



"BANA INVEST" D.O.O. , BUDVA  
Trg Sunca br. 4  
e-mail: banainvest.me@gmail.com  
tel. +382 69 716 717

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

**IDEJNO RJEŠENJE  
APARTMANSKOG OBJEKTA**

**KNJIGA 0**

INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor,  
Mitrović Petar, Petrović Radmila,  
Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir,  
"BANA INVEST" d.o.o, BUDVA

OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1

LOKACIJA: Blok br 6; UP 6-27, DUP "Babin do"  
kp. br. 1832/1, KO Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT "BANA INVEST" d.o.o, BUDVA

ODGOVORNO LICE Duško Banović

ODGOVORNI INŽENJER Andrija Vuković spec.sci. arh, licenca UPI  
123-261/1 od 24.09.2021.

AUTORI PROJEKTA Andrija Vuković spec.sci. arh

april 2024

## **SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE - SPISAK KNJIGA**

**KNJIGA 0:** Opšta dokumentacija i projektni zadatak

**KNJIGA 1:** Idejno rješenje – arhitektonski projekat

### **SADRŽAJ KNJIGE 0**

#### **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

- Ugovor između investitora i privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju
- Punomoćje o zastupanju vlasnika parcela u upravnom postupku
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave
- Rješenje o registraciji projektanta
- Polisa za osiguranje od profesionalne odgovornosti projektanta
- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca glavnog ovlašćenog inženjera
- Potvrda o članstvu glavnog ovlašćenog inženjera u IKCG
- Izjava glavnog ovlašćenog inženjera (Obrazac 3)
- List nepokretnosti – prepis iz el. evidencije Uprave za nekretnine
- Kopija katastarskog plana
- Urbanističko tehnički uslovi za fazu 1
- Urbanističko tehnički uslovi za fazu 2
- Saglasnost vlasnika parcele faze 2
- Elaborat parcelacije
- Saglasnost za predlog parcelacije pristupnog kolskog puta
- Predlog parcelacije puta

#### **PROJEKTNİ ZADATAK**



## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**

**U G O V O R**  
**O IZRADI IDEJNOG RJEŠENJA**  
**APARTMANSKOG OBJEKTA FAZA 1**

Sačinjen između:

**Vlasnika nepokretnosti** u svojstvu **ulagača** u zajedničkoj izgradnji objekata: Petrović Radmile, Mitrović Igora, Mitrović Petara, Jovanović Ane, Mitrović Slobodana i Mitrović Vladimira, (u daljem tekstu: Naručioci)

|

**"BANA INVEST " D.O.O.** , koga zastupa direktor Duško Banović (u daljem tekstu: Obradivač)

**Član 1.**

Naručioci i Obradivač su utvrdili da je predmet ovog Ugovora izrada IDEJNOG RJEŠENJA apartmanskog objekta na katastarskoj parceli broj 1832/1, KO Budva koja čini urbanističku parcelu UP 6-27, blok 6 u obuhvatu DUP-a "Babin do".

**Član 2.**

Obradivač se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz čl.1. ovog Ugovora izradi u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima, projektnim zadatkom, svim važećim zakonima, pravilnicima, propisima i normativima.

**Član 3.**

Predmetnu projektnu dokumentaciju čine sledeći projekti i elaborati:

- Idejno arhitektonsko rješenje

**Član 4.**

Ugovorne strane su se saglasile da se ugovorena cena za izvršenja poslova iz člana 1. ugovora definiše po završetku projektovanja potpisivanjem aneksa ovog ugovora nakon definisanja krajnjih isprojektovanih površina.

**Član 5.**

Na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

**Član 6.**

U slučaju spora po odredbama ovog Ugovora nadležan je Privredni sud u Podgorici.

## Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

OBRADJIVAČ

izvršni direktor Duško Banović



NARUČILAC

Mitrović Nikola Igor

Mitrović Nikole Petar

Jovanović Ana

Petlo Antonić (po duhu)

Mitrović Vladimir

Mitrović Slobodan

Petrović Radmila

## PUNOMOĆJE

Na osnovu Ponude Bana Investa od 20.11.2018. usvojene 07.12.2018. o zajedničkoj izgradnji na kat.parc 1830/1, 1830/5 i kat.parc 1832/1, KO Budva u DUPu Babin Do, u Bloku 10; **S1**, UP 10-31; 10-32; 10-33 i **S2**, 6-30; 6-31; **S1**, 6-27 u svojstvu idealnih suvlasnika navedenih katastarskih parcela, ovlašćujemo direktora Bana Investa, Duška Banovića da nadležnom organu može podnijeti zahtjev za izdavanje: Urbanističko tehničkih uslova, Rješenja o lokaciji, poslove urbanističke i katastarske preparcelacije, zahtjeve za energetska saglasnost, za tehničke uslove za priključke za vodu i kanalizaciju, te obezbjediti svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju stanbenih objekata.

Radi obezbjeđenja potrebne tehničke i investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju objekta Duško Banović je ovlašćen da priprema sve vrste podnesaka i preduzima sve pravne i faktičke radnje, do dobijanja upotrebne dozvole za objekat i uknjižbe stanova, a u skladu sa Ugovorom o zajedničkoj izgradnji.

U Budvi 31.05 2019

Vlastodavci:

**Petrović Radmila**



I.k.br. [REDACTED] Kotor  
JMBG [REDACTED]


Po Ovlašćenju Mitrović Nadežde  
i  
Jovanović Ane

**Mitrović Petko**



I.k.br. [REDACTED] fl. Budva  
JMBG [REDACTED]

**Mitrović Slobodan**



I.k.br. [REDACTED] Budva  
JMBG [REDACTED]





-----OVJERA POTPISA-----

-----Ja, NOTAR

Vukčević Slavka sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđujem da su:

- **PETROVIĆ RADMILA**, jmbg [REDACTED]
- **MITROVIĆ NADEDŽDA**, jmbg [REDACTED] koju po punomoćju ovjerenom od strane notara Knežević Dalibora, broj UZZ broj 503/19 od dana 10.05.2019.godine zastupa **MITROVIĆ PETKO**, jmbg [REDACTED]
- **JOVANOVIĆ ANA**, jmbg [REDACTED] koju po punomoćju ovjerenom od strane Javnog beležnika Petrović Ane, broj OPU:693-2019 od dana 06.03.2019.godine zastupa **MITROVIĆ PETKO**, jmbg [REDACTED]
- **MITROVIĆ SLOBODAN**, jmbg [REDACTED]
- **MITROVIĆ VLADIMIR**, jmbg [REDACTED]
- **MITROVIĆ PETAR**, jmbg [REDACTED] koga po punomoćju ovjerenom od strane notara Knežević Dalibora, broj UZZ broj 851/18 od dana 09.08.2018.godine zastupa **MITROVIĆ IGOR**, jmbg [REDACTED]
- **MITROVIĆ IGOR**, jmbg [REDACTED]

**- potpisali pismeno – PUNOMOĆJE.**

Identitet potpisnika pismena **PETROVIĆ RADMILE**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 18.12.2012. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ PETKA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 24.02.2013. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ SLOBODANA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 16.03.2018. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ VLADIMIRA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 18.09.2009. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ IGORA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 01.03.2010. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Pismeno su potpisali na 5 (pet) primjerka i pismeno je ispisano mehaničkim sredstvom.

Potpisi na pismenom su istiniti.

U skladu sa čl. 63 stav 4. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržinu ovjerene isprave.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 9 naknada za rad notara u iznosu od 17,50€ plus troškovi kopiranja 0,20€, a naknada troškova po tarifnom broju 22 u iznosu od 1,00€ i PDV u iznosu od 3,68€, što ukupno iznosi 22,38€.

OVP br. 4935-2/2018

U Budvi, dana 31.05.2019. god



*[Handwritten signature]*



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0833963 / 002  
PIB: 03189830

Datum registracije: 07.05.2018.  
Datum promjene podataka: 31.05.2018.

### DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "BANA INVEST" - BUDVA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: BANA INVEST  
Telefon: +38269716717  
eMail:  
Web adresa:  
Datum zaključivanja ugovora: 04.05.2018.  
Datum donošenja Statuta: 04.05.2018. Datum promjene Statuta: 29.05.2018.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja: LAZI BB BUDVA  
Adresa za prijem službene pošte: LAZI BB BUDVA  
Adresa sjedišta: LAZI BB BUDVA  
Pretežna djelatnost: 4719 Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Strani  
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**DUŠKO BANOVIĆ** - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**LICA U DRUŠTVU:**

**DUŠKO BANOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: **POJEDINAČNO** ( )

Izdato: 29.10.2019 godine u 09:31h



**Načelnik**

**Verica Ražnatović**

*Verica Ražnatović*





CRNA GORA  
MINISTARSTVO FINANSIJA  
PORESKA UPRAVA  
Broj: 81-01-15772-6  
Područna jedinica Budva  
BUDVA, 07.05.2018. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 47/17) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, d o n o s i

## RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "BANA INVEST" -  
BUDVA

BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03189830

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 07.05.2018. godine.

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

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



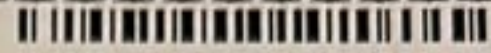
NAČELNICA  
*Biljana Peranović*  
Biljana Peranović





# lovćen

Filijala/O.J.: 3801  
 Šifra zastupnika: 50410  
 Kanal Prodaje: DIREKT



Broj Polise: ODG004051  
 Novo/Obnova: Novo  
 Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

**BROJ POLISE ODG004051**

Ugovarač: DOO BANA INVEST, LAZI BB, BUDVA, JMBG/PIB: 03189830

Osigurani: DOO BANA INVEST, LAZI BB, BUDVA, JMBG/PIB: 03189830

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 21.02.2023 u 00:00 do 20.02.2024. 23:59

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi US-opo/19-03-cg; Opšti uslovi US-odg/19-03-cg; Covid 19 isključenje; Klauzula (KL-ZA-teror/08-07-cg)

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

Osigurava se:

Šifra: 13302XI

Suma Osiguranja €

Premija €

### 1. Opasnost: Odgovornost prema trećim licima

1.1. (P.O.-Odgovornost prema trećim licima za povredu lica i/ili oštećenje stvari): Osiguravajuće pokrće se odnosi na štete nastale usled građansko pravnih odštetnih zahtjeva koje treća lica ispostave prema osiguraniku zbog iznenadnog, nepredvidivog i neočekivanog događaja (nesreće), koji proizlazi iz djelatnosti, vlasništva, pravnog odnosa navedenog u polisi i koji za posledicu ima: tjelesne povrede, oboljenje ili smrt lica (povreda lica) i uništenje, oštećenje ili nestanak stvari (oštećenje stvari). Osiguravajuće pokrće važi u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti (US-odg/19-03-cg). Osiguranje odgovornosti iz djelatnosti - gradjevinarstvo (10 zaposlenih). Ponuda urađena u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG br. 064/17; 44/18; 11/19 i 82/20") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list CG" br. 068/17). Učešće osiguranika u šteti 10% min 1.000€. Ukupni agregat (za sve štetne događaje u jednoj osiguravajućoj godini) 100.000,00€..	100.000,00€	256,69€
--	-------------	---------

A trajanje do 1 godine (100%)

Osiguranje ne pokriva projektantsku odgovornost. Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrća u vezi sa infekivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

BRUTO PREMIJA:	256.69€
POREZ NA PREMIJU:	23.1€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:	279.79€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

0

1.	21.02.2023	279,79
----	------------	--------

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG004051

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 (SLRGC br. 47/08)) ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrća ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrće 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 i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke koristiti 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.

OSIGURAVAČ

Osiguravač

U null, 20.02.2023

Ugovarač 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 sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

01/1

Štampano: 21.02.2023 10:15

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

PODGORICA  
 Štampano: 21.02.2023 10:18





# lovćen

Filijala/O.J.: 3801  
 Šifra zastupnika: 50410  
 Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG005131  
 Novo/Obnova: ODG004051  
 Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG005131

Ugovarač: DOO BANA INVEST, LAZI BB, BUDVA, JMBG/PIB: 03189830

Osigurani: DOO BANA INVEST, LAZI BB, BUDVA, JMBG/PIB: 03189830

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 21.02.2024 u 00:00 do 20.02.2025. 23:59

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje odgovornosti (US-odg/19-03-cg); Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

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

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
---------------	-------------------	-----------

Šifra: 13302XI

### 1. Opasnost: Odgovornost prema trećim licima

1.1. (P.O.- Odgovornost prema trećim licima za povredu lica i/ili oštećenje stvari): Osiguravajuće pokriva se odnosi na štete nastale usled građansko pravnih odštetnih zahteva koje treća lica ispostave prema osiguraniku zbog iznenadnog, nepredvidivog i neočekivanog događaja (nesreće), koji proizlazi iz djelatnosti, vlasništva, pravnog odnosa navedenog u polisi i koji za posledicu ima: tjelesne povrede, oboljenje ili smrt lica (povreda lica) i uništenje, oštećenje ili nestanak stvari (oštećenje stvari). Osiguravajuće pokrivaće važi u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti (US-odg/19-03-cg). Osiguranje odgovornosti iz djelatnosti- gradjevinarstvo (10 zaposlenih). Ponuda urađena u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG br.064/17; 44/18; 11/19 i 82/20") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list CG" br.068/17). Učešće osiguranika u šteti 10% min 1.000€. Ukupni agregat (za sve štete događaje u jednoj osiguravajućoj godini) 100.000,00€..	100.000,00€	256,69€
--	-------------	---------

Osiguranje ne pokriva projektantsku odgovornost.

BRUTO PREMIJA:	256,69€
POREZ NA PREMIJU:	23,1€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:	279,79€

### UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

1.	08.02.2024	279,79
----	------------	--------

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

sa pozivom na broj: R/ODG005131

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 (SLRGC br. 47/08)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obratunata premija za protirenje osiguravajućeg pokrivača ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivaće samo za dio odtete odnosno naknade iz osiguranja, u razmjeri 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 u dat, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

TRNSKI IGOR

Osiguravač



U null, 08.02.2024



Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

Štampano: 08.02.2024 11:58

Strana: 1 od 1





# lovćen

Filijala/OJ.: 3801  
 Šifra zastupnika: 50410  
 Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG005132  
 Novo/Obnova: ODG004052  
 Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BRJ POLISE ODG005132

Ugovarač: DOO BANA INVEST, LAZI BB, BUDVA, JMBG/PIB: 03189830

Osigurani: DOO BANA INVEST, LAZI BB, BUDVA, JMBG/PIB: 03189830

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **21.02.2024 u 00:00** do **20.02.2025. 23:59**

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

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

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
<b>1. Opasnost: Projektantska odgovornost</b>		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 50.000 €. Uključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora, revidovanja projekata ili konsaltinga. Isključeno je pokrivanje greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..	200.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (150%)		210,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 600 EUR (0%)		
D Popust za period garancije od jedne godine (5%)		-17,50€

Uključeno pokrivaće tokom garancije na period od jedne godine. Godišnji agregat 200.000€, učešće u šteti 10% a minimalno 600€.

BRUTO PREMIA: 332,5€  
 POREZ NA PREMIJU: 29,93€  
 UKUPNA PREMIA ZA NAPLATU: 362,43€

### UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

0

1.

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

sa pozivom na broj: R/ODG005132

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

Osiguravač



U null, 08.02.2024



Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

Štampano: 08.02.2024 12:37

Strana: 1 od 1





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 14-332/23-1775/2

Podgorica, 25.01.2024.godine

DOO "BANA INVEST"

BUDVA  
Lazi b.b

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

MINISTAR

Janko Odović





Broj: UPI 14-332/23-1775/2  
Podgorica, 25.01.2024. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "BANA INVEST" BUDVA broj UPI 14-332/23-1775/1 od 28.12.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 04/23 ), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

## R J E Š E N J E

Privrednom društvu DOO "BANA INVEST" BUDVA, izdaje se

### LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-1775/1 od 28.12.2023. godine, ovom Ministarstvu obratilo se privredno društvo DOO "BANA INVEST" BUDVA, pretežna djelatnost – 4719 – Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 123-261/1 od 24.09.2021.godine, kojim je **Andriji Vukoviću, stepen specijaliste (spec.sci) arhitektura**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
- 2) ugovor o radu sa Andrijom Vukovićem od 01.12.2023. godine na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0833963 / 004.

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



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

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

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

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

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

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

**MINISTAR**

**Janko Odović**





Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 123-261/1  
Podgorica, 24.09.2021.godine

VUKOVIĆ ANDRIJA

PODGORICA  
Bulevar Ivana Crnojevića 40

Dostavlja se rješenje ovog ministarstva, broj i datum gornji, na upotrebu.







Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 123-261/1  
Podgorica, 24.09.2021.godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu Vuković Andrije iz Podgorice broj UPI 123-261/1 od 23.09.2021.godine, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 83/20) člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20 i 121/20) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

## R J E Š E N J E

**Vuković Andriji iz Podgorice, Stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitektura  
izdaje se**

### LICENCA

**ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja  
objekata**

**na neodređeni period.**

## O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 123-261/1 od 23.09.2021.godine, ovom javnopravnom organu obratio se Vuković Andrija iz Podgorice, zahtjevom za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata. Uz zahtjev, imenovani je priložio sljedeće dokaze: ovjerene kopije- lične karte, radne knjižice serijski broj 033001 –registarski broj 4397/13, diplome postdiplomskih specijalističkih akademskih studija na Arhitektonskom fakultetu Univerziteta Crne Gore br.198 od 10.09.2014.godine, uvjerenja o položenom stručnom ispitu pred Inženjerskom komorom Crne Gore reg. broj A 120690 052 od 17.09.2021.godine, potvrde o članstvu u Inženjerskoj komori CG br.02-1997/2 od 22.09.2021.godine, potvrde o radnom iskustvu izdate od „Tron Company“ doo Budva (PIB 02727820 reg br.5-0488511/001 i potvrde Antena-Bohor doo Budva br. 326-07/21 od 15.07.2021.godine o radnom iskustvu.

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

Prema članu 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, koji posjeduje najmanje kvalifikaciju VII1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i da je član Inženjerske komore Crne Gore.

