba       | 11.96              |
| 2                 | kupatilo   | 2.70               |
| ukupno bez terasa |            | 14.66              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S03 ukupno        |            | 17.54              |
| S04 SOBA S04      |            |                    |
| 1                 | soba       | 13.20              |
| 2                 | kupatilo   | 2.89               |
| ukupno bez terasa |            | 16.09              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S04 ukupno        |            | 18.97              |
| S05 SOBA S05      |            |                    |
| 1                 | soba       | 13.20              |
| 2                 | kupatilo   | 2.89               |
| ukupno bez terasa |            | 16.09              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S05 ukupno        |            | 18.97              |
| S06 SOBA S06      |            |                    |
| 1                 | soba       | 11.96              |
| 2                 | kupatilo   | 2.70               |
| ukupno bez terasa |            | 14.66              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S06 ukupno        |            | 17.54              |

| S07 SOBA S07      |          |       |
|-------------------|----------|-------|
| 1                 | soba     | 11.96 |
| 2                 | kupatilo | 2.70  |
| ukupno bez terasa |          | 14.66 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S07 ukupno        |          | 17.54 |
| S08 SOBA S08      |          |       |
| 1                 | soba     | 11.96 |
| 2                 | kupatilo | 2.70  |
| ukupno bez terasa |          | 14.66 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S08 ukupno        |          | 17.54 |
| S09 SOBA S09      |          |       |
| 1                 | soba     | 11.41 |
| 2                 | kupatilo | 2.64  |
| ukupno bez terasa |          | 14.05 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S09 ukupno        |          | 16.93 |
| S10 SOBA S10      |          |       |
| 1                 | soba     | 11.41 |
| 2                 | kupatilo | 2.64  |
| ukupno bez terasa |          | 14.05 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S10 ukupno        |          | 16.93 |

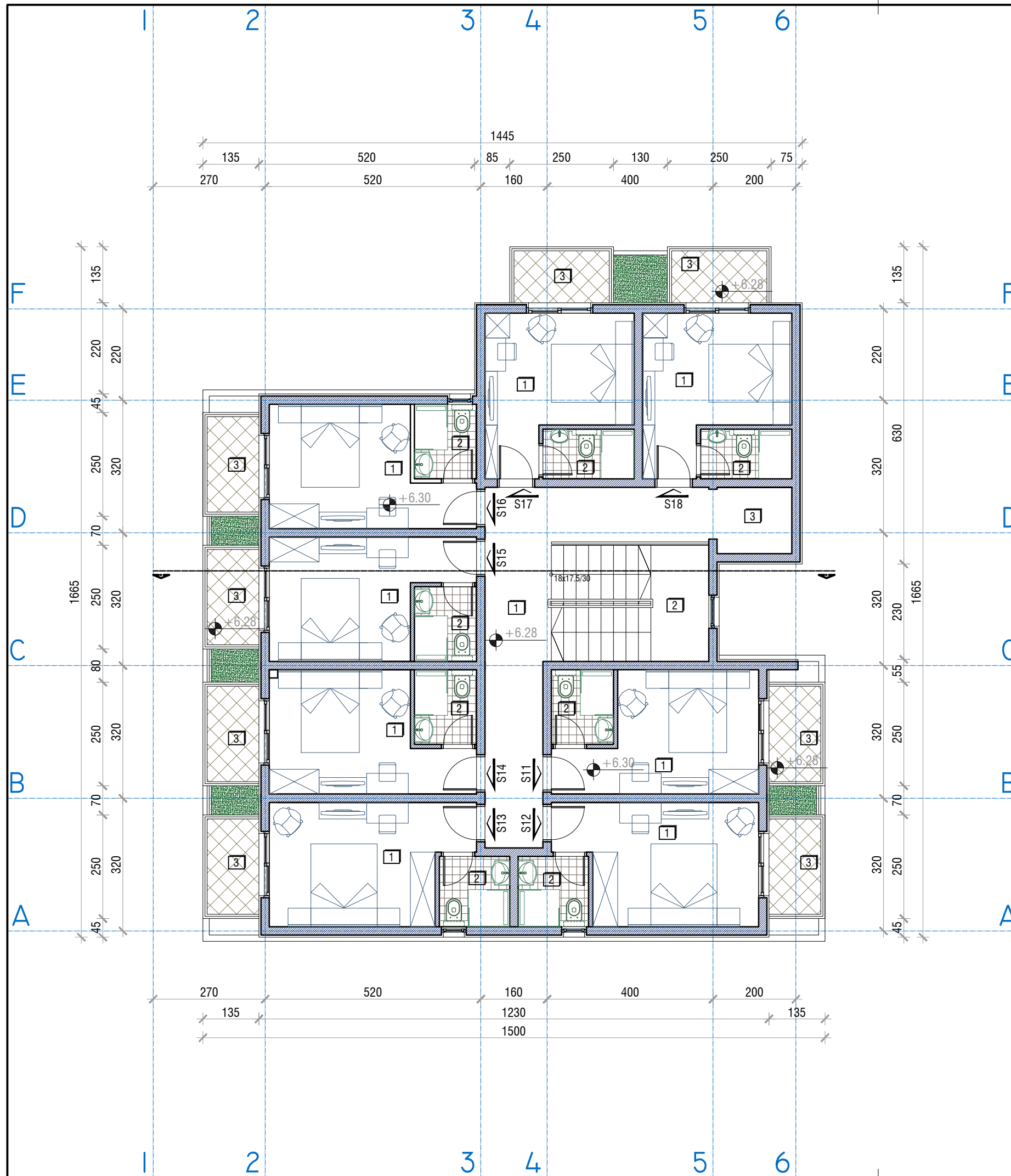
ukupna neto površina soba **141.96 m<sup>2</sup>**  
ukupna neto površina etaže **173.82 m<sup>2</sup>**  
ukupna bruto površina etaže **206.03 m<sup>2</sup>**

±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA



|                                                             |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKTAT G+P+3              | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                     |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  | Prilog:<br>OSNOVA I SPRATA                                                              |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        | Broj priloga:<br>04                                                                     |
| Datum revizije i M.P.:                                      |                                                                                         |



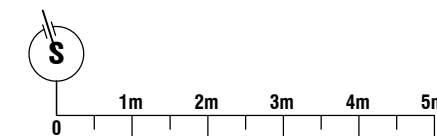


| II SPRAT          |            |                    |
|-------------------|------------|--------------------|
| prostorija        |            | P[m <sup>2</sup> ] |
| 1                 | ulazni hol | 18.34              |
| 2                 | stepenište | 10.64              |
| 3                 | lift       | 2.88               |
| ukupno            |            | 31.86              |
| S11 SOBA S11      |            |                    |
| 1                 | soba       | 11.96              |
| 2                 | kupatilo   | 2.70               |
| ukupno bez terasa |            | 14.66              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S11 ukupno        |            | 17.54              |
| S12 SOBA S12      |            |                    |
| 1                 | soba       | 13.20              |
| 2                 | kupatilo   | 2.89               |
| ukupno bez terasa |            | 16.09              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| A12 ukupno        |            | 18.97              |
| S13 SOBA S13      |            |                    |
| 1                 | soba       | 13.20              |
| 2                 | kupatilo   | 2.89               |
| ukupno bez terasa |            | 16.09              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S13 ukupno        |            | 18.97              |
| S14 SOBA S14      |            |                    |
| 1                 | soba       | 11.96              |
| 2                 | kupatilo   | 2.70               |
| ukupno bez terasa |            | 14.66              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S14 ukupno        |            | 17.54              |

| S15 SOBA S15      |          |       |
|-------------------|----------|-------|
| 1                 | soba     | 11.96 |
| 2                 | kupatilo | 2.70  |
| ukupno bez terasa |          | 14.66 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S15 ukupno        |          | 17.54 |
| S16 SOBA S16      |          |       |
| 1                 | soba     | 11.96 |
| 2                 | kupatilo | 2.70  |
| ukupno bez terasa |          | 14.66 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S16 ukupno        |          | 17.54 |
| S17 SOBA S17      |          |       |
| 1                 | soba     | 11.41 |
| 2                 | kupatilo | 2.64  |
| ukupno bez terasa |          | 14.05 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S17 ukupno        |          | 16.93 |
| S18 SOBA S18      |          |       |
| 1                 | soba     | 11.41 |
| 2                 | kupatilo | 2.64  |
| ukupno bez terasa |          | 14.05 |
| 3                 | terasa   | 2.88  |
| S18 ukupno        |          | 16.93 |