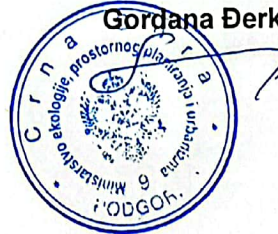
Prema članu 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17, 78/21), propisano je, u bitnom, da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 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 VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preuzima po službenoj dužnosti.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

**Gordana Đerković**





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-1143

Podgorica, 07.02.2024. godine

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

### POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ANDRIJA B. VUKOVIĆ, Spec. Sci arhitekture, prebivalište PODGORICA,  
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 4911





IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA  
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT<sup>1</sup> APARTMANSKI OBJEKAT FAZA I

LOKACIJA<sup>2</sup> Blok br 6, UP 6-27, DUP "Babin do"  
kp. br. 1832/1, KO Budva

VRSTA I DIO  
TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE<sup>3</sup> IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER<sup>4</sup> ANDRIJA VUKOVIĆ

## IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

*Andrija Vuković*

(potpis glavnog inženjera)

*BUDVA, APRIL 2024.*

(mjesto i datum)



*[Signature]*

(potpis odgovornog lica)

<sup>1</sup> Naziv projektovanog objekta

<sup>2</sup> Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

<sup>3</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

<sup>4</sup> Ime i prezime glavnog inženjera.

**PODRUČNA JEDINICA**  
 BUDVA

 Datum: 11.02.2024 21:06  
 KO: BUDVA

**LIST NEPOKRETNOSTI 109 - 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>	Prithod
1831	1	12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Objekat u izgradnji POKLON	57	0.00
1831	2	12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Objekat u izgradnji POKLON	51	0.00
1831		12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Pašnjak 2. klase POKLON	828	0.50
1832/1		12 112/19	08.10.2019	KOSTANJICA	Gradjevinska parcela POKLON	456	0.00
1832/8		12 112/19	08.10.2019	KOSTANJICA	Šume 2. klase POKLON	80	0.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVANOVIĆ ANA *	Sukorišćenje	3/16
*	MITROVIĆ NIKOLA IGOR *	Sukorišćenje	2/32
*	MITROVIĆ NIKOLE PETAR *	Sukorišćenje	2/32
*	PETROVIĆ RADMILA *	Sukorišćenje	1/2
*	MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN *	Sukorišćenje	2/16
*	MITROVIĆ VLADIMIR *	Sukorišćenje	1/16

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	
1831	1	Objekat u izgradnji POKLON	919	PRIZEMNA ZGRADA 57	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR * * Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *	
1831	2	Objekat u izgradnji POKLON	0	PRIZEMNA ZGRADA 51	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR * * Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1831	0		1	Pašnjak 2. klase	30.06.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN.A12.PRVI SPRAT POV.58,75M2.
1831	1		1	Objekat u izgradnji	30.06.2021	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN.A12.PRVI SPRAT POV.58,75M2.

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
1831	1	Objekat u izgradnji POKLON	919	PRIZEMNA ZGRADA 57	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR * * Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *
1831	2	Objekat u izgradnji POKLON	0	PRIZEMNA ZGRADA 51	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR * * Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1831	0		1	Pašnjak 2. klase	30.06.2021	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN A12,PRVI SPRAT POV.58,75M2.
1831	1		1	Objekat u izgradnji	30.06.2021	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN A12,PRVI SPRAT POV.58,75M2.
1831	2		1	Objekat u izgradnji	30.06.2021	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN A12,PRVI SPRAT POV.58,75M2.
1832/1	0		1	Gradjevinska parcela	16.12.2019	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.1180/19.OD 21.11.2019.G NOTAR POLOVIĆ IRENA IZ BUDVE.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE OBJEKATA JEDNOG ST.OBJEKTA NA URB PARC.6-27 BLOK 6 KOJU ČINE KAT.PARC.1832/1 SA URB. TEH.USLOVIMA BR.06-061-1597/3 OD 08.02.2019. DVA ST.OBJEKTA NA UR.PARC. 6-30 BLOK 6 KOJU ČI KAT.PARC.1830/9 SA URB. TEH.USLOV BR.06-061-1598/3 OD 08.2.2019.G.I YRI STAMB.OBJEKTA NA URB.PARC.10-31,10-32.BLOK 10 KOJU ČINE KAT.PARC.1830/12,1830/13 I 1830/14 KO BUDVA U SKAL SA URB. TEH. USLOVIMA BR.06-061-1599/3 OD 08.02.2019.G ZAKLJUČEN IZMEĐU PETROVIĆ RADMILE „JOVANOVIĆ ANE „MITROVIĆ VLADIMIRA „MITROVIĆ IGORA„PETRA I SLOBODANA. SVI KAO ULAGAČI-VLASNICI NEPOKRETI. „BANA INVEST „DOO BUDVA KAO INVESTITORA.
1832/1	0		2	Gradjevinska parcela	30.06.2021	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN A12,PRVI SPRAT POV.58,75M2.
1832/8	0		1	Šume 2. klase	16.12.2019	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.1180/19.OD 21.11.2019.G NOTAR POLOVIĆ IRENA IZ BUDVE.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE OBJEKATA JEDNOG ST.OBJEKTA NA URB PARC.6-27 BLOK 6 KOJU ČINE KAT.PARC.1832/1 SA URB. TEH.USLOVIMA BR.06-061-1597/3 OD 08.02.2019. DVA ST.OBJEKTA NA UR.PARC. 6-30 BLOK 6 KOJU ČI KAT.PARC.1830/9 SA URB. TEH.USLOV BR.06-061-1598/3 OD 08.2.2019.G.I YRI STAMB.OBJEKTA NA URB.PARC.10-31,10-32.BLOK 10 KOJU ČINE KAT.PARC.1830/12,1830/13 I 1830/14 KO BUDVA U SKAL SA URB. TEH. USLOVIMA BR.06-061-1599/3 OD 08.02.2019.G ZAKLJUČEN IZMEĐU PETROVIĆ RADMILE „JOVANOVIĆ ANE „MITROVIĆ VLADIMIRA „MITROVIĆ IGORA„PETRA I SLOBODANA. SVI KAO ULAGAČI-VLASNICI NEPOKRETI. „BANA INVEST „DOO BUDVA KAO INVESTITORA.
1832/8	0		2	Šume 2. klase	30.06.2021	Zabijezba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 455/21 OD 10.05.2021. G. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU - BANA INVEST DOO BUDVA KAO PRODAVCA I BOJOVIĆ VIOLETA KAO KUPCA STANA U IZGRADNJI OZN A12,PRVI SPRAT POV.58,75M2.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 23.01.2021 16:23

**PODRUČNA JEDINICA**  
BUDVA

Datum: 23.01.2021 16:23

KO: BUDVA

## LIST NEPOKRETNOSTI 109 - 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
1831	1	12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Objekat u izgradnji POKLON	57	0.00
1831	2	12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Objekat u izgradnji POKLON	51	0.00
1831		12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Pašnjak 2. klase POKLON	828	0.50
1832/1		12 112/19	08.10.2019	KOSTANJICA	Gradjevinska parcela POKLON	456	0.00
1832/8		12 112/19	08.10.2019	KOSTANJICA	Šume 2. klase POKLON	80	0.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVANOVIĆ ANA *	Sukorišćenje	3/16
*	MITROVIĆ NIKOLA IGOR *	Sukorišćenje	2/32
*	MITROVIĆ NIKOLE PETAR *	Sukorišćenje	2/32
*	PETROVIĆ RADMILA *	Sukorišćenje	1/2
*	MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN *	Sukorišćenje	2/16
*	MITROVIĆ VLADIMIR *	Sukorišćenje	1/16

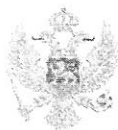
Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1831	1	Objekat u izgradnji POKLON	919	PRIZEMNA ZGRADA	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR *

				57	* Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *
1831	2	Objekat u izgradnji POKLON	0	PRIZEMNA ZGRADA 51	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR * * Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1832/1	0		1	Gradjevinska parcela	16.12.2019	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.1180/19.OD 21.11.2019.G NOTAR POLOVIĆ IRENA IZ BUDVE.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE OBJEKATA JEDNOG ST,OBJEKTA NA URB PARC.6-27 BLOK 6 KOJIU ČINE KAT.PARC.1832/1 SA URB.TEH.USLOVIMA BR.06-061-1597/3 OD 08.02.2019..DVA ST.OBJEKTA NA UR.PARC. 6-30 BLOK 6 KOJU ČI KAT.PARC.1830/9 SA URB.TEH.USLOV.BR.06-061-1598/3 OD 08.2.2019.G.I YRI ŠTAMB.OBJEKTA NA URB.PARC.10-31,10-32.BLOK 10 KOJU ČINE KAT,PARC.1830/12 ,1830/13 I 1830/14 KO BUDVA U SKAL.SA URB.TEH. USLOVIMA BR.06-061-1599/3 OD 08.02.2019.G ZAKLJUČEN IZMEĐU PETROVIĆ RADMILE ,JOVANOVIĆ ANE ,MITROVIĆ VLADIMIRA ,MITROVIĆ IGORA.PETRA I SLOBODANA. SVI KAO ULAGAČI-VLASNICI NEPOKRET.I ,,BANA INVEST ,,DOO BUDVA KAO INVESTITORA.
1832/8	0		1	Šume 2. klase	16.12.2019	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.1180/19.OD 21.11.2019.G NOTAR POLOVIĆ IRENA IZ BUDVE.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE OBJEKATA JEDNOG ST,OBJEKTA NA URB PARC.6-27 BLOK 6 KOJIU ČINE KAT.PARC.1832/1 SA URB.TEH.USLOVIMA BR.06-061-1597/3 OD 08.02.2019..DVA ST.OBJEKTA NA UR.PARC. 6-30 BLOK 6 KOJU ČI KAT.PARC.1830/9 SA URB.TEH.USLOV.BR.06-061-1598/3 OD 08.2.2019.G.I YRI ŠTAMB.OBJEKTA NA URB.PARC.10-31,10-32.BLOK 10 KOJU ČINE KAT,PARC.1830/12 ,1830/13 I

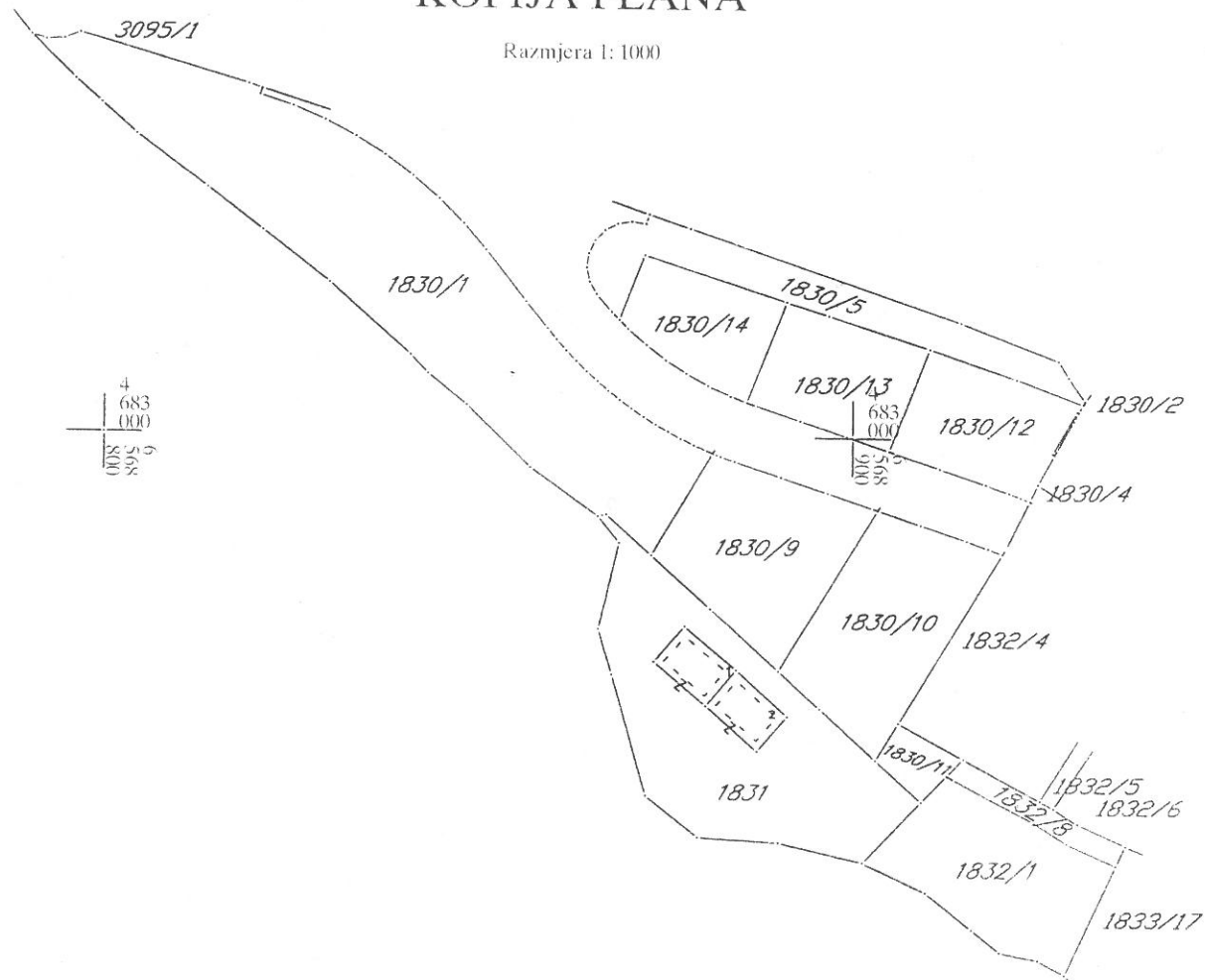


						1830/14 KO BUDVA U SKAL.SA URB.TEH. USLOVIMA BR.06-061-1599/3 OD 08.02.2019.G ZAKLJUČEN IZMEĐU PETROVIĆ RADMILE ,JOVANOVIĆ ANE ,MITROVIĆ VLADIMIRA ,MITROVIĆ IGORA.PETRA I SLOBODANA. SVI KAO ULAGAČI-VLASNICI NEPOKRET.I ,,BANA INVEST ,,DOO BUDVA KAO INVESTITORA.
--	--	--	--	--	--	--



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
683  
000  
569  
800  
9

4  
683  
000  
569  
800  
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 1597/3  
Budva, 08.02.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MITROVIĆ IGORA 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-a BABIN DO (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12), 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 1832 KO Budva se ne nalazi u trasi infrastrukturnih koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP.
- Katastarska parcela 1832 KO Budva se ne nalazi u zoni zaštićenog područja prirode kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP

### **2. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 6**

**Urbanistička parcela broj: 6-27 koje čini dio**

**Katastarske parcele 1832 KO Budva**

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

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

U listu nepokretnosti broj 109 za KO Budva, od 15.01.2019.godine, na katastarskoj parceli 1832 upisana je šuma površine 536m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao sukorisnici upisani su: podnosilac zahtjeva (obim prava 2/32), Mitrović nadežda (1/16), Mitrović Petar (2/32), Mitrović Petko (2/16), Petrović Radmila (1/2), Mitrović Slobodan (2/16) i Mitrović Vladimir (1/16).

#### 4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKATA

##### - Zona S1 -stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- turistički objekti

##### - Turistički objekat

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2)

**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.

#### 5. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradnje 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.

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.

## 6. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata prikazane su u grafičkom prilogu plana.

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

**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. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

**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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.3, strana )

**Bočna građevinska linija.** Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m. Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

**Zadnja građevinska linija.** Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4,0 m.

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 4.0 metara i više.
- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svetlarnika je 6,0m<sup>2</sup>. Minimalna širina svetlarnika je 2,0 m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik

susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadzidivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.

- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.4, strana )

**Podzemna građevinska linija PGL.** Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.3 strana )

**Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana )

**Krovovi.** Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

**Potkrovlje:** visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.5 strana )

**Visina vijenca iznosi:**

S1 \_ Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m m, mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4. strana )

**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 6.2.5 strana )

## 7. URBANISTIČKI PARAMETRI



	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6-27	455,65	729,04	182,26	1,60	0,40	P+2+Pk

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.2 strana )

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.1 strana)

Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni.

#### **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 istraživan.

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

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

## 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 predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko  $400\text{m}^2$  (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

## 10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16 strana )

U cilju stimulanja 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  $15\text{€}$  po  $1\text{m}^2$  ugrađene kamene fasade.

## 11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE



Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. 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 višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (Poglavlje 6.11)

## 12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. 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.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. 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 poločavanje 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.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4)

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj porceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjeđiti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

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 1,5 m, 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 (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.13).

### 13. 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 Cme Gore.

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

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

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

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

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

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode (Službeni list CG br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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

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

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



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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list 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.

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

U okviru predmetne lokacije i njenom neposrednom okruženju, 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.

## **16. 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.

## **17. 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.

#### **18. 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 prostomim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod I kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

#### **19. 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 Cme 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).

#### **20. 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.



**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu.** Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana ):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m <sup>2</sup> , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

## 21. 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.

## 22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobittke 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 stimulanja 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.

### **23. 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

### **24. 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 Cme 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.