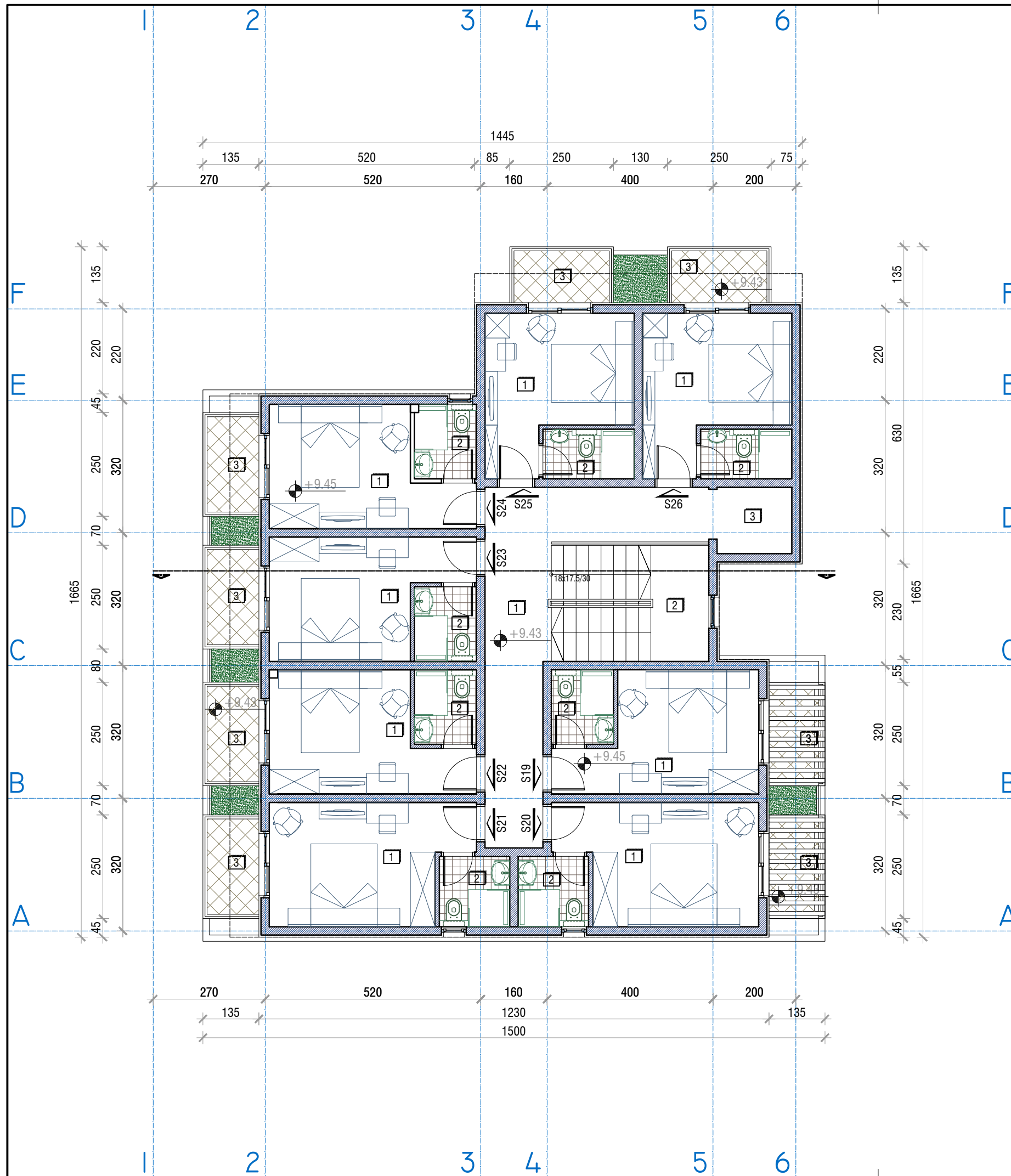
ukupna neto površina soba **141.96 m<sup>2</sup>**  
ukupna neto površina etaže **173.82 m<sup>2</sup>**  
ukupna bruto površina etaže **206.03 m<sup>2</sup>**

±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA



|                                                             |  |                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |  |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKTAT G+P+3              |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKT ARHITEKTURE                                      |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>OSNOVA II SPRATA                                                             |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                  |  |
|                                                             |  | RAZMJERA:<br>1:100                                                                      |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>05                                                                     |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                            |  |



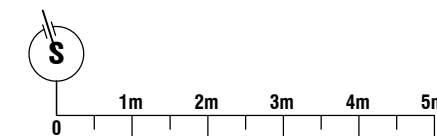


| III SPRAT         |            |                    |
|-------------------|------------|--------------------|
| prostorija        |            | P[m <sup>2</sup> ] |
| 1                 | ulazni hol | 18.34              |
| 2                 | stepenište | 10.64              |
| 3                 | lift       | 2.88               |
| ukupno            |            | 31.86              |
| S19 STAN S19      |            |                    |
| 1                 | soba       | 11.96              |
| 2                 | kupaćilica | 2.70               |
| ukupno bez terasa |            | 14.66              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S19 ukupno        |            | 17.54              |
| S20 STAN S20      |            |                    |
| 1                 | soba       | 13.20              |
| 2                 | kupaćilica | 2.89               |
| ukupno bez terasa |            | 16.09              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S20 ukupno        |            | 18.97              |
| S21 STAN S21      |            |                    |
| 1                 | soba       | 13.20              |
| 2                 | kupaćilica | 2.89               |
| ukupno bez terasa |            | 16.09              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S21 ukupno        |            | 18.97              |
| S22 STAN S22      |            |                    |
| 1                 | soba       | 11.96              |
| 2                 | kupaćilica | 2.70               |
| ukupno bez terasa |            | 14.66              |
| 3                 | terasa     | 2.88               |
| S22 ukupno        |            | 17.54              |

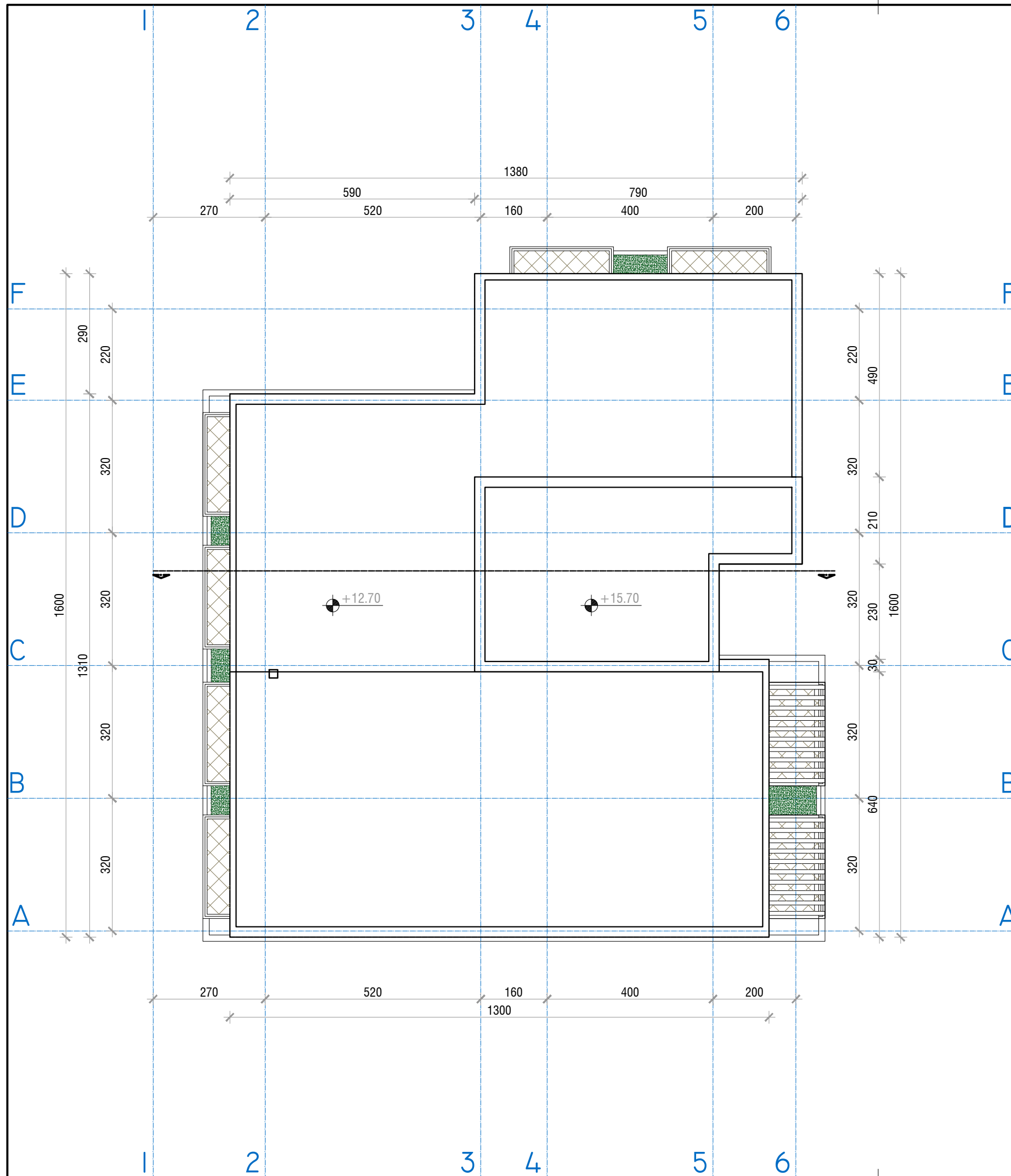
|                   |            |       |
|-------------------|------------|-------|
| S23 STAN S23      |            |       |
| 1                 | soba       | 11.96 |
| 2                 | kupaćilica | 2.70  |
| ukupno bez terasa |            | 14.66 |
| 3                 | terasa     | 2.88  |
| S23 ukupno        |            | 17.54 |
| S24 STAN S24      |            |       |
| 1                 | soba       | 11.96 |
| 2                 | kupaćilica | 2.70  |
| ukupno bez terasa |            | 14.66 |
| 3                 | terasa     | 2.88  |
| S24 ukupno        |            | 17.54 |
| S25 STAN S25      |            |       |
| 1                 | soba       | 11.41 |
| 2                 | kupaćilica | 2.64  |
| ukupno bez terasa |            | 14.05 |
| 3                 | terasa     | 2.88  |
| S25 ukupno        |            | 16.93 |
| S26 STAN S26      |            |       |
| 1                 | soba       | 11.41 |
| 2                 | kupaćilica | 2.64  |
| ukupno bez terasa |            | 14.05 |
| 3                 | terasa     | 2.88  |
| S26 ukupno        |            | 16.93 |