## 25. 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)

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta i Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova i 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

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

## 22. PRILOZI

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

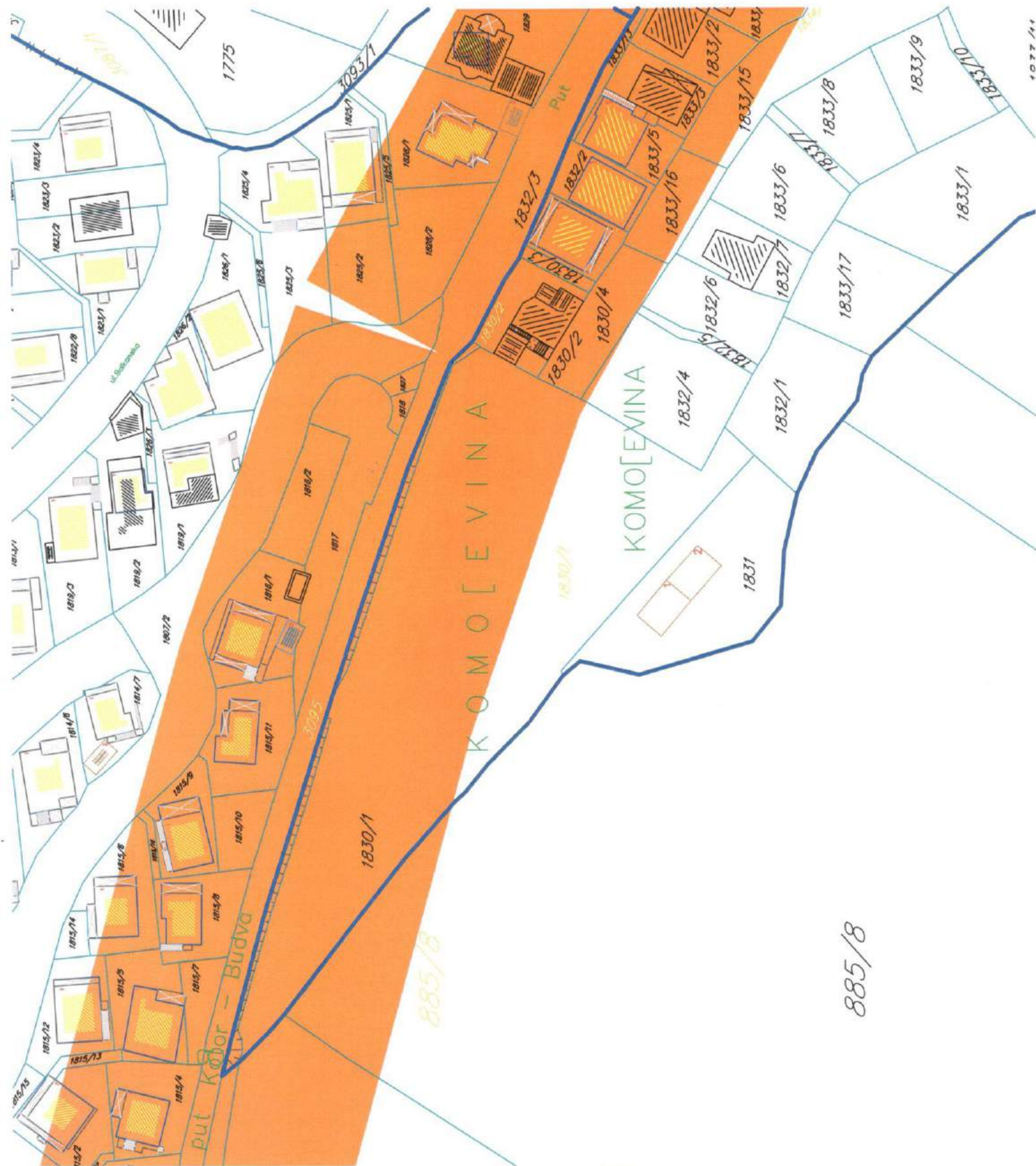
Samostalni savjetnik, **Arh. Tamara Goliš dipl.ing.**



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-gradevinskoj inspekciji
- a/a





Samostalni savjetnik: arh.Tamara Goliš dipl.ing.







Budva, 08.02.2019.godine

## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

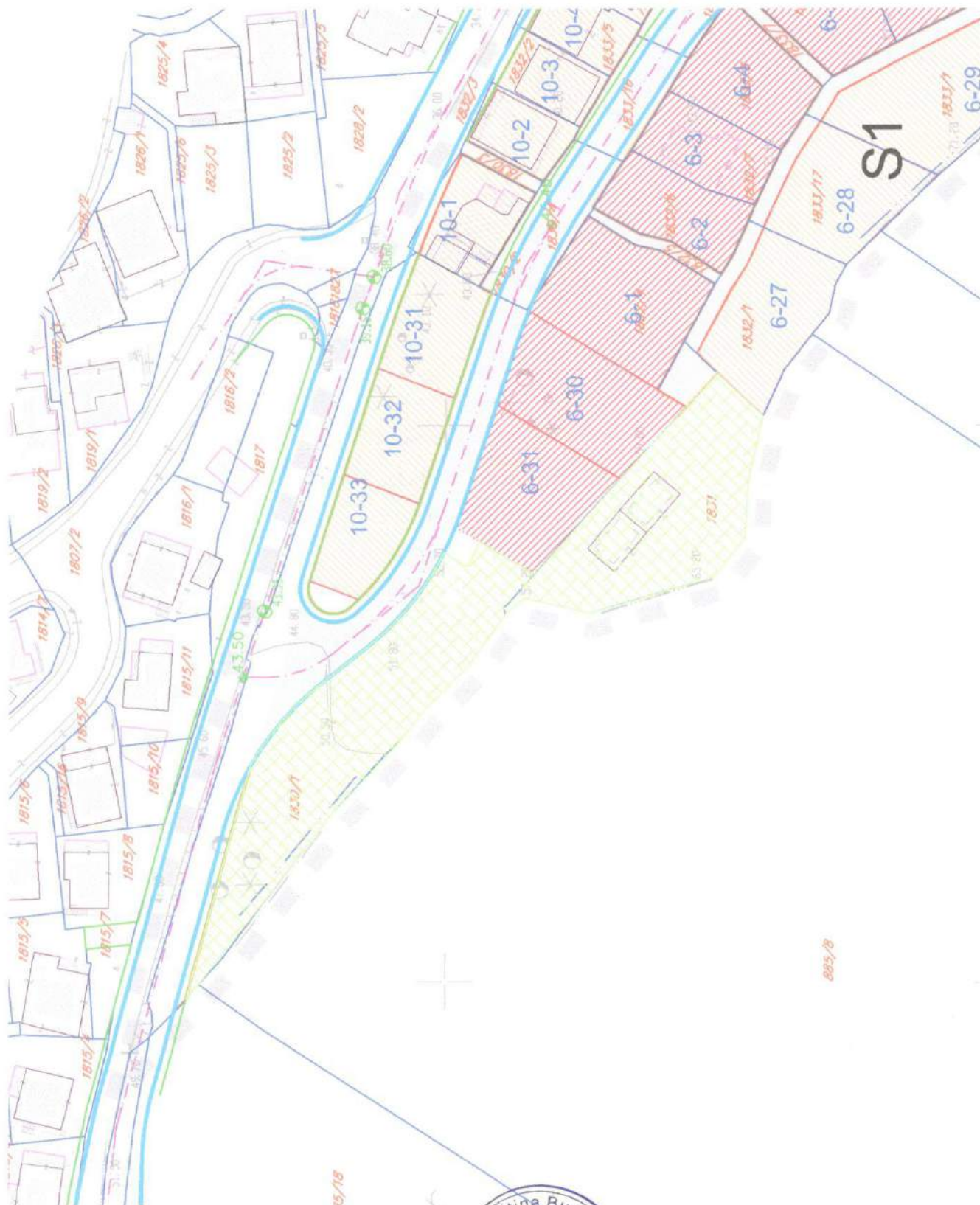
### CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar









BLOK 6	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
6-1	559,60	0,4	223,84	P+3+PK	2	1119,20
6-2	310,09	0,4	124,04	P+3+PK	2	620,18
6-3	286,79	0,4	114,72	P+3+PK	2	573,58
6-4	383,10	0,4	153,24	P+3+PK	2	766,20
6-5	364,10	0,4	145,64	P+3+PK	2	728,20
6-6	318,43	0,4	127,37	P+3+PK	2	636,86
6-7	599,19	0,4	239,68	P+3+PK	2	1198,38
6-8	468,91	0,4	187,56	P+3+PK	2	937,82
6-9	552,32	0,4	220,93	P+3+PK	2	1104,64
6-10	547,53	0,4	219,01	P+3+PK	2	1095,06
6-11	698,87	0,4	279,55	P+3+PK	2	1397,74
6-12	497,79	0,4	199,12	P+3+PK	2	995,58
<b>6-13*</b>	<b>318,57</b>	<b>0,56</b>	<b>180,00</b>	<b>P+4+PK</b>	<b>3,39</b>	<b>1080,00</b>
6-14	851,35	0,4	340,54	P+3+PK	2	1702,70
6-15	375,09	0,4	150,04	P+3+PK	2	750,18
6-16	398,53	0,4	159,41	P+3+PK	2	797,06
6-17	474,77	0,4	189,91	P+3+PK	2	949,54
6-18	540,94	0,4	216,38	P+3+PK	2	1081,88
6-19	344,78	0,4	137,91	P+3+PK	2	689,56
<b>6-20*</b>	<b>807,79</b>	<b>0,46</b>	<b>372,00</b>	<b>P+5+PK</b>	<b>2,33</b>	<b>1880,00</b>
6-21	459,93	0,4	183,97	P+3+PK	2	919,86
<b>6-22*</b>	<b>361,41</b>	<b>0,44</b>	<b>158,00</b>	<b>P+3+PK</b>	<b>2,7</b>	<b>975,00</b>
6-23	233,85	0,4	93,54	P+3+PK	2	467,70
6-24	429,55	0,4	171,82	P+3+PK	2	859,10
6-25	370,77	0,4	148,31	P+3+PK	2	741,62
6-26	301,99	0,4	120,80	P+3+PK	2	603,98
6-27	455,65	0,4	182,26	P+2+PK	1,6	729,04
6-28	433,23	0,4	173,29	P+2+PK	1,6	693,17
6-29	1071,72	0,4	428,69	P+2+PK	1,6	1714,75
6-30	509,53	0,4	203,81	P+3+PK	2	1019,06
6-31	479,40	0,4	191,76	P+3+PK	2	958,80
	<b>14805,57</b>		<b>6037,12</b>			<b>29786,36</b>









## LEGENDA:

-  GRANICA DUP-a
-  BROJ BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE

## JAVNE POVRŠINE

-  JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
-  GRADSKE ŠUME I PARKOVI
-  ZAŠTITNE ŠUME ( ZAŠTITNO ZELENILO )
-  JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

## STANOVANJE

-  ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+Pk)
-  ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+Pk)
-  IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

list 03

Planirano stanje - namjena površina

1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora



**OBRADIVAC**












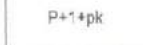
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN  
DO**





## LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

# Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora



**OBRAĐIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN  
DO



Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 08.02.2019. godine

## LEGENDA:



GRANICA DUP-a



REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA

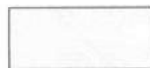


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

## JAVNE PARCELE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije  
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000



**NARUČILAC**  
OPŠTINA BUDVA  
Agencija za planiranje prostora



**OBRADIVAČ**  
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN  
DO























## LEGENDA:



### ELEKTRO INSTALACIJA:

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

### VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod - za ukidanje
-  Planirani vodovod
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi
-  Planirana atmosferska kanalizacija

list 02

Planirano stanje - sinhron plan

#### 4.2.1. Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

1. Saobraćajnice
2. Zelene i slobodne površine
3. komunalni punktovi (trafostanice, stanica za prepumpavanje vode I sl.)

Na grafičkom prilogu "Planirano stanje – Nivelacioni i regulacioni plan" definisane su parcele planirane za sadržaje javnog interesa.

#### ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

Fond zelenih površina na prostoru plana obuhvata uređene zelene površine unutar naselja, linijsko zelenilo duž saobraćajnica, uređene bašte i zelene površine unutar parcela korisnika i zelene masive šume na padinama brda Spas . Na prostoru plana predviđeno je oko 28550 m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina.

#### SAOBRAĆAJNICE

Ovim planom je maksimalno poštovana saobraćajna mreža postavljena predhodnim planovima. Područje plana tangiraju dvije najfrekventnije saobraćajnice na području Budve, obilaznica oko Budve-Topliški put i Jadranski put. Mreža naseljskih saobraćajnica je priključena na ova dva puta. Glavne ulice su punog profila, a ostale trase planirane su kao kolske ili kolsko pješačke stambene ulice (u zavisnosti od mogućnosti razvijanja punog profila i izgradnje trotoara), koje su zajedno povezane u funkcionalnu i rangiranu mrežu. Širine saobraćajnih traka ispod utvrđenih standarda imaju samo prilazi pojedinačnim ili grupi parcela, u slučajevima kada je to zatečeno stanje.

Pješačka kretanja se odvijaju trotarima ili zajedničkim površinama kod integrisanih saobraćajnica (koje su iznudene zbog minimalnih širina profila), a obzirom na morfologiju terena i tradicionalne pješačke pravce, zadržano je i nekoliko pješačkih staza i stepeništa koja predstavljaju prečice i omogućavaju udobnija i brža pješačka kretanja.

#### 4.2.2. Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene

Prostor Plana namenjen je pretežno stanovanju kao osnovnoj namjeni, uz koju se podrazumjevaju djelatnosti kao prateće funkcije stanovanja (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Pored toga u okviru pretežnog stanovanja moguće su i komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu; kao i turističke namjene – sobe, apartmani, hoteli, apart-hoteli I sl.

Prema grafičkim prilozima GUP-a, područje Plana namenjeno je stanovanju srednjih gustina, a prema tekstualnom delu GUP-a, u poglavlju 3. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA i imajući u vidu zatečeno stanje na terenu, prepoznata su dva osnovna tipa stanovanja, prema kojima su i definisani normativi za izgradnju:

- stanovanje u zoni rekonstrukcije i obnove
- stanovanje srednjih gustina

Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone:

##### - Zona S1

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

##### - Zona S2

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0.





## IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12

Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu stanovanja srednjih gustina sa malim povećanjem indeksa izgrađenosti u zoni S2 s obzirom da je to istovremeno i zona rekonstrukcije i obnove.

U obje zone postoje zatečeni objekti koji premašuju jedan ili više urbanističkih parametara dozvoljenih planom. Oni su evidentirani u tabelama po blokovima i grafičkom prilogu kao izuzeci i na njima su zabranjene bilo kakve intervencije, osim onih u cilju održavanja.

U okviru zona S1 i S2 nalazi se i nekoliko novih lokacija za izgradnju, ali nedovoljno da se formira zona Stanovanje u zoni nove izgradnje. Podrazumjeva se mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju, odnosno u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u delu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu prema sledećim uslovima:

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmanski hoteli, turistička naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

Specifičnosti koje se posebno ističu su:

- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,
- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,
- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:
  - hoteli sa 5 ( pet) zvjezdica – najmanje 100 m<sup>2</sup> po jednom krevetu,
  - hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m<sup>2</sup> po jednom krevetu,
  - hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m<sup>2</sup> po jednom krevetu.

Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti. Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju značajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogućava specijalizovane aktivnosti.





## 5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

### 5.1. Graditeljsko nasljeđe

Na području obuhvaćenim ovim planom nema objekata koji su evidentirani ili proglašeni spomenikom kulture.

## 6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih zgrada, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom uertan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu – "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

### 6.1. Uslovi za parcelaciju

#### 6.1.1. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Izuzetno, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeden pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

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

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

#### 6.1.2. Veličina i oblik urbanističke parcele

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

Prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele su formirane maksimalno poštujući katastarsko stanje i postojeće korišćenje zemljišta, bez obzira na veličinu parcele, dok za formiranje novih urbanističkih parcela važe pravila za minimalnu veličinu parcele.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cjelih parcela ili dijelova parcela. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom plana parcelacije kao posebnog planskog akta, a u skladu sa pravilima iz DUP-a.

S obzirom da je u postojeća katastarska struktura veoma usitnjena što otežava dobru organizaciju parcele i obezbeđenje parkiranja na parceli, ukoliko se vrši spajanje parcela koje pripadaju različitim zonama, primenjuju se urbanistički parametri za zonu S2.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dioba urbanističkih parcela do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. mogu se formirati nove urbanističke parcele minimalne površine 300m<sup>2</sup> i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini minimalno 9m. Izuzetno, ukoliko to nije moguće, parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.



## IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12

Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom plana parcelacije kao posebnog planskog akta, a u skladu sa pravilima iz DUP-a.

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

Pri podjeli parcele sve novoformirane urbanističke parcele na kojima se nalaze izgrađeni objekti, moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih objekata i dr.) definisane ovim Planom.

Za javne površine plana, namijenjene javnom zelenilu i zaštitnom zelenilu zabranjena je preparcelacija.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

### 6.2. Uslovi za izgradnju objekata

#### 6.2.1. Mogućnosti i ograničenja načina korišćenja objekata

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, kulture, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu - stanovanje.

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

- Svi objekti mogu se zadržati u postojećoj formi i obliku, zamijeniti drugim objektima u skladu sa urbanističkim parametrima datim planom, a takođe se mogu i dograditi, nadgraditi i rekonstruisati. Takođe se svi objekti mogu adaptirati (tavanski prostor u stambeni, ili stambeni, odnosno pomoćni prostor u poslovni) ukoliko taj prostor zadovoljava propise za stanovanje, odnosno tu vrstu djelatnosti i ako te djelatnosti ne ugrožavaju okolinu.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.

#### 6.2.2. Tipologija objekata

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

#### 6.2.3. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Položaj objekata je definisan građevinskim linijama.

Građevinska linija je data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja). Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".





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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog okolnog terena ili trotoara.

#### 6.2.4. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

- Postavljanje objekta u odnosu na susede ne sme da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80.

Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore.

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 4.0 metara i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svetlarnika je 6,0m<sup>2</sup>. Minimalna širina svetlarnika je 2,0 m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadzidivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.

#### 6.2.5. Uslovi za nivelaciju

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

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

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema sujednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu.

#### 6.3. Urbanistički parametri

Zona S1: - Indeks izgrađenosti za nove objekte I = 1,6,  
- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.

Zona S2: - Indeks izgrađenosti za nove objekte I = 2,0,  
- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.





## IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12

Bruto razvijena građevinska površina objekta koja se izračunava množenjem površine parcele sa indeksom izgrađenosti. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

Maksimalni indeks izgrađenosti je prioritetan u hijerarhiji urbanističkih parametara.

### 6.4. Dozvoljena spratnost-visina objekata

Maksimalna spratnost novih objekata:

- **ZONA S1** maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+2+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+2+Pk). Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

- **ZONA S2** maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+3+Pk). Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i urednog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i urednog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i urednog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg dijela objekta.

### 6.5. Oblikovanje završne etaže i krova

- Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°.

-Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

- Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

-Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

### 6.6. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.

- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, omogućeno je da ugaoni akcentat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.







## IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12

Nadzivanje predmetnih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da je isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat. U suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji.

### 6.10. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjediti prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

### 6.11. 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.

### 6.12. Urbanističko –tehnički uslovi za izgradnju komunalnih objekata

Postojeći komunalni objekti nalaze sa na urbanističkim parcelama 1-1 – trafostanica i 5-22 – trafostanica i buster pumpa kao dio vodovodne infrastrukture. Novi komunalni objekti planirani su na zelenim i slobodnim površinama ili u okviru objekata.

Prostori namijenjeni komunalnim objektima organizuju se prema posebnim propisima i uslovima koji važe za svaku vrstu posebno.

### 6.13. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.





Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.04.2024 12:51

## PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Datum: 09.04.2024 12:51

KO: BUDVA

## LIST NEPOKRETNOSTI 2147 - 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
1833/17		12 12		KOSTANJICA	Šume 3. klase NASLJEDE	495	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PENDIĆ ANA *	Sukorišćenje	1/2
*	ŠUMIĆ DRAŽEN *	Sukorišćenje	1/2

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/23-1516/5  
Budva, 14.03.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŠUMIĆ DRAŽENA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP BABIN DO ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 6**

**Urbanistička parcela broj: 6-28** koju čini

**Katastarska parcela broj 1833/17 KO Budva**

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 2147 za KO Budva, od 29.12.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 1833/17** upisane su šume 3. klase površine 495m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici kat. parcele upisani su Pendić Ana (obim prava ½) i Šumić Dražen (obim prava ½).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među suvlasnicima kat. parcele.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### Zona S1 -stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- turistički objekti (tekstualni dio DUP-a, strana 32-33)

Prostor Plana namjenjen je pretežno stanovanju kao osnovnoj namjeni, uz koju se podrazumjevaju djelatnosti kao prateće funkcije stanovanja (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Pored toga u okviru pretežnog stanovanja moguće su i komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu; kao i turističke namjene – sobe, apartmani, hoteli, apart-hoteli i sl. (strana 37)

#### Turistički objekat

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2, strana 38)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata** ("Službeni list CG" br. 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" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

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 smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, 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.