ukupna neto površina soba **141.96 m<sup>2</sup>**  
ukupna neto površina etaže **173.82 m<sup>2</sup>**  
ukupna bruto površina etaže **206.03 m<sup>2</sup>**

±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA

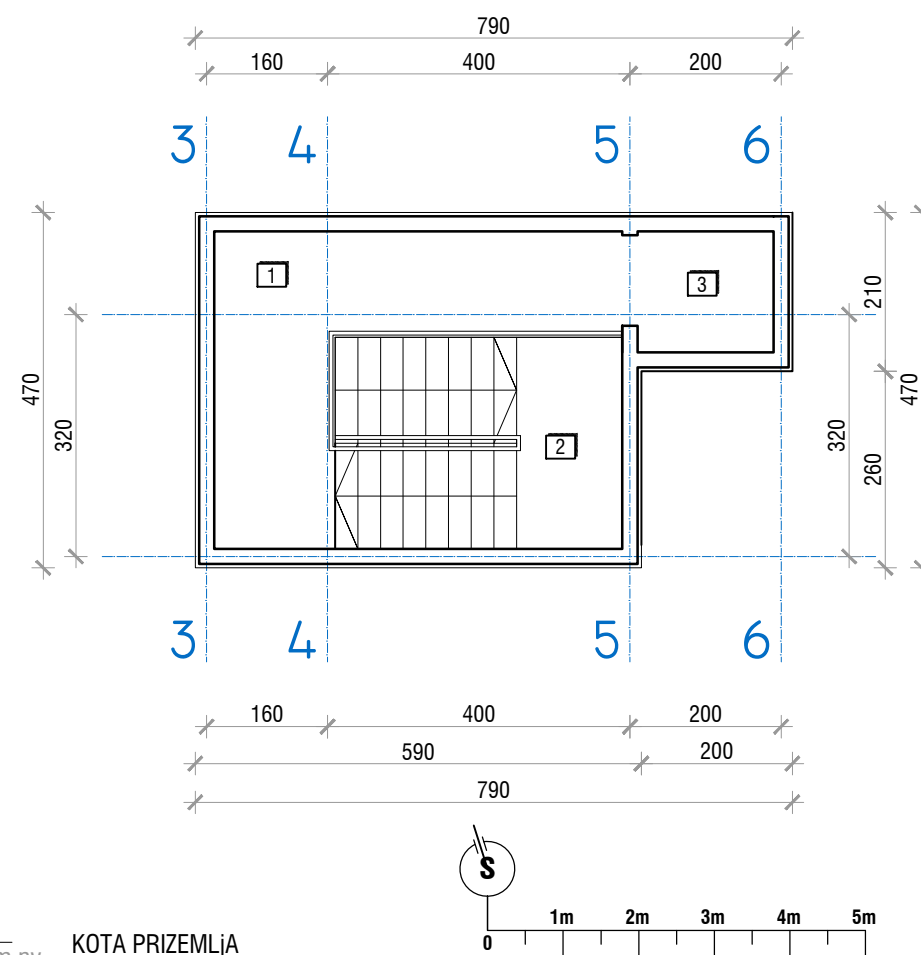


|                                                             |  |                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |  |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT G+P+3               |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                     |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>OSNOVA III SPRATA                                                            |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                  |  |
|                                                             |  | RAZMJERA:<br>1:100                                                                      |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>06                                                                     |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                            |  |