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 41)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

#### 5. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata prikazana su u grafičkom i tekstualnom dijelu plana (strana 40-45).

**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. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

**Podzemna građevinska linija (PGL).** Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije.

**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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

**Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele** ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Na kalkanskim zidovima prema susjedima nije dozvoljeno otvarati prozore. 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 4.0 metara i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svetlarnika je 6,0m<sup>2</sup>. Minimalna širina svetlarnika je 2,0m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.

**Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:**

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele** je 4 m.

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta** je 4 m.

**Kota prizemlja** je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana)

**Krovovi.** Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.



**Potkrovlje:** visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

**Visina vijenca iznosi:**

S1 - Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

**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.

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6-28, blok 6	433.23	693.17	173.29	1.6	0.4	P+2+Pk

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.2 strana )

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.1 strana)



Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža) , koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.8.)

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 suternskom 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 6.3 strana ).

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 4 "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz tabelarnog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost iz tabelarnog priloga.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.0 strana )

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.

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

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

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

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

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

U tekstualnom dijelu plana navedena je smjernica: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geomehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na kat. parceli broj 1833/17 KO Budva, zaveden pod brojem 17/01 od 17.01.2024. godine i odrađen od strane „Geotehnika“ doo – Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, M. Blagojević i R. Lalatović, u januaru 2024. godine u Podgorici.

## **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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). 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“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

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

Prilikom obrade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.



Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16 strana )

U cilju stimulanja 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 mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. 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 visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.11)

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

Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Urbanističko tehnički uslovi za uređenje površine pod zelenilom i slobodnih površina su detaljno opisani u tekstualnom dijelu DUP-a na stranama 60-64.

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.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. 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.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama,



spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4)

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

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 1,5 m, 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 objezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.13).

## 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 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetna katastarska parcela broj se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

**Postojeća zaštićena prirodna dobra** - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

**Emerald područja** – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorско risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPNOP, strana 211)

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni 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 („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). 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, 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, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna 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.

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

#### **15. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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

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

**Telekomunikaciona mreža** – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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 je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 82/20).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

#### **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj 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.

**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).**

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m <sup>2</sup> , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

## 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 pokrtnosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 48/13 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.

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10 i 40/11) 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 obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 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. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

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

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

Preklapanjem katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Kat. parcela broj 1833/17 KO Budva se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tački 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima i zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture ni u zaštićenim zonama kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP.

## **25. 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)

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta



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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 26. PRILOZI

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

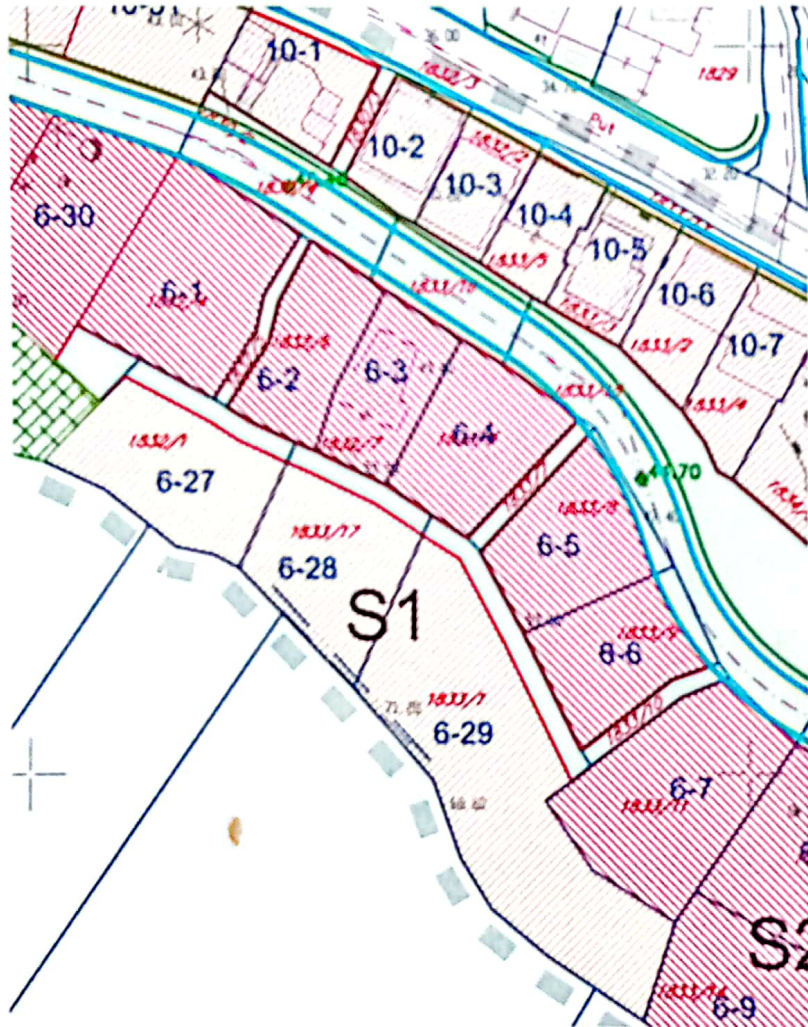
Dostavljeno:

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

Rukovodilac Sektora za urbanizam  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 03. Planirana namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



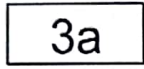
Budva, 14.03.2024. godine



## LEGENDA:



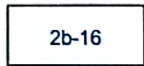
GRANICA DUP-a



BROJ BLOKA

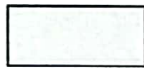


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

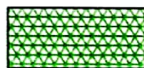


BROJ URBANISTIČKE PARCELE

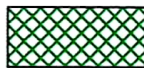
## JAVNE POVRŠINE



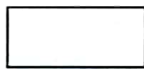
JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



GRADSKÉ ŠUME I PARKOVI



ZAŠTITNE ŠUME ( ZAŠTITNO ZELENILO )



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

## STANOVANJE



ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+Pk)



ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+Pk)



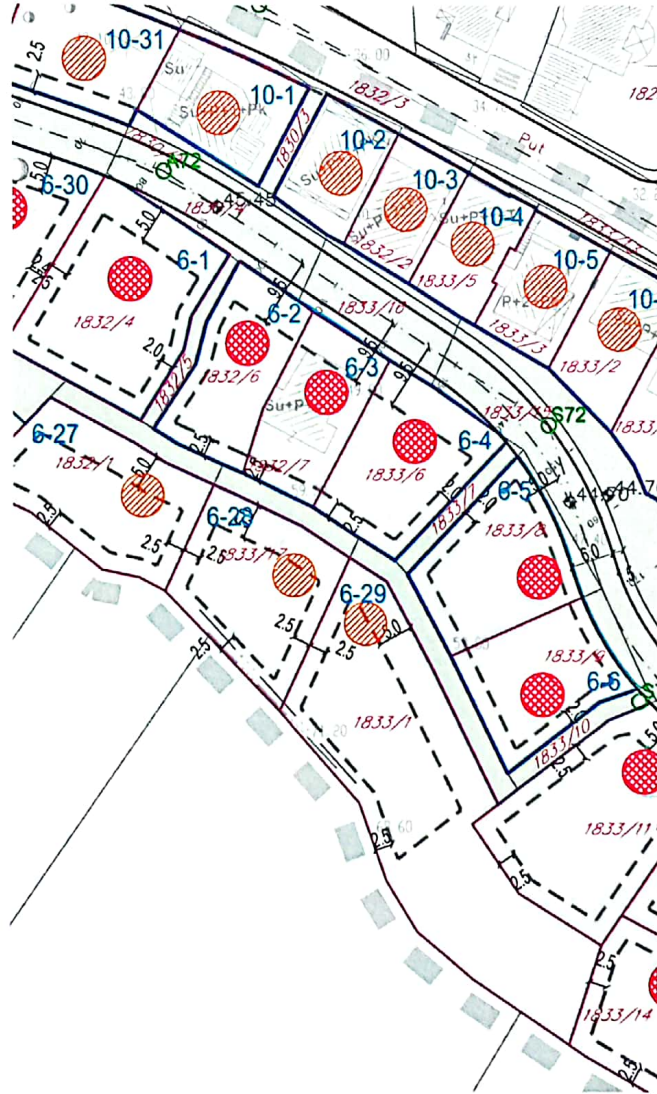
IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

# list 03

# Planirano stanje - namjena površina

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 04. Planirana regulacija i nivelacija  
("Službeni list CG, opštinski propisi" br. 11/12)




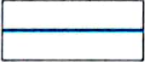







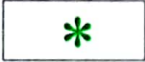

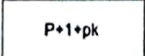
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine



## LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 05 Planirano stanje - Nacrt parcelacije, preparcelacije i saobraćajno rješenje ("Službeni list CG, opštinski propisi" br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

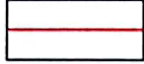


Budva, 14.03.2024. godine

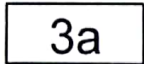
**LEGENDA:**



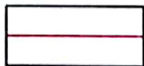
GRANICA DUP-a



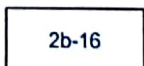
REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

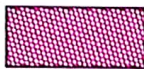


BROJ URBANISTIČKE PARCELE

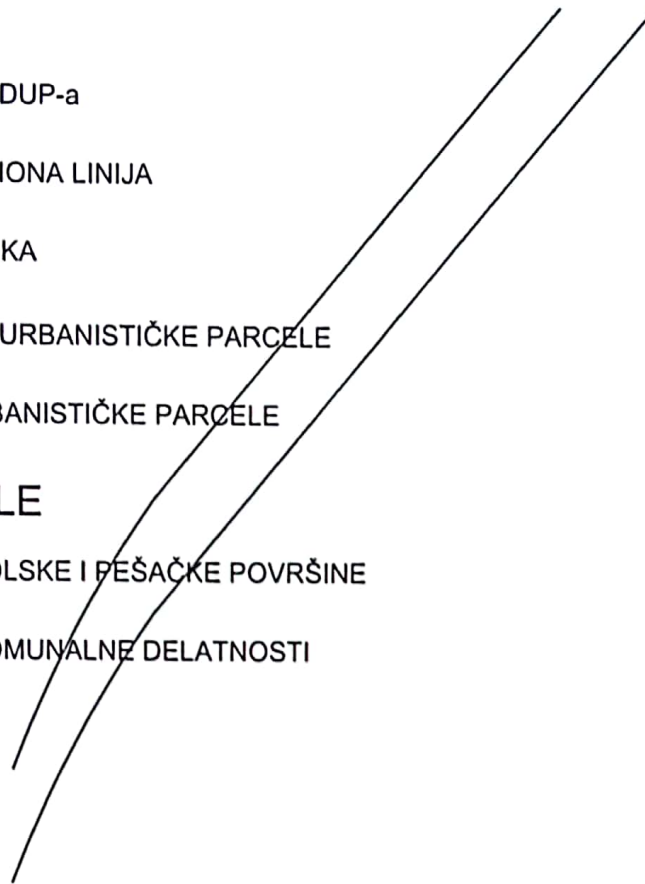
**JAVNE PARCELE**



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI



list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije  
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000



IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Karta: 02. Sinhron plan  
Hidrotehnička, Elektroenergetska I Telekomunikaciona infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)









Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



















Budva, 14.03.2024. godine

## LEGENDA:









### ELEKTRO INSTALACIJA:

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

### VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod - za ukidanje
-  Planirani vodovod
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi

list 02

Planirano stanje - sinhron plan









1:1000





## LEGENDA:

### VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

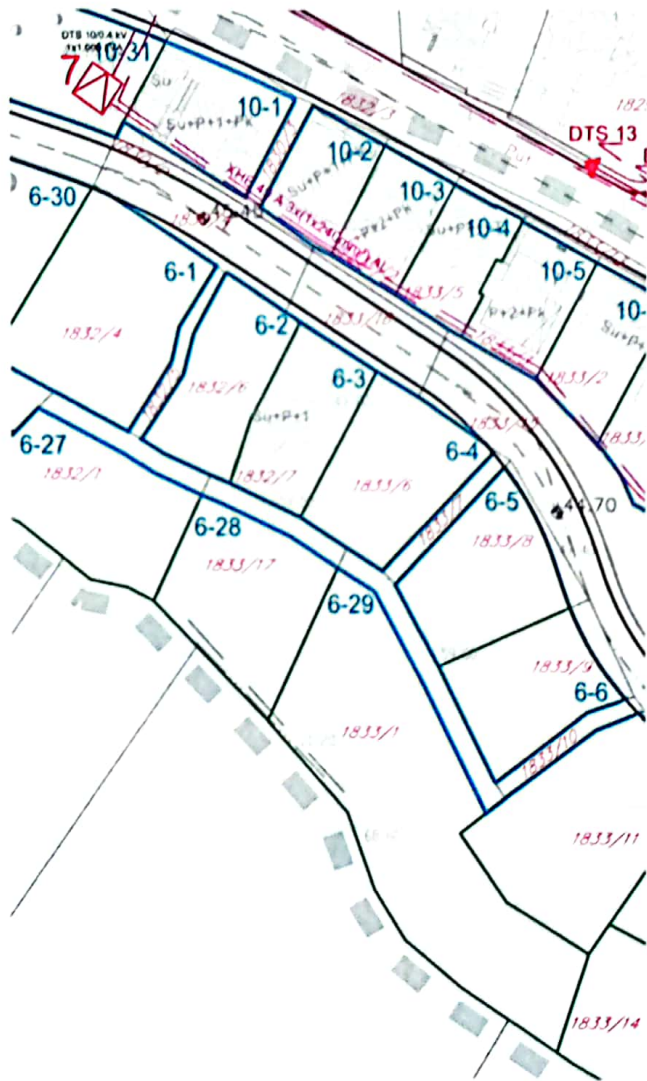
	Postojeći vodovod
	Postojeći vodovod - za ukidanje
	Planirani vodovod
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
	Planirana fekalna kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi
	Planirana atmosferska kanalizacija

list 10


Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta: 12. Planirana elektroenergetska infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

## LEGENDA:

### ELEKTRO INSTALACIJE:



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

list 12

Planirano stanje - elektroenergetska mreža

1:1000



IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 14. Planirana telekomunikaciona infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



















Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

## LEGENDA:

### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeće tk kablovsko okno
	Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći telefonski izvodni ormar
	Postojeći distributivni ormar CATV
	Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
	Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

list 14

Planirano stanje - telekomunikaciona  
infrastruktura

1:1000

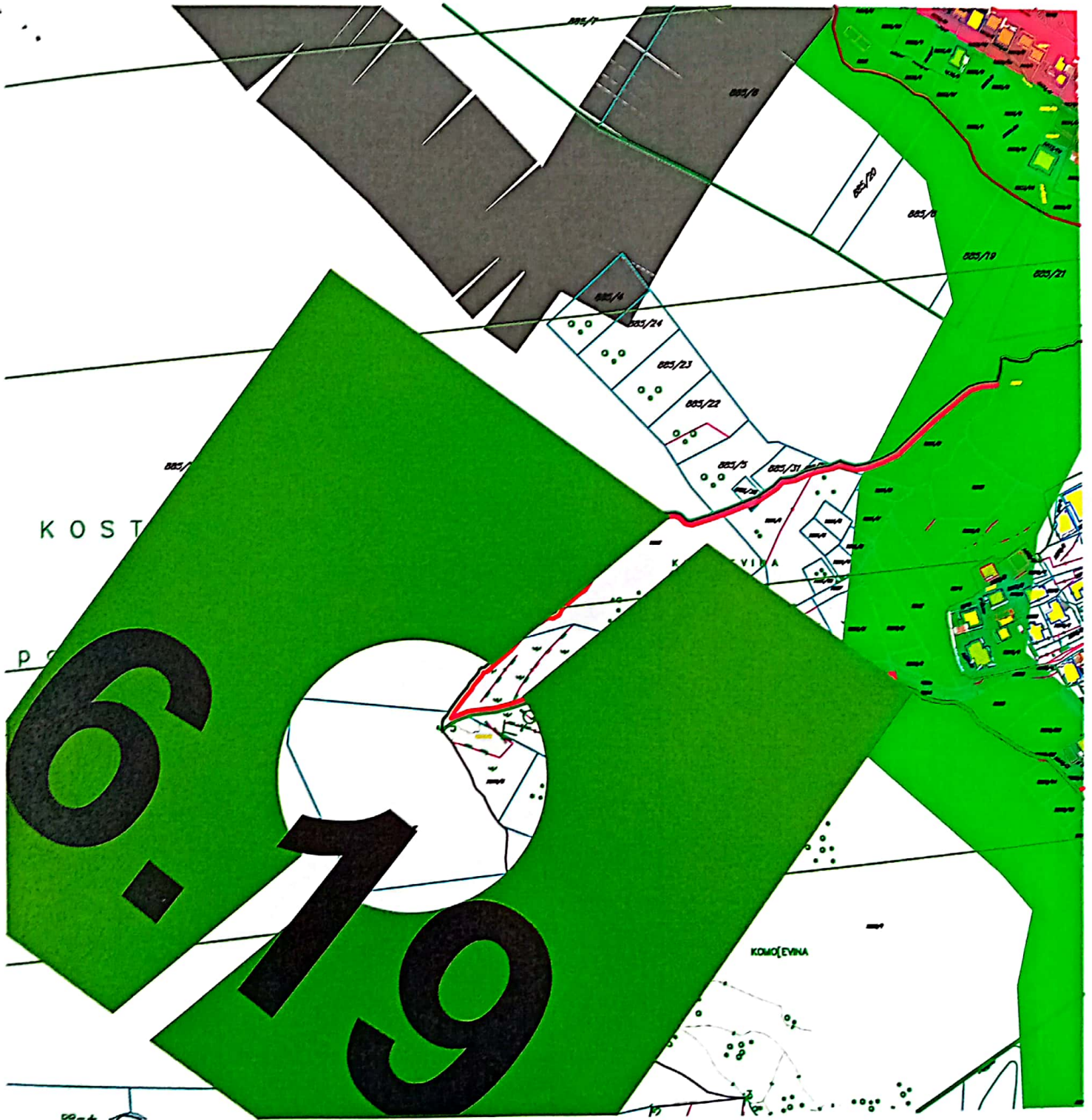
BLOK 5a	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
5a-1	4315.08	0.4	1726.03	P+3+Pk	2	8630.16
5a-2	2577.68	0.4	1031.07	P+3+Pk	2	5155.36
5a-3	3794.14	0.4	1517.66	P+3+Pk	2	7588.28
5a-4	9947.5	0.4	3979.00	P+3+Pk	2	19895.00
5a-5	677.07	0.4	270.83	P+3+Pk	2	1354.14

BLOK 6	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
6-1	559,60	0,4	223,84	P+3+Pk	2	1119,20
6-2	310,09	0,4	124,04	P+3+Pk	2	620,18
6-3	286,79	0,4	114,72	P+3+Pk	2	573,58
6-4	383,10	0,4	153,24	P+3+Pk	2	766,20
6-5	364,10	0,4	145,64	P+3+Pk	2	728,20
6-6	318,43	0,4	127,37	P+3+Pk	2	636,86
6-7	599,19	0,4	239,68	P+3+Pk	2	1198,38
6-8	468,91	0,4	187,56	P+3+Pk	2	937,82
6-9	552,32	0,4	220,93	P+3+Pk	2	1104,64
6-10	547,53	0,4	219,01	P+3+Pk	2	1095,06
6-11	698,87	0,4	279,55	P+3+Pk	2	1397,74
6-12	497,79	0,4	199,12	P+3+Pk	2	995,58
6-13*	318,57	0,56	180,00	P+4+Pk	3,39	1080,00
6-14	851,35	0,4	340,54	P+3+Pk	2	1702,70
6-15	375,09	0,4	150,04	P+3+Pk	2	750,18
6-16	398,53	0,4	159,41	P+3+Pk	2	797,06
6-17	474,77	0,4	189,91	P+3+Pk	2	949,54
6-18	540,94	0,4	216,38	P+3+Pk	2	1081,88
6-19	344,78	0,4	137,91	P+3+Pk	2	689,56
6-20*	807,79	0,46	372,00	P+5+Pk	2,33	1880,00
6-21	459,93	0,4	183,97	P+3+Pk	2	919,86
6-22*	361,41	0,44	158,00	P+3+Pk	2,7	975,00
6-23	233,85	0,4	93,54	P+3+Pk	2	467,70
6-24	429,55	0,4	171,82	P+3+Pk	2	859,10
6-25	370,77	0,4	148,31	P+3+Pk	2	741,54
6-26	301,99	0,4	120,80	P+3+Pk	2	603,98
<del>6-27</del>	455,65	0,4	182,26	P+2+Pk	1,6	729,04
6-28	433,23	0,4	173,29	P+2+Pk	1,6	693,17
<del>6-29</del>	1071,72	0,4	428,69	P+2+Pk	1,6	1714,75
6-30	509,53	0,4	203,81	P+3+Pk	2	1019,06
6-31	479,40	0,4	191,76	P+3+Pk	2	958,80
	14805,57		6037,12			29786,36

BLOK 7	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
7-1*	542.27	0.63	344.00	P+4+Pk	3	1720.00
7-2	530.43	0.40	212.17	P+3+Pk	2	1060.86
7-3*	630.53	0.66	414.00	P+3+Pk	3	1904.00
7-4*	354.72	0.67	239.00	P+3+Pk	4.2	1502.41
7-5	735.15	0.40	294.06	P+3+Pk	2	1470.30
7-7	443.10	0.40	177.24	P+3+Pk	2	886.20
7-8	465.54	0.40	186.22	P+3+Pk	2	931.08
7-10	457.03	0.40	182.81	P+3+Pk	2	914.06
7-11	442.37	0.40	176.95	P+3+Pk	2	884.74
7-12	313.66	0.40	125.46	P+3+Pk	2	627.32
7-13	306.11	0.40	122.44	P+3+Pk	2	612.22
7-14	404.71	0.40	161.88	P+3+Pk	2	809.42



Katastarska podloga preklapljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 14.03.2024. godine

**LEGENDA**

**GRANICE**

- Granica zahvata PPPN OP
- Državna granica
- Granica opštine
- Obalna linija

**POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA**

- Granica Morskog dobra
- Linija odmaka od 100m
- Linija odmaka 1000m
- Ušlov za proširenje odmaka

**CENTRI NASELJA**

- Centar posebnog značaja
- Centar regionalnog značaja
- Značajan lokalni centar
- Lokalni centar

**NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA**

**Postojeća zaštićena područja i objekti**

- Međunarodni značaj - Svjetska baština - na UNESCO-voj Listi kulturne baštine.
- Područje spomenika kulture
- Zaštitna (buffer) zona

**LEGENDA**

**ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**

- Autoput
- Autoput - alternativna trasa
- "Brza saobraćajnica"
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni/opštinski/ put
- Ostali putevi/staze
- Euroveio 8
- Željeznička pruga
- Željezničko stajalište
- Međunarodna luka
- Lokalna luka
- Marina
- Sidrište
- Kruzer terminal
- Terminal integralnog transporta
- Trajekt
- Pristan
- Denivelisana raskrsnica
- Aerodrom
- Letežište
- Drop zone
- Stalni granični prelaz
- Autobuska stanica
- Alternativna lokacija autobuske stanice
- Željeznička stanica

**OPŠTINA BUDVA**

**Gradišćanska baština**

- a. Staro grad Budva
- b. Stari grad Budva
- c. Stari grad Budva
- d. Stari grad Budva
- e. Stari grad Budva
- f. Stari grad Budva
- g. Stari grad Budva
- h. Stari grad Budva
- i. Stari grad Budva
- j. Stari grad Budva
- k. Stari grad Budva
- l. Stari grad Budva
- m. Stari grad Budva
- n. Stari grad Budva
- o. Stari grad Budva
- p. Stari grad Budva
- q. Stari grad Budva
- r. Stari grad Budva
- s. Stari grad Budva
- t. Stari grad Budva
- u. Stari grad Budva
- v. Stari grad Budva
- w. Stari grad Budva
- x. Stari grad Budva
- y. Stari grad Budva
- z. Stari grad Budva

**PRIPADNA BAŠTINA**

**Postojeća zaštićena područja**

- Zaštićena prirodna područja
- Međunarodni značaj - Svjetska baština
  - 1. Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO - Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
  - 2. NP Škardarsko jezero - Ramsarsko područje
- Državni značaj
  - 1. NP Škardarsko jezero / Kontaktne zone
  - 2. NP Lovcan
- Lokalni značaj
  - 4. Rezervat prirode - Tivatska Solina
- Predio izuzetnih odlika:
  - 6.1. Bočićka plaža
  - 6.2. Čunj plaža
  - 6.3. Jasi plaža
  - 6.4. Ostrovo Otari Ulicanj
  - 6.5. Petrovača plaža
  - 6.6. Sutomsarsko jezero

- 6. Spomenik prirode:
  - 6.1. Bušarica
  - 6.2. Drobnji pijesak-plaža
  - 6.3. Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
  - 6.4. Lučice - plaža
  - 6.5. Mala plaža
  - 6.6. Miločer plaža
  - 6.7. Mogren plaža
  - 6.8. Park dvorca Petrovića na Topolici
  - 6.9. Pačin plaža
  - 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
  - 6.11. Ratac sa Žukotrijcom
  - 6.12. Savinska Dubrava
  - 6.13. Sveti Stefan plaža
  - 6.14. Topolica plaža
  - 6.15. Vaidanos
  - 6.16. Velika plaža
  - 6.17. Veliki gradski park u Tivtu
  - 6.18. Vešji pijesak
- Predložena za uvrstavanje /Slovenska plaža/
- Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:
  - 6.19. Brdo Spas

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orjen
- II Regionalni park - Vrmac
- III Spomenik prirode - Platamuni
- IV Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katčić i Sveta Nedelja
- V Regionalni park - Rumija
- VI Spomenik prirode - Zona oko Ostrva Ulicanj sa Vučjom uvalom
- VII Spomenik prirode - Šasko jezero
- VIII Spomenik prirode - Ulicinjska Solana sa kmetama
- IX Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

- EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:
- Kotorsko-Risanski zaliv,
  - Platamuni,
  - Ostrovo Katčić,
  - Tivatska solina,
  - Bušarica,
  - Brdo Spas,
  - Plaža Pačin,
  - Orjen,
  - Lovcan,
  - Rumija,
  - Velika plaža i Solana,
  - Šasko jezero, rijeka Bojana,
  - Kmeti i Ada,
  - Škardarsko jezero

Morski habitat

- Kod uvale Vaidanos
- Lučica: od Marula do rta Macča
- Od rta Kamena do ostrva Stari Ulicanj
- Od rta Trasto do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaštićeno područje u moru - Katčić
- Seka Drenan i južni dio V. Plaža do duble Bojana

Estuar Bojana

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1832/23  
Datum: 15.01.2024.



Katastarska opština: BUDVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 13  
Parcela: 1833/17

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



006  
895  
569  
000  
4  
9

006  
895  
569  
000  
4  
9



006  
895  
569  
000  
4  
9

006  
895  
569  
000  
4  
9

IZVOJ IZ DIGITALNOG PLANA  
Grafiko: *Purić*



Opština  
Službeno lice





3600000322



104-919-23382/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-23382/2023

Datum: 29.12.2023.

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 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe BR 06-332/23-1516/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2147 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1833	17		12 12		KOSTANJICA	Šume 3. klase NASLJEDE		495	0.40
								495	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0	PENDIĆ ANA [redacted]	Sukorišćenje	1/2
0	ŠUMIĆ DRAŽEN [redacted]	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



u Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 29.12.2023. 08:03:06

1 / 1



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

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

[www.vodovodbudva.me](http://www.vodovodbudva.me)

OPŠTINA BUDVA				
Primijeno: 28-03-2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/23		1516/7		

Broj: 01-1835/2

Datum: 26-03-2024.

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/23-1516/6 od 14.03.2024.godine (naš broj 01-1835/1 od 15.03.2024. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Šumić Dražen, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1833/17, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 6-28, blok 6, DUP Babin Do, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šakte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/23-1516/5 od 14.03.2024. godine.

Obrada,

Služba za planiranje i  
projektovanje,

Sektor za planiranje  
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović



VOB 15-03

# IZJAVA O SAGLASNOSTI

Vlasnici smo katastarske parcele br. 1833/17 K.O. Budva i saglasni smo da se na UP 627 i UP 628 DUP "Babin Do" projektuje 1 objekat sa 2 lamele, od čega će u fazi 1 biti projektovana lamela 1 objekta kapaciteta prema urbanističkim parametrima datim za UP 627, a u fazi 2 lamela 2 kapaciteta prema urbanističkim parametrima za UP 628 DUP-a "Babin Do". Saglasni smo da objekat ima jedinstvenu garažu i da se do garaže lamele 2 pristupa kroz garažu lamele 1.

U Beogradu,

dana 03. 04. 2024. godine

Ana Pendić

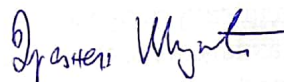


[REDACTED]

JMBG: [REDACTED]

LK [REDACTED] izdata u PU za grad Beograd

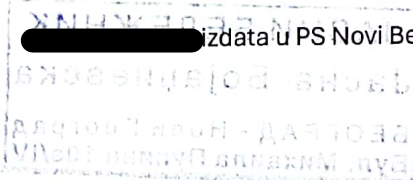
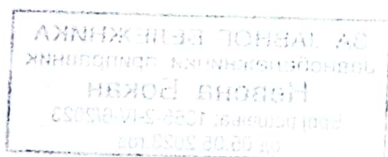
Dražen Šumić



[REDACTED]

JMBG: [REDACTED]

[REDACTED] izdata u PS Novi Beograd





Република Србија  
 ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
 Јасна Бојаџиевска  
 Београд, Нови Београд  
 Булевар Михаила Пупина 10 з/IV, спрат 3

Потврђује се да је:-----

1. Дражен Шумић рођен/а [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] године, са пребивалиштем у [REDACTED]  
 Пупина број 010 Е (десет Е) у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла  
 ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. [REDACTED]  
 издата 27.04.2015 од стране ПС НОВИ БЕОГРАД.-----

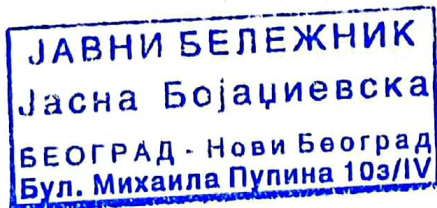
2. Ана Пендић рођен/а [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] године, са пребивалиштем у Београд [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. [REDACTED]  
 издата 11.01.2019 од стране ПУ ЗА ГРАД БЕОГРАД.-----

Исправа странака, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)  
 стране/а, оверена је у 1 (један) примерка за потребе странака, а 1 (један) оверен  
 примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.-----

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за  
 садржину исправе.-----

Накнада за оверу 1 (један) примерака наплаћена је у укупном износу од 1.440,00 (хиљаду четресто четрдесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8 јавнобележничке тарифе.-----



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК  
 Јасна Бојаџиевска  
 Београд, Нови Београд  
 Булевар Михаила  
 Пупина 10 з/IV, спрат  
 3

УОП - III:1516-2024

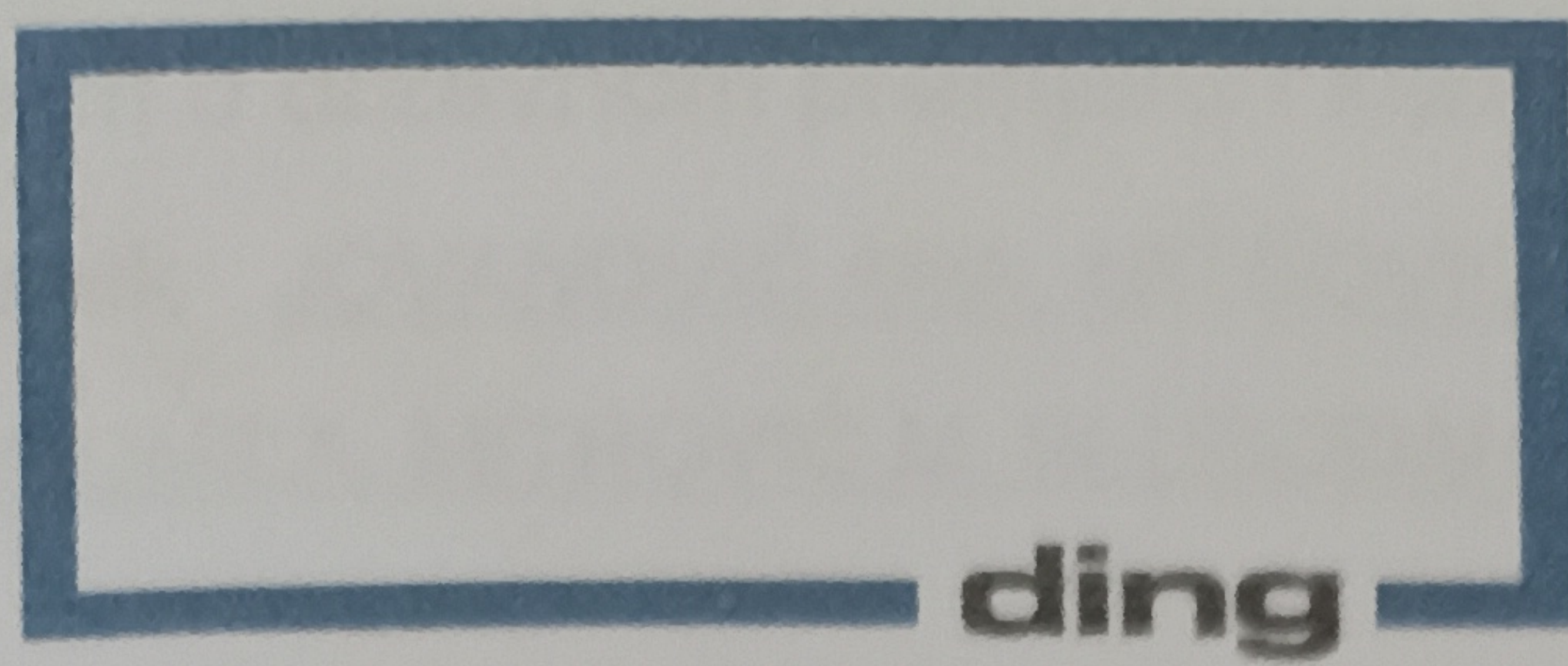
Дана 03.04.2024. (трећег априла две хиљаде двадесетчетврте) године, у 12:44 (дванаест часова и четрдесет четири минута), у Београд, оверено у 1 (један) примерак/ка за потребе странке.

ЗА ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА  
 Јавнобележнички приправник  
 Невена Бокан  
 Број решења: 1365-2-IV-6/2023  
 од 05.05.2023 год.