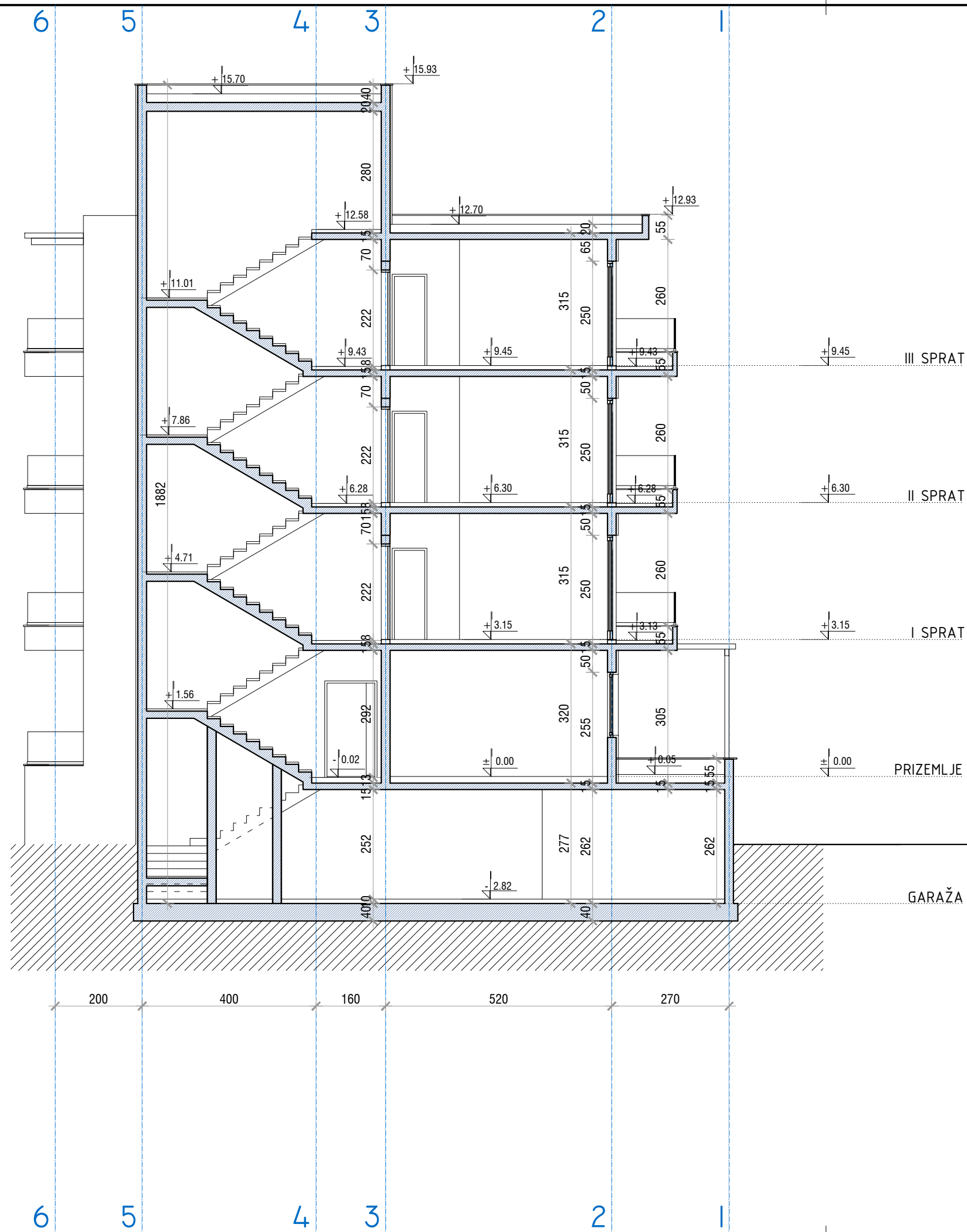
| OSNOVA NA KOTI +12.58 |            |                    |
|-----------------------|------------|--------------------|
|                       | prostorija | P[m <sup>2</sup> ] |
| 1                     | stepenište | 7.54               |
| 2                     | hodnik     | 15.44              |
| 3                     | lift       | 3.30               |
| ukupno                |            | 29.58              |

neto površina etaže 29.58 m<sup>2</sup>  
bruto površina etaže 31.93 m<sup>2</sup>