(потпис)







GRAĐEVINSKO GEODETSKI RADovi  
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

**DING D.O.O**  
Broj 31/13  
Datum, 03.06.2019.god.

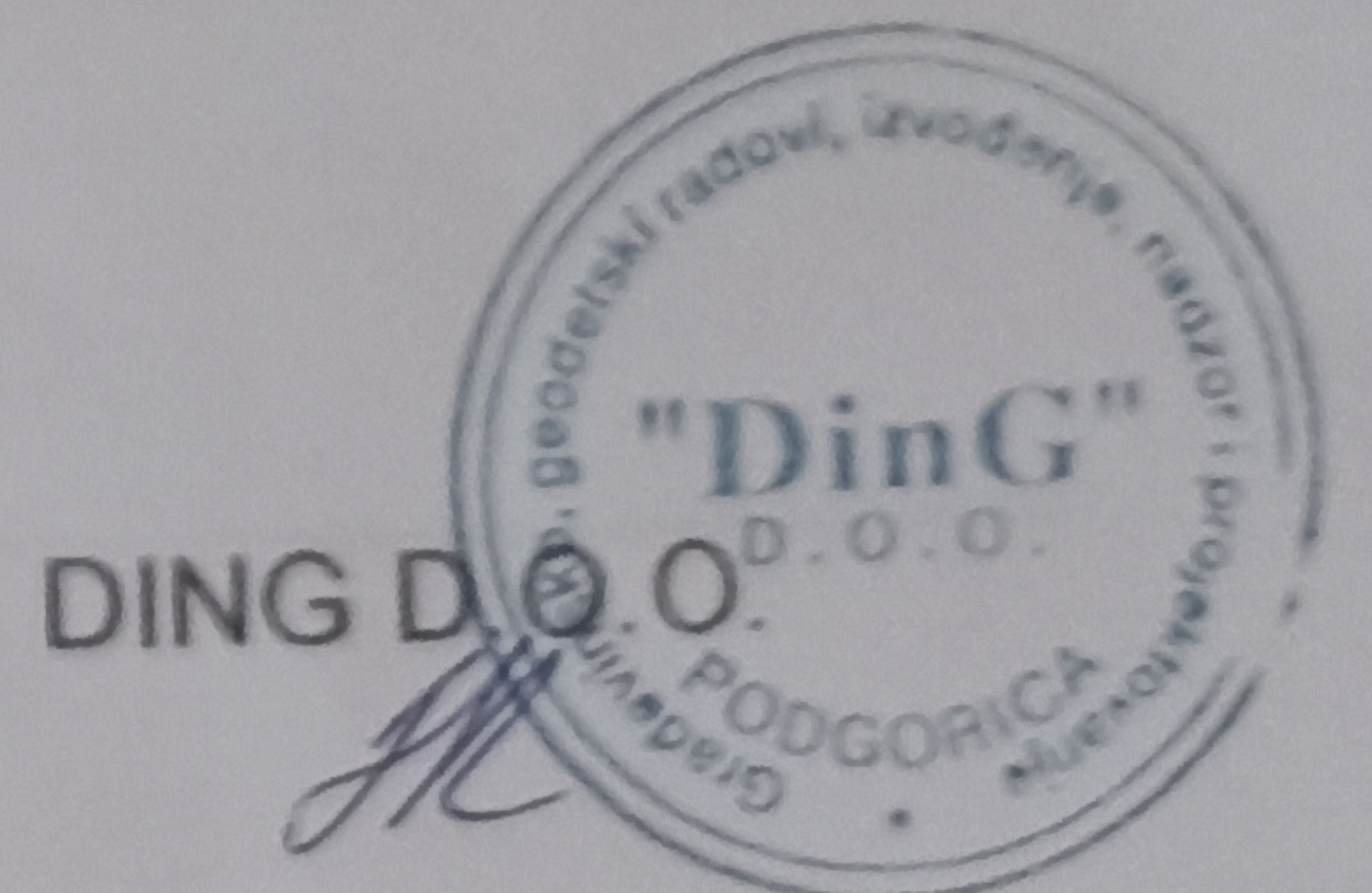
**ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u  
KAT.PARCELE 1830/1, 1830/5, 1830/6, 1832/1  
KO BUDVA - Opština BUDVA**

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

Primljeno: 07. 06. 2019

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
<u>953-</u>	<u>106-</u>	<u>14/3</u>	

05.07.2019



Podgorica  
Jun, 2019.god.



U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik JOVANOVIĆ ANA, MITROVIĆ N. IGOR, MITROVIĆ NADEŽDA, MITROVIĆ N. PETAR, PETROVIĆ RADMILA, MITROVIĆ M. SLOBODAN, MITROVIĆ VLADIMIR

## OVLAŠĆUJE

Firmu DING d.o.o. iz Podgorice

### DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Snimanje se odnosi na Katastarsku parcelu 1830/1, 1830/5, 1830/6, 1832/1

KO BUDVA

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. Parcelacija uzupriranog dijela parcele

za DING d.o.o.



Dana: 03.06.2019.god.

#### DAVALAC OVLAŠĆENJA:

JOVANOVIĆ ANA

JMBG .....

MITROVIĆ N. IGOR

JMBG .....

MITROVIĆ NADEŽDA

JMBG .....

MITROVIĆ N. PETAR

JMBG .....

PETROVIĆ RADMILA

JMBG .....

MITROVIĆ M. SLOBODAN

JMBG .....

MITROVIĆ VLADIMIR

JMBG .....





GRAĐEVINSKO GEODETSKI RADOVI  
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

## **IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-u**

**Na katastr. parceli br. 1830/1, 1830/5, 1830/6, 1832/1, K.O. BUDVA**

Na osnovu Zahtjeva koji je privatnoj geodetskoj organizaciji "DING" iz Podgorice podnijeli JOVANOVIĆ ANA, MITROVIĆ N. IGOR, MITROVIĆ NADEŽDA, MITROVIĆ N. PETAR, PETROVIĆ RADMILA, MITROVIĆ M. SLOBODAN, MITROVIĆ VLADIMIR, vlasnici parcela 1830/1, 1830/5, 1830/6, 1832/1 K.O. BUDVA dana 03.06.2019.godine izvršena je parcelacija po DUP-u.

Parcelacija je urađena za potrebe formiranja urbanističkih parcela UP 6-27, 6-30, 6-31, 10-31, 10-32, 10-33 u zahvatu DUP-a „Babin do“.

Na terenu nisu vršena mjerenja niti obilježavanja, već je parcelacija urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova.

Podgorica, 03.03.2019.god.

Izvještaj sastavio  
„DING“ D.O.O



Darko Koska, dipl.inž.geod.



ZAVOD ZA IZGRADNJU  
"BUDVA" A.D. - BUDVA

Trg Sunca br. 4  
E-mail: [zibmed@t-com.me](mailto:zibmed@t-com.me),  
tel. i fax: 033/452-291

Broj:1-104/2  
Budva,04.03.2019.godine

"Bana Invest" d.o.o.

Predmet: Odgovor na Zahtjev

Dana 03.04.2019.godine obratili ste nam se zahtjevom za koordinate. Planom parcelacije predviđene su sledeće koordinate:

Koordinate za UP 10-31, DUP „Babin do“ (Odluka br 0101-192/1 od 29.03.2012) kp 1830/1 KO Budva su sledeće:

	X	Y
1	6568910,19354986	4683012,11642295
2	6568912,95919042	4683011,23591691
3	6568930,78786373	4683004,87216456
4	6568924,88000000	4682994,08000000
5	6568923,81900386	4682991,89424592
6	6568923,57104004	4682991,99309942
7	6568922,63991086	4682992,35777848
8	6568921,70533461	4682992,71353065
9	6568920,76739688	4682993,06032336
10	6568919,82618355	4682993,39812484
11	6568918,88178082	4682993,72690417
12	6568917,93427516	4682994,04663123
13	6568917,81691833	4682994,08553070
14	6568904,88770601	4682998,36260128

Koordinate za UP 10-32, DUP „Babin do“ (Odluka br 0101-192/1 od 29.03.2012) kp 1830/1 KO Budva su sledeće:




	X	Y
1	6568891,12103214	4683018,24677131
2	6568896,71342702	4683016,45140626
3	6568910,20271658	4683012,12084670
4	6568904,88770552	4682998,36260144
5	6568885,87092539	4683004,66445523

Koordinate za UP 10-33, DUP „Babin do“ (Odluka br 0101-192/1 od 29.03.2012) kp 1830/1 KO Budva su sledeće:

	X	Y
1	6568872,04598575	4683024,37056487
2	6568891,10067620	4683018,25330632
3	6568885,87092532	4683004,66445504
4	6568884,88953989	4683005,02532330
5	6568883,95899482	4683005,39144571
6	6568883,03672048	4683005,77792959
7	6568882,12316234	4683006,18458827
8	6568881,21876167	4683006,61122531
9	6568880,32395530	4683007,05763466
10	6568879,43917543	4683007,52360068
11	6568878,56484943	4683008,00889832
12	6568877,70139961	4683008,51329316
13	6568876,84924303	4683009,03654157
14	6568876,00879128	4683009,57839082
15	6568875,18045033	4683010,13857920
16	6568874,36462026	4683010,71683611
17	6568873,56169515	4683011,31288225
18	6568872,77206280	4683011,92642973
19	6568871,99610463	4683012,55718219
20	6568871,23419543	4683013,20483497
21	6568870,48670322	4683013,86907524
22	6568869,75398905	4683014,54958217
23	6568869,03640682	4683015,24602707
24	6568868,66361857	4683015,62019418

  
 OBRADILA,  
 Jelena Lazić, dia master

  
 Kapa  
 IZVRŠNA DIREKTORICA,  
 Aleksandra Kapa

	ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" A.D. - BUDVA
	Trg Sunca br. 4 E-mail: <a href="mailto:zibmed@t-com.me">zibmed@t-com.me</a> tel. i fax: 033/452-291
	Broj:1-105/2 Budva,04.03.2019.godine

"Bana Invest" d.o.o.

Predmet: Odgovor na Zahtjev

Dana 03.04.2019.godine obratili ste nam se zahtjevom za koordinate. Planom parcelacije predviđene su sledeće koordinate:

Koordinate za UP 6-31, DUP „Babin do“ (Odluka br 0101-192/1 od 29.03.2012) kp 1830/1 KO Budva su sledeće

	X	Y
1	6568881,65185932	4682998,23661225
2	6568881,91286563	4682998,13456041
3	6568882,84852273	4682997,78169199
4	6568883,79067079	4682997,44653925
5	6568884,43655748	4682997,22825680
6	6568903,72668552	4682990,84695242
7	6568890,35284387	4682968,66803895
8	6568886,23625772	4682972,39658624
9	6568873,22363895	4682984,04158411

  
 OBRADILA,  
 Jelena Lazić, dia master

  
 Kapa  
 IZVRŠNA DIREKTORICA,  
 Aleksandra Kapa



	ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" A.D. - BUDVA
	Trg Sunca br. 4 E-mail: <a href="mailto:zibmed@t-com.me">zibmed@t-com.me</a> tel. i fax: 033/452-291
	Broj:1-117/2 Budva,11.04.2019.godine

"Bana Invest" d.o.o.

Predmet: Odgovor na Zahtjev

Dana 10.04.2019.godine obratili ste nam se zahtjevom za koordinate. Planom parcelacije predviđene su sledeće koordinate:

Koordinate za UP 6-30, DUP „Babin do“ (Odlika br 0101-192/1 od 29.03.2012) dio kp 1830/1 KO Budva su sledeće:

	X	Y
1	6568903,72668576	4682990,84695234
2	6568915,46140783	4682986,96502718
3	6568920,49741387	4682985,14336944
4	6568903,35893403	4682956,91387878
5	6568896,99029536	4682962,66015967
6	6568890,35284387	4682968,66803895
7	6568903,72668576	4682990,84695234

  
 OBRADILA,  
 Jelena Lazić, dia master

  
 IZVRŠNA DIREKTORICA,  
 Aleksandra Kapa



ZAVOD ZA IZGRADNJU  
"BUDVA" A.D. - BUDVA

Trg Sunca br. 4  
E-mail: zjomed@t-com.me,  
tel. i fax: 083/452-291

Broj:1-106/2  
Budva,04.03.2019.godine

"Bana Invest" d.o.o.

Predmet: Odgovor na Zahtjev

Dana 03.04.2019.godine obratili ste nam se zahtjevom za koordinate. Planom parcelacije predviđene su sledeće koordinate:

Koordinate za UP 6-27, DUP „Babin br do“ (Odlika 0101-/192/1 od 29.03.2012) kp 18321 KO Budva su sledeće:

	X	Y
1	6568912,90084984	4682954,96587435
2	6568913,64462793	4682954,56485114
3	6568924,53183790	4682948,78365825
4	6568928,95017028	4682945,98446630
5	6568935,56116170	4682942,98227424
6	6568928,83000000	4682928,28000000
7	6568925,23000000	4682930,19000000
8	6568920,11000000	4682931,23000000
9	6568916,32000000	4682934,25000000
10	6568910,14000000	4682939,18000000
11	6568901,73000000	4682943,07000000
12	6568909,47000000	4682951,40000000

  
OBRADILA,  
Jelena Lazić, dia master

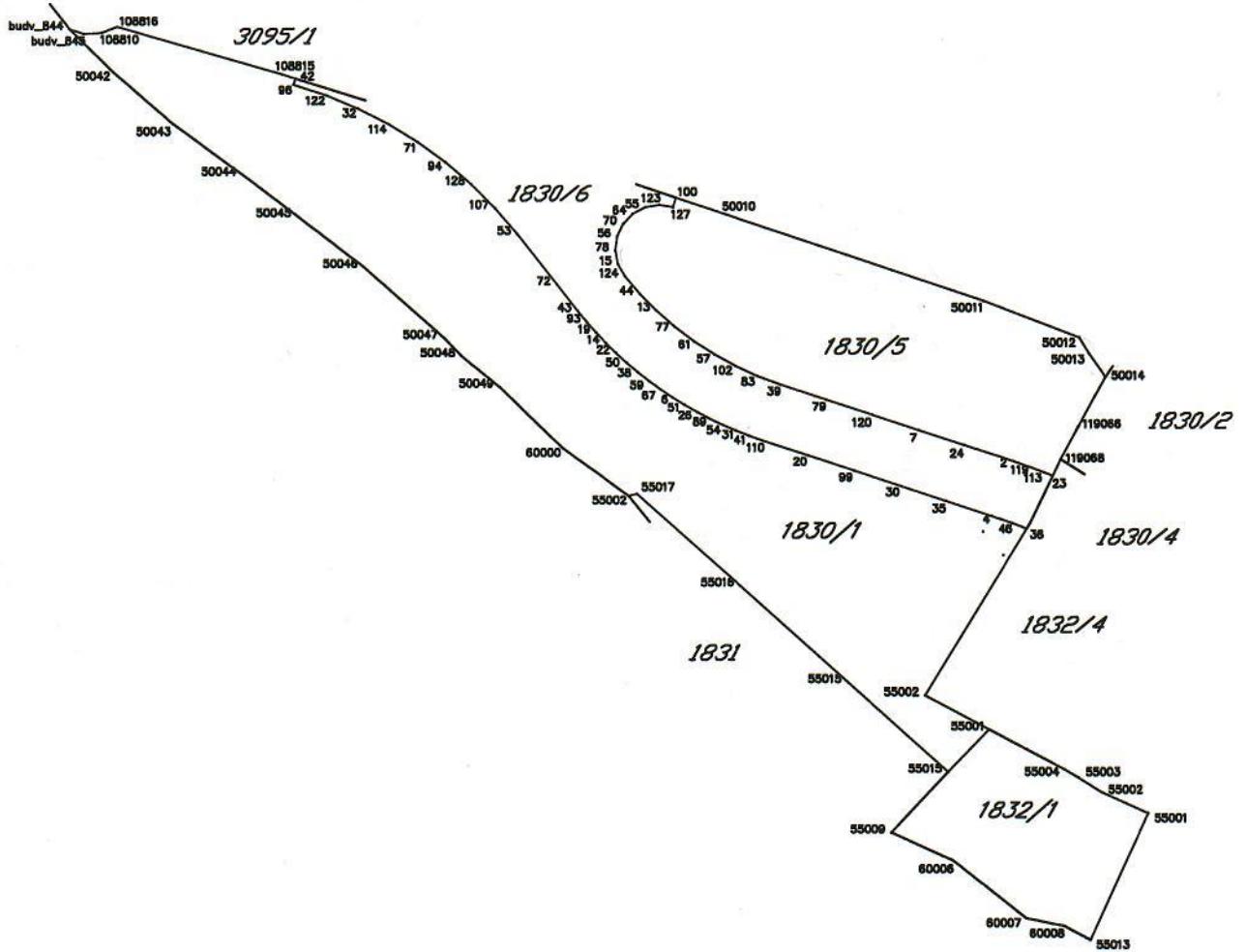
  
Kapa  
IZVRŠNA DIREKTORICA,  
Aleksandra Kapa





# SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



Obradio: \_\_\_\_\_

Ovjerava  
Službeno lice:

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

Po zahjevu broj: 467-104-5272/18, od: 21.12.2018. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela  
 očitane grafički sa digitalnog plana  
 Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 21.12.2018 08:53

	6568929.57	4683002.67	0.00
	6568799.36	4683044.11	0.00
	6568927.06	4682998.12	0.00
	6568930.20	4683003.81	0.00
	6568916.32	4682934.25	0.00
2	6568917.91	4682994.00	0.00
4	6568915.39	4682986.41	0.00
6	6568871.99	4683002.64	0.00
7	6568905.47	4682998.13	0.00
13	6568869.84	4683014.48	0.00
14	6568862.94	4683010.04	0.00
15	6568864.64	4683020.78	0.00
19	6568861.60	4683011.46	0.00
20	6568890.50	4682994.67	0.00
22	6568864.34	4683008.67	0.00
23	6568923.80	4682991.86	0.00
24	6568911.69	4682996.06	0.00
26	6568875.34	4683000.64	0.00
30	6568902.95	4682990.54	0.00
31	6568880.61	4682998.10	0.00
32	6568829.16	4683042.07	0.00
35	6568909.17	4682988.47	0.00
36	6568920.20	4682984.66	0.00
38	6568867.27	4683006.09	0.00
39	6568886.79	4683004.33	0.00
41	6568882.43	4682997.38	0.00
42	6568820.73	4683046.18	0.00
43	6568859.08	4683014.43	0.00
44	6568867.63	4683016.72	0.00
46	6568918.28	4682985.40	0.00
50	6568865.78	4683007.36	0.00
51	6568873.65	4683001.61	0.00
53	6568850.85	4683024.90	0.00
54	6568878.82	4682998.88	0.00
55	6568868.39	4683028.55	0.00
56	6568864.52	4683024.57	0.00
57	6568877.76	4683008.47	0.00
59	6568868.80	4683004.88	0.00
61	6568874.98	4683010.28	0.00
64	6568866.68	4683027.67	0.00
67	6568870.38	4683003.73	0.00
70	6568865.35	4683026.29	0.00
71	6568837.26	4683037.50	0.00
72	6568856.24	4683018.04	0.00
77	6568872.33	4683012.29	0.00
78	6568864.27	4683022.66	0.00
79	6568893.02	4683002.26	0.00
83	6568883.68	4683005.49	0.00
89	6568877.06	4682999.73	0.00
93	6568860.32	4683012.92	0.00
94	6568841.01	4683034.76	0.00
96	6568820.45	4683045.32	0.00
99	6568896.72	4682992.60	0.00
100	6568872.60	4683029.83	0.00
102	6568880.66	4683006.87	0.00
107	6568847.83	4683028.44	0.00



1830-1, 1830-5, 1832-1 Budva			
110	6568884.27	4682996.74	0.00
113	6568922.58	4682992.32	0.00
114	6568833.30	4683039.94	0.00
119	6568921.03	4682992.91	0.00
120	6568899.25	4683000.20	0.00
122	6568824.86	4683043.87	0.00
123	6568870.28	4683028.86	0.00
124	6568865.58	4683019.11	0.00
127	6568872.17	4683028.55	0.00
128	6568844.55	4683031.73	0.00
50010	6568878.14	4683027.96	0.00
50011	6568914.36	4683015.72	0.00
50012	6568927.46	4683010.71	0.00
50013	6568928.81	4683008.49	0.00
50014	6568931.03	4683005.31	0.00
50042	6568795.84	4683047.18	0.00
50043	6568804.05	4683040.01	0.00
50044	6568813.60	4683033.01	0.00
50045	6568820.97	4683027.35	0.00
50046	6568829.94	4683020.42	0.00
50047	6568840.83	4683010.75	0.00
50048	6568843.18	4683008.26	0.00
50049	6568848.37	4683004.09	0.00
55001	6568936.81	4682945.71	0.00
55001	6568915.06	4682957.21	0.00
55002	6568930.38	4682948.63	0.00
55002	6568865.98	4682989.22	0.00
55002	6568906.38	4682961.89	0.00
55003	6568927.16	4682950.67	0.00
55004	6568925.38	4682951.73	0.00
55009	6568901.73	4682943.07	0.00
55013	6568928.83	4682928.28	0.00
55015	6568909.47	4682951.40	0.00
55015	6568895.86	4682963.68	0.00
55016	6568881.22	4682976.94	0.00
55017	6568867.10	4682989.48	0.00
60000	6568856.98	4682995.71	0.00
60006	6568910.14	4682939.18	0.00
60007	6568920.11	4682931.23	0.00
60008	6568925.23	4682930.19	0.00
108810	6568794.36	4683052.49	0.00
108815	6568818.94	4683046.75	0.00
108816	6568796.44	4683053.31	0.00
119066	6568927.27	4682998.51	0.00
119068	6568924.88	4682994.08	0.00
budv_844	6568789.93	4683053.00	0.00
budv_845	6568791.92	4683052.36	0.00

Parcela: 1832/1 (P=531)

Frontovi:  
od do dužina(m)  
55001-55004 11.68  
55004-55003 2.07  
55003-55002 3.81  
55002-55001 7.06  
55001-55013 19.17  
55013-60008 4.08  
60008-60007 5.22  
60006-55009 9.27  
55009-55015 11.37  
55015-55001 8.06

Parcela: 1830/1 (P=2540)

Frontovi:  
od do dužina(m)  
20-99 6.56  
99-30 6.56

1830-1, 1830-5, 1832-1 Budva

30-35 6.56  
35-4 6.55  
4-46 3.06  
46-36 2.06  
36-55002 26.64  
55002-55001 9.86  
55001-55015 8.06  
55015-55015 18.33  
55015-55016 19.75  
55016-55017 18.88  
55017-55002 1.15  
55002-60000 11.10  
60000-50049 12.01  
50049-50048 6.66  
50048-50047 3.42  
50047-50046 14.56  
50046-50045 11.34  
50045-50044 9.29  
50044-50043 11.84  
50042-budv\_844 8.29  
budv\_844-budv\_845 2.09  
budv\_845-108810 2.44  
108810-108816 2.24  
108816-108815 23.44  
108815-42 1.88  
42-96 0.90  
96-122 4.64  
122-32 4.66  
32-114 4.66  
114-71 4.65  
71-94 4.64  
94-128 4.66  
128-107 4.65  
107-53 4.65  
53-72 8.72  
72-43 4.59  
43-93 1.95  
93-19 1.94  
19-14 1.95  
14-22 1.96  
22-50 1.95  
50-38 1.96  
38-59 1.95  
59-67 1.95  
67-6 1.94  
6-51 1.95  
51-26 1.95  
26-89 1.95  
89-54 1.95  
54-31 1.95  
31-41 1.96  
41-110 1.95  
110-20 6.56

Parcela: 1830/5 (P=1218)

Frontovi:

od do dužina(m)

50010-50011 38.23

50011-50012 14.03

50012-50013 2.60

50013-50014 3.88

119068-23 2.47

23-113 1.30

113-119 1.66

119-2 3.30

2-24 6.55

24-7 6.56



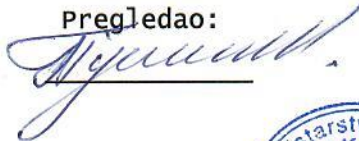
1830-1, 1830-5, 1832-1 Budva

7-120 6.56  
120-79 6.56  
79-39 6.56  
39-83 3.32  
83-102 3.32  
102-57 3.31  
57-61 3.32  
61-77 3.33  
77-13 3.32  
13-44 3.15  
44-124 3.15  
124-15 1.92  
15-78 1.92  
78-56 1.93  
56-70 1.91  
70-64 1.92  
64-55 1.92  
55-123 1.92  
123-127 1.92  
127-100 1.35  
100-50010 5.85

Obradio:

---

Pregledao:





ГОРА  
ЦРНЕ ГОРЕ

Општина јединица:

Општина:

Масштабна размјера 1:

BUDVA

Budva

400

JOVANOVIĆ ANA 2/16  
MITROVIĆ N. IGOR 2/32  
MITROVIĆ NADEŽDA 1/16  
MITROVIĆ N. PETAR 2/32  
PETROVIĆ RADMILO 1/2  
MITROVIĆ M. SLOBODAN 2/16  
MITROVIĆ VLADIMIR 1/16

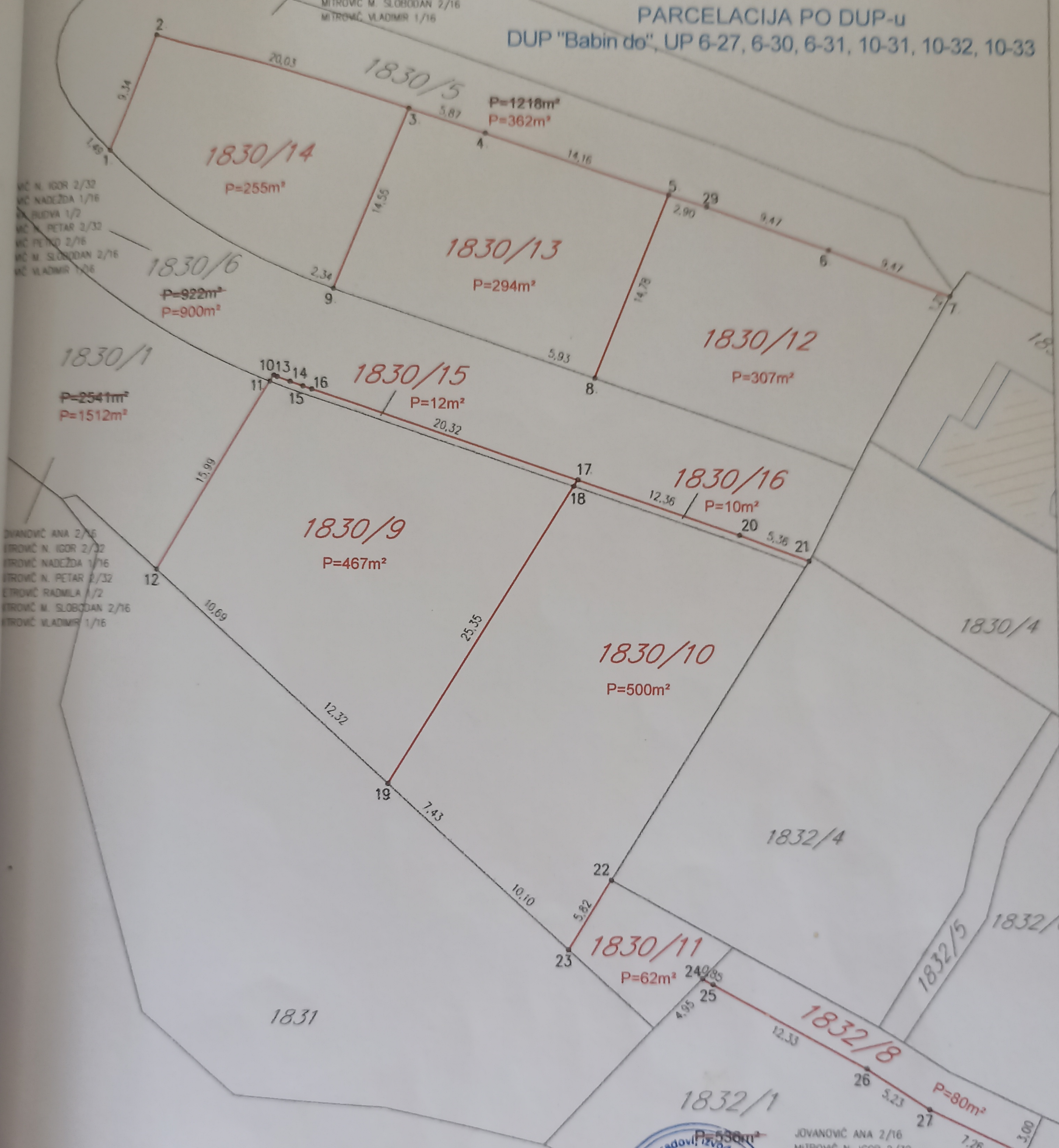
СКИЦА ПРЕМЈЕРА Бр.....

Број кат. плана.....

Так саписника: свеска.....

Веза са ранијом скицом премјера бр/год.....

PARCELACIJA PO DUP-U  
DUP "Babin do", UP 6-27, 6-30, 6-31, 10-31, 10-32, 10-33

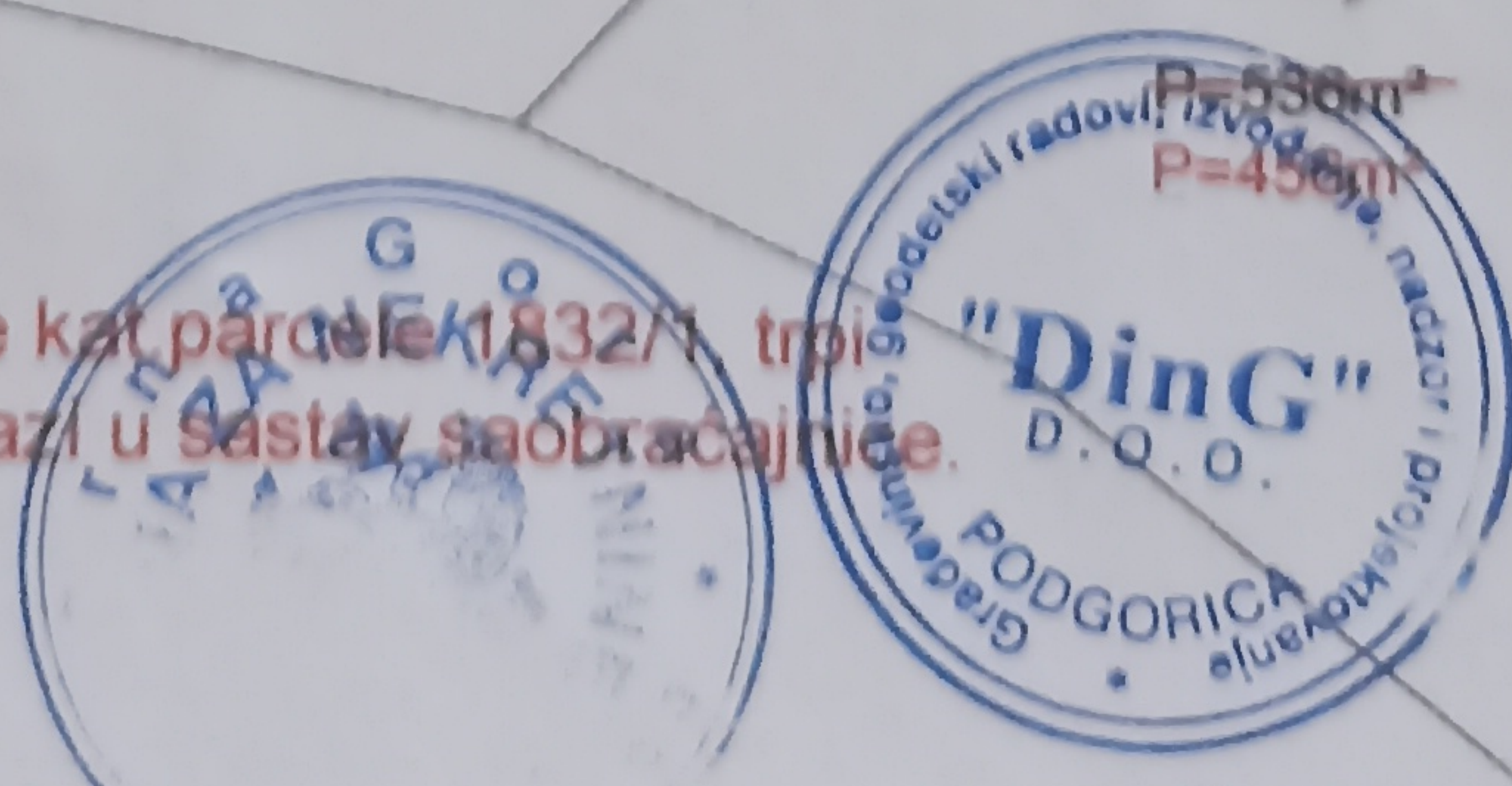


JOVANOVIĆ ANA 2/16  
MITROVIĆ N. IGOR 2/32  
MITROVIĆ NADEŽDA 1/16  
MITROVIĆ N. PETAR 2/32  
PETROVIĆ RADMILO 1/2  
MITROVIĆ M. SLOBODAN 2/16  
MITROVIĆ VLADIMIR 1/16

JOVANOVIĆ ANA 2/16  
MITROVIĆ N. IGOR 2/32  
MITROVIĆ NADEŽDA 1/16  
MITROVIĆ N. PETAR 2/32  
PETROVIĆ RADMILO 1/2  
MITROVIĆ M. SLOBODAN 2/16  
MITROVIĆ VLADIMIR 1/16

Забелешка: Разлику у површини графике и алфанумерике кат парцеле 1832/1, тропи новонастала кат. парцела 1832/8 која улази у састав саобраћајнице.

COORDINATE NA POLEDINI



Пријава: 15/1 2019. год.  
Промена: 2019. год.

Прегледао: 04.07. 2019. год.

Obradio: DING doo Podgorica  
Снимио дана: Jun 2019. год.  
Геометар: Darko Koska, dipl. inž. geod.

(потпис)



KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA		
Oznaka	Y	X
01	6568868.678	4683015.658
02	6568872.046	4683024.371
03	6568891.121	4683018.247
04	6568896.713	4683016.451
05	6568910.194	4683012.116
06	6568921.925	4683008.199
07	6568930.788	4683004.872
08	6568904.874	4682998.328
09	6568885.874	4683004.672
10	6568881.652	4682998.237
11	6568881.388	4682997.792
12	6568873.224	4682984.042
13	6568881.913	4682998.135
14	6568882.849	4682997.782
15	6568883.791	4682997.447
16	6568884.437	4682997.228
17	6568903.727	4682990.847
18	6568903.443	4682990.376
19	6568890.353	4682968.668
20	6568915.461	4682986.965
21	6568920.497	4682985.143
22	6568906.380	4682961.890
23	6568903.359	4682956.914
24	6568912.901	4682954.966
25	6568913.645	4682954.565
26	6568924.532	4682948.784
27	6568928.950	4682945.984
28	6568935.561	4682942.982
29	6568912.959	4683011.236





Prava za nepokretnost

STARO STANJE

Redni broj	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i učni broj	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Tereti ograđenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti		
										Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m <sup>2</sup>					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	2652		JOVANOVIĆ ANA	1830/1							2/16		Šume 3. kl.	25	41					
			MITROVIĆ NIKOLA IGOR	1830/5							2/32		Šume 3. kl.	12	18					
			MITROVIĆ NADEŽDA								1/16									
			MITROVIĆ NIKOLE PETAR								2/32									
			PETROVIĆ RADMILA								1/2									
			MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN								2/16									
			MITROVIĆ VLADIMIR								1/16									
2	3827		MITROVIĆ NIKOLA IGOR	1830/6							2/32		Šume 3. kl.	09	22					
			MITROVIĆ NADEŽDA								1/16									
			OPŠTINA BUDVA								1/2									
			MITROVIĆ NIKOLE PETAR								2/32									
			MITROVIĆ PETKO								2/16									
			MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN								2/16									
			MITROVIĆ VLADIMIR								1/16									
3	109		JOVANOVIĆ ANA	1832/1							2/16		Šume 3. kl.	05	36					
			MITROVIĆ NIKOLA IGOR								2/32									
			MITROVIĆ NADEŽDA								1/16									
			MITROVIĆ NIKOLE PETAR								2/32									
			PETROVIĆ RADMILA								1/2									
			MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN								2/16									
			MITROVIĆ VLADIMIR								1/16									

IZNOS: 1



*D. Koska*



Obradio: D. Koska  
za DING D.O.O.

Danko Koska, dipl.inž.geod.



NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti										Šifra prava			Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)			Površina			Titular	Br. spiska prijave		
			Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	ha			a	m <sup>2</sup>
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2652		JOVANOVIĆ ANA	1830/1											2/16				Šume 3. kl.	15	12					
		MITROVIĆ NIKOLA IGOR	1830/5											2/32				Šume 3. kl.	03	62					
		MITROVIĆ NADEŽDA	1830/9											1/16				Građevinska parc.	04	67				(UP 6-31)	
		MITROVIĆ NIKOLE PETAR	1830/10											2/32				Građevinska parc.	05	00				(UP 6-30)	
		PETROVIĆ RADMILA	1830/11											1/2				Šume 3. kl.		62					
		MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN	1830/12											2/16				Građevinska parc.	03	07				(UP 10-31)	
		MITROVIĆ VLADIMIR	1830/13											1/16				Građevinska parc.	02	94				(UP 10-32)	
		MITROVIĆ NIKOLA IGOR	1830/14											2/32				Šume 3. kl.	02	55				(UP 10-33)	
3827		MITROVIĆ NIKOLA IGOR	1830/6											2/32				Šume 3. kl.	09	00					
		MITROVIĆ NADEŽDA	1830/15											1/16				Građevinska parc.		12				(UP 6-31)	
		OPŠTINA BUDVA	1830/16											1/2				Građevinska parc.		10				(UP 6-30)	
		MITROVIĆ NIKOLE PETAR												2/32				Šume 3. kl.							
		MITROVIĆ PETKO												2/16				Šume 3. kl.							
		MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN												2/16				Šume 3. kl.							
		MITROVIĆ VLADIMIR												2/16				Šume 3. kl.							
109		JOVANOVIĆ ANA	1832/1											2/16				Šume 3. kl.	04	56				(UP 6-27)	
		MITROVIĆ NIKOLA IGOR	1832/8											2/32				Šume 3. kl.		80					
		MITROVIĆ NADEŽDA												1/16				Šume 3. kl.							
		MITROVIĆ NIKOLE PETAR												2/32				Šume 3. kl.							
		PETROVIĆ RADMILA												1/2				Šume 3. kl.							
		MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN												2/16				Šume 3. kl.							
		MITROVIĆ VLADIMIR												1/16				Šume 3. kl.							