±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA

|                                                             |  |                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |  |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT G+P+3                |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                     |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>OSNOVA III SPRATA                                                            |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                  |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>07                                                                     |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                            |  |



±0.00  
14.35 m nv KOTA PRIZEMLJA

GARAŽA

|                                                             |  |                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                             |  |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT G+P+3               |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7, blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                         |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                     |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>PRESEK                                                                       |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                  |  |
|                                                             |  | RAZMJERA:<br>1:100                                                                      |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>08                                                                     |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                            |  |





|                                                             |  |                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                              |  |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT G+P+3               |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7 , blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                          |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                      |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>SEVEROZAPADNA FASADA                                                          |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                   |  |
|                                                             |  | RAZMJERA:<br>1:100                                                                       |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>09                                                                      |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                             |  |



+15.93

+12.93

ploče od prirodnog  
kamena – mat brušene

drvene letve

+9.45

III SPRAT

+6.30

II SPRAT

demit fasada

+3.15

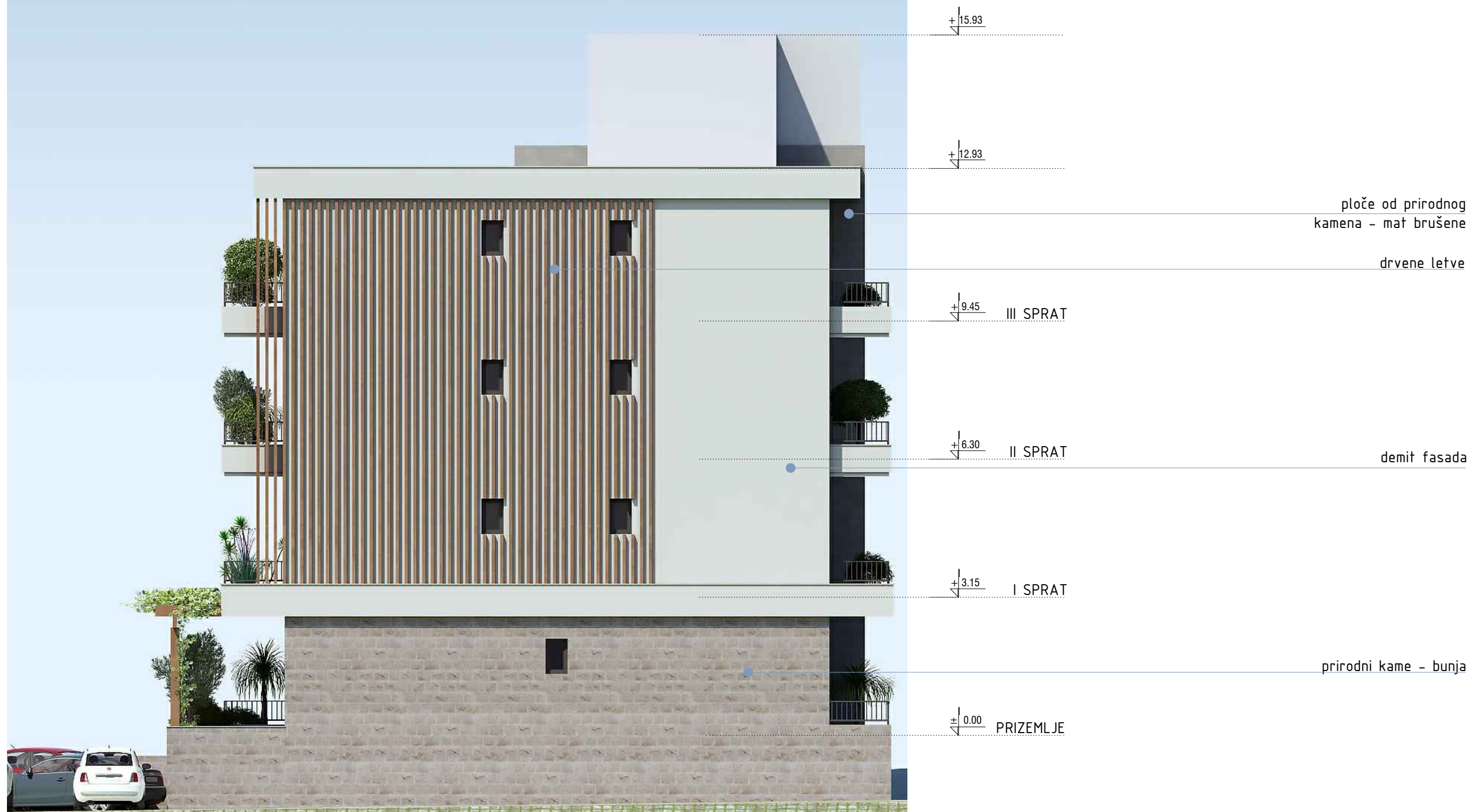
I SPRAT

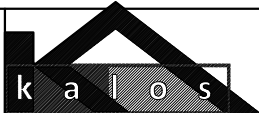
prirodni kame – bunja

±0.00

PRIZEMLJE

|                                                                                                                                              |  |                                                                                       |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:                                             |  | INVESTITOR: MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                              |  |
| KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva                                                                                                 |  | Lokacija: dio UP br. 2 i dio UP br. 7 , blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Objekat: STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT G+P+3                                                                                                   |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE                                          |  |
| Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.     |  | Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE                                      |  |
| Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.  |  | RAZMJERA: 1:100                                                                       |  |
| Saradnik: Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                 |  | Prilog: SEVEROISTOČNA FASADA                                                          |  |
| Datum izrade i M.P.: avgust 2019.                                                                                                            |  | Broj priloga: 10                                                                      |  |
|                                                                                                                                              |  | Broj strane:                                                                          |  |
|                                                                                                                                              |  | Datum revizije i M.P.:                                                                |  |



|                                                                                                                          |  |                                                                                       |                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:                                                                                                              |  |  | INVESTITOR:                                                                 |  |
| KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva                                                                             |  |                                                                                       | MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                                |  |
| Objekat:                                                                                                                 |  |                                                                                       | Lokacija:                                                                   |  |
| STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT G+P+3                                                                                        |  |                                                                                       | dio UP br. 2 i dio UP br. 7 , blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:                                                                                                         |  |                                                                                       | Vrsta tehničke dokumentacije:                                               |  |
| Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.  |  |                                                                                       | IDEJNO REŠENJE                                                              |  |
| Odgovorni inženjer:                                                                                                      |  |                                                                                       | Dio tehničke dokumentacije:                                                 |  |
| Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.  |  |                                                                                       | PROJEKAT ARHITEKTURE                                                        |  |
| Saradnik:                                                                                                                |  |                                                                                       | RAZMJERA:                                                                   |  |
| Igor Djorđević, dipl.ing.arh.       |  |                                                                                       | 1:100                                                                       |  |
| Datum izrade i M.P.                                                                                                      |  |                                                                                       | Prilog:                                                                     |  |
| avgust 2019.                                                                                                             |  |                                                                                       | JUGOZAPADNA FASADA                                                          |  |
|                                                                                                                          |  |                                                                                       | Datum revizije i M.P.                                                       |  |
|                                                                                                                          |  |                                                                                       | 11                                                                          |  |
|                                                                                                                          |  |                                                                                       | Broj priloga:                                                               |  |
|                                                                                                                          |  |                                                                                       | Broj strana:                                                                |  |





|                                                             |  |                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:<br>KALOS d.o.o. Budva<br>Topliški put bb, Budva |  | INVESTITOR:<br>MARTINOVIĆ Željko i<br>"MAKADI" d.o.o. Budva                              |  |
| Objekat:<br>STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT G+P+3               |  | Lokacija:<br>dio UP br. 2 i dio UP br. 7 , blok br. 5,<br>DUP "ROZINO II", Opština Budva |  |
| Glavni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.      |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO REŠENJE                                          |  |
| Odgovorni inženjer:<br>Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.   |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>PROJEKAT ARHITEKTURE                                      |  |
| Saradnik:<br>Igor Djorđević, dipl.ing.arh.                  |  | Prilog:<br>JUGOISTOČNA FASADA                                                            |  |
| Datum izrade i M.P.:<br>avgust 2019.                        |  | Datum revizije i M.P.:                                                                   |  |
|                                                             |  | RAZMJERA:<br>1:100                                                                       |  |
|                                                             |  | Broj priloga:<br>12                                                                      |  |
|                                                             |  | Broj strana:                                                                             |  |

