IZNOS 1:

52 17

*Handwritten signature*



Obradio: DING ZA DING D.O.O.



Danko Koska, dipl.inž.geod.



CRNA GORA  
NOTAR  
POLOVIĆ IRENA  
BUDVA

Ul. Filipa Kovačevića br. 1/I

1. BANA INVEST

OTPRAVAK  
IZVORNKA

UZZ br.1180 /2019

Dana 21.11.2019.godine (dvadeset prvog novembra dvije hiljade devetnaeste godine) u 14,00 (četnaest) časova, preda mnom dolje potpisanim notarom Polović Irenom, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Filipa Kovačevića br.1/I, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o ortakluku radi zajedničke izgradnje stambenih objekata, istovremeno su obratila sljedeća lica: \_\_\_\_\_

VLASNICI NEPOKRETNOSTI - ULAGAČI : \_\_\_\_\_

1. Gospođa PETROVIĆ RADMILA od oca Stefana, rođena dana \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) u Kotoru sa prebivalištem i adresom stanovanja u Kotoru, \_\_\_\_\_ državljanka Crne Gore, JMBG \_\_\_\_\_ po zanimanju pomorski ekonomista, udata, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. \_\_\_\_\_ izdatu od MUP-a Crne Gore FL Kotor dana 18.12.2012. godine (osamnaestog decembra dvije hiljade dvanaeste godine) sa rokom važenja do 18.12.2022. godine (osamnaestog decembra dvije hiljade dvadeset druge godine), tel.br. \_\_\_\_\_
2. Gospođa JOVANOVIĆ ANA od oca Petka, rođena dana \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) u Cetinju, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Beogradu, \_\_\_\_\_ državljanka Republike Srbije, JMBG \_\_\_\_\_ po zanimanju univerzitetski profesor, udata, koju na osnovu punomoćja koje je dana 06.03.2019. (šestog marta dvije hiljade devetnaeste) godine, potvrđeno dana 13.03.2019. (trinaestog marta dvije hiljade devetnaeste) godine klauzulom o potvrđivanju privatne isprave od strane Ane Petrović, javnog beležnika sa službenim sjedištem u Beogradu, opština Vračar, pod brojem OPU: 766-2019, u svojstvu punomoćnika zastupa otac Mitrović Petko od oca Vladimira, rođen dana \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) sa prebivalištem u Budvi, \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ državljanin Crne Gore, po zanimanju dipl. ekonomista u penziji, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. \_\_\_\_\_ izdatu od MUP Crne Gore FL Budva dana 24.04.2013.godine (dvadeset četvrtog aprila dvije hiljade trinaeste godine) sa rokom važenja do 24.04.2053.godine (dvadeset četvrtog aprila dvije hiljade pedeset treće), tel. \_\_\_\_\_
3. Gospodin MITROVIĆ VLADIMIR od oca Petka, rođen \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) u Kotoru, sa prebivalištem i adresom stanovanja \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ po zanimanju defektolog, oženjen, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. \_\_\_\_\_ izdatu od MUP-a Crne Gore FL Budva dana 12.06.2019. godine (dvanaestog juna dvije hiljade devetnaeste godine) sa rokom važenja do 12.06.2029. godine (dvanaestog juna dvije hiljade dvadeset devete godine), tel. \_\_\_\_\_
4. Gospodin MITROVIĆ IGOR od oca Nikole, rođen dana \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) sa prebivalištem u \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ zanimanju trgovac, razveden, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. \_\_\_\_\_ izdatu od MUP-a Crne Gore FL Budva dana 01.03.2010. (prvog marta dvije hiljade desete) godine sa rokom važenja do 01.03.2020. (prvog marta dvije hiljade dvadesete) godine, tel. \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_
5. Gospodin MITROVIĆ PETAR od oca Nikole, rođen \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) sa prebivalištem \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ po zanimanju programer, oženjen, koga na osnovu punomoćja koje je dana 09.08.2018. (devetog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, sačinjeno od strane Dalibora Kneževića, notara sa službenim sjedištem u Budvi, pod brojem UZZ 851/18, u svojstvu punomoćnika zastupa brat Mitrović Igor, sa naprijed naznačenim podacima, \_\_\_\_\_
6. Gospodin MITROVIĆ SLOBODAN od oca Mirka, rođen dana \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) sa prebivalištem i adresom stanovanja \_\_\_\_\_ JMBG \_\_\_\_\_ po zanimanju arhitekta u penziji, oženjen, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. \_\_\_\_\_ izdatu od MUP-a Crne Gore FL Budva dana 16.03.2018. godine (šesnaestog marta dvije hiljade osamnaeste godine) sa rokom važenja do 16.03.2058. godine (šesnaestog marta dvije hiljade pedeset osme godine), tel. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and initials]*



svi kao vlasnici nepokretnosti koju ulažu u zajedničku investiciju ( u daljem tekstu: ULAGAČI ). -----

INVESTITOR:-----

7. „BANA INVEST“ D.O.O. Budva sa sjedištem i adresom za prijem službene pošte u Budvi, Lazi bb, registrovano kod Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave u Podgorici pod reg. brojem 5-0833963, mat. br./PIB [REDACTED] koje zastupa izvršni direktor Banović Duško od oca Vasa, rođen dana [REDACTED] sa prebivalištem i adresom stanovanja [REDACTED] JMBG [REDACTED] po zanimanju preduzetnik, državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte reg. br. [REDACTED] late od MUP Crne Gore – FL Budva dana 25.04.2014.godine (dvadeset petog aprila dvijehiljade osme godine) sa rokom važenja do 25.04.2024.godine (dvadeset petog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte godine), tel. [REDACTED] e-mail: [REDACTED] kao investitor ( u daljem tekstu: INVESTITOR) -----

PRETHODNE NAPOMENE:-----

Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „Ugovorne strane“-----  
Podaci o mjestu rođenja, adresi prebivališta, zanimanju i bračnom statusu ugovornih strana, unešeni su na osnovu usmenih izjava Ugovornih strana.-----

Punomoćnik ulagača ad 2 Ane Jovanović prezentuje u otpravku izvornika punomoćje koje je dana 13.03.2019. (trinaestog marta dvije hiljade devetnaeste) godine, potvrđeno klauzulom o potvrđivanju privatne isprave od strane Ane Petrović, javnog beležnika sa službenim sjedištem u Beogradu, opština Vračar, pod brojem OPU: 766-2019. Uvidom u priloženo punomoćje notar je utvrdila da je punomoćnik ovlašćen za zaključenje ovog pravnog posla.-----

Punomoćnik ulagača ad 5 Petra Mitrović prezentuje u otpravku izvornika punomoćje koje je dana 09.08.2018. (devetog avgusta dvije hiljade osamnaeste) godine, sačinjeno od strane Dalibora Kneževića, notara sa službenim sjedištem u Budvi, pod brojem UZZ 851/18. Uvidom u priloženo punomoćje notar je utvrdila da je punomoćnik ovlašćen za zaključenje ovog pravnog posla.-----

Zakonski zastupnik Investitora notaru prezentuju u izvorniku Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave u Podgorici br. 5-0833963/002 od 14.08.2019.godine (četnaestog avgusta dvije hiljade devetnaeste godine), koji se nakon što je pročitana strankama prilaže kao takav uz ovaj izvornik. Uvidom u navedenu ispravu notar je utvrdila naprijed naznačene podatke za Investitora kao i da je Banović Duško upisan kao osnivač sa udjelom od 100% u osnovnom kapitalu, i izvršni direktor društva sa ovlašćenjima da postupa pojedinačno i neograničeno. -----

Za sačinjavanje ovog notarskog zapisa, dostavljene su sledeće isprave:-----

1. List nepokretnosti br. 109 KO Budva – prepis koji je izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva pod brojem 200-956-7439/2019 od 21.11.2019. godine (dvadeset prvog novembra dvije hiljade devetnaeste godine) koji se u izvorniku prilaže uz ovaj izvornik.-----
2. List nepokretnosti br. 2652 KO Budva – prepis koji je izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva pod brojem 200-956-7440/2019 od 21.11.2019. godine (dvadeset prvog novembra dvije hiljade devetnaeste godine) koji se u izvorniku prilaže uz ovaj izvornik.-----
3. Punomoćje za zastupanje ulagača ad 2, potvrđeno dana 13.03.2019. (trinaestog marta dvije hiljade devetnaeste) godine klauzulom o potvrđivanju privatne isprave od strane javnog beležnika Ane Petrović, sa službenim sjedištem u Beogradu pod brojem OPU: 766-2019, koje se u otpravku izvornika prilaže uz ovaj izvornik.-----
4. Punomoćje za zastupanje ulagača ad 5, sačinjeno dana dana 09.08.2018. (devetog avgusta dvije hiljade devetnaeste) godine, od strane Dalibora Kneževića, notara sa službenim sjedištem u Budvi, u notarskom zapisu pod brojem UZZ 851/18, koje se u otpravku izvornika prilaže uz ovaj izvornik.-----
5. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave u Podgorici za Investitora br. 5-0833963/002 od 14.08. 2019.godine (četnaestog avgusta dvije hiljade devetnaeste godine), koji se u izvorniku prilaže uz ovaj izvornik,-----
6. Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju dva stambena objekta na dve urbanističke parcele, izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva broj

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten mark]*







Predmet ovog Ugovora je ULAGANJE IMOVINSKIH PRAVA I FINANSIJSKIH SREDSTAVA ugovornih strana radi postizanja zajedničkog cilja – IZGRADNJE stambenih objekata planiranih DUP-om „Babin Do“ („Sl.list CG“-opštinski propisi, br. 25/11) i to:-----

1.1. JEDNOG STAMBENOG OBJEKTA na Urbanističkoj parceli broj 6-27, blok br. 6, koju čini katastarska parcela 1832/1 KO Budva, po kulturi građevinska parcela pov. 456 m<sup>2</sup>, upisane u LN br. 109 KO Budva, susvojina ulagača ad 1 Petrović Radmile za 1/2 dijela, ulagača ad 2 Jovanović Ane u obimu prava od 3/16 dijela, ulagača ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagače ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petra za po 2/32 dijela, i ulagača ad 6 Mitrović Slobodana za 2/16 idealna dijela, BGRP (bruto građevinske razvijene površine objekta) 729,04 m<sup>2</sup>, *spratnosti P+2+PK*, površine pod objektom 182,26 m<sup>2</sup>, površina UP : 455,65 m<sup>2</sup>, za koji objekt su od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva izdati Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta pod brojem 06-061-1597/3 od 08.02.2019. (osmog februara dvije hiljade devetnaeste) godine; -----

1.2. DVA STAMBENA OBJEKTA na Urbanističkoj parceli broj 6-30, blok br. 6, koju čini katastarska parcela br. 1830/10, pov. 500 m<sup>2</sup>, upisane u LN br. 2652 KO Budva i na Urbanističkoj parceli broj 6-31, blok br. 6, koju čini katastarska parcela 1830/9, pov. 467 m<sup>2</sup>, upisane u LN br. 2652 KO Budva, susvojina ulagača susvojina ulagača ad 1 Petrović Radmile za 1/2 dijela, ulagača ad 2 Jovanović Ane za 3/16, ulagača ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagača ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petra za po 2/32 dijela, i ulagača ad 6 Mitrović Slobodana za 2/16 idealna dijela, i to: -----

-objekat planiran na UP 6-30, BGRP (bruto građevinske razvijene površine) 1019,06 m<sup>2</sup>, *spratnosti P+3+PK*, površine pod objektom 203,81 m<sup>2</sup>, površina UP : 509,53 m<sup>2</sup>, -----

-objekat planiran na UP 6-31, BGRP (bruto građevinske razvijene površine) 958,80 m<sup>2</sup>, *spratnosti P+3+PK*, površine pod objektom 191,76 m<sup>2</sup>, površina UP : 429,40 m<sup>2</sup>, -----

za koje objekte su od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva izdati Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta pod brojem 06-061-1598/3 od 08.02.2019. (osmog februara dvije hiljade devetnaeste) godine, i prema Idejnom rješenju urađen od strane „Bana Invest“ doo Budva i rješenje Glavnog gradskog arhiteke broj 22-U-77/5 od 14.06.2019.godine ; -----

1.3. TRI STAMBENA OBJEKTA na Urbanističkoj parceli broj 10-31, 10-32 i 10-32, blok br. 10, koju čine katastarske parcele 1830/12, 1830/13 i 1830/14 sve KO Budva, upisane u LN br. 2652 KO Budva, susvojina ulagača ad 1 Petrović Radmile za 1/2 dijela, ulagača ad 2 Jovanović Ane za 3/16, ulagača ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagača ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petra za po 2/32 dijela, i ulagača ad 5 Mitrović Slobodana za 2/16 idealna dijela, i to: -----

-objekat planiran na UP 10-31, BGRP (bruto građevinske razvijene površine) 491,15 m<sup>2</sup>, *spratnosti P+2+PK*, površine pod objektom 122,79 m<sup>2</sup>, površina UP : 306,97 m<sup>2</sup>, koju čini katastarska parcela br. 1830/12, pov. 307 m<sup>2</sup>, -----

-objekat planiran na UP 10-32, BGRP (bruto građevinske razvijene površine) 469,17 m<sup>2</sup>, *spratnosti P+2+PK*, površine pod objektom 117,79 m<sup>2</sup>, površina UP : 293,23 m<sup>2</sup>, koju čini katastarska parcela br. 1830/13, pov. 294 m<sup>2</sup>, -----

-objekat planiran na UP 10-33, BGRP (bruto građevinske razvijene površine) 408,10 m<sup>2</sup>, *spratnosti P+2+PK*, površine pod objektom 102,02 m<sup>2</sup>, površina UP : 255,06 m<sup>2</sup>, koju čini katastarska parcela br. 1830/14, pov. 255 m<sup>2</sup>, -----

za koje objekte su od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva izdati Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta pod brojem 06-061-1599/3 od 08.02.2019. (osmog februara dvije hiljade devetnaeste) godine i prema Idejnom rješenju urađen od strane „Bana Invest“ doo Budva i rješenju Glavnog gradskog arhiteke broj 22-U-78/5 od 14.06.2019.godine. -----

Notar je poučila da je imovinu po ovom ugovoru čine uloz i imovina stečena poslovanjem, odnosno realizacijom ovog ugovora, da je imovina zajednička i da pripada ugovornim stranama. -----

Uvidom u prepis iz Lista nepokretnosti br. 109 KO Budva koji je izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva pod brojem 200-956-7439/2019 od 21.11.2019.godine, sa elektronskim potpisom i pečatom, i koji sam pročitala, te koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, ustanovila sam da je -----

-u „A“ listu -„podaci o parcelama“ tog lista nepokretnosti upisane su: kat. parcela br. 1832/1, plan 12, skica 112/19, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: -----

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten initials]*



poklon, površina 456 m<sup>2</sup> i kat. parcela 1832/8, datum upisa: 08.10.2019.godine, potes Kostanjica, po kulturi šume 3.klase,pov. 80 m<sup>2</sup>.

-u „B“ listu - „ podaci o vlasniku i nosiocu prava“ upisani su ulagač ad 1 Petrović Radmila kao nosilac prava sukorišćenja za ½ dijela, ulagač ad 2 Jovanović Anaza 3/16 , ulagač ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagači ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petar za po 2/32 dijela , i ulagač ad 5 Mitrović Slobodan za 2/16 idealna dijela.

-u „G“ listu „podaci o teretima i ograničenjima“ nema upisanih tereta.

Uvidom u prepis iz Lista nepokretnosti br. 2652 KO Budva koji je izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva pod brojem 200-956-7440/2019 od 21.11.2019.godine , koje je elektronski potpisan i pečatiran, i koji sam pročitala, te koji se kao takav prilaže uz ovaj izvornik, ustanovila sam da je:-

-u „A“ listu -„podaci o parcelama“ tog lista nepokretnosti upisane su: kat. parcela br. 1830/9, plan 11, skica 112/19, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica-zgrade, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: više osnova, površina 467 m<sup>2</sup>, kat. parcela br. 1830/10, plan 11, skica 112/19, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica - zgrade, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: više osnova, površina 500 m<sup>2</sup> , katastarska parcela broj 1830/11, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica-zgrade po kulturi šuma 3.klase, pov. 62 m<sup>2</sup> ,kat. parcela br. 1830/12, plan 11, skica 112/19, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica-zgrade, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: više osnova, površina 307 m<sup>2</sup>, kat. parcela br. 1830/13, plan 11, skica 112/19, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica - zgrade, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: više osnova, površina 294 m<sup>2</sup> , i kat. parcela br. 1830/14, plan 11, skica 112/19, datum upisa: 08.10.2019, potes Kostanjica-zgrade, način korišćenja: građevinska parcela, osnov sticanja: više osnova, površina 255 m<sup>2</sup>.

-u „B“ listu - „ podaci o vlasniku i nosiocu prava“ upisani su ulagač ad 1 Petrović Radmila kao nosilac prava sukorišćenja za ½ dijela, ulagač ad 2 Jovanović Anaza 3/16 , ulagač ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagači ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petar za po 2/32 dijela , i ulagač ad 5 Mitrović Slobodan za 2/16 idealna dijela,

-u „G“ listu „podaci o teretima i ograničenjima“ nema upisanih tereta.

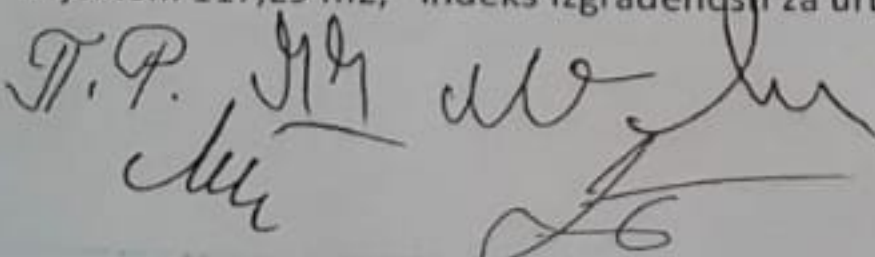
Notar je podučila stranke mogućnosti da prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa notar izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra, objasnila značaj, prednosti i svrhu tog uvida, upozorila na mogućnost promjena katastarskog stanja za predmetne nekretnine, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženog rješenja i evidencije katastra i na posljedice toga, pa su stranke izjavile da su to razumjele, ali da ne traže uvid notara u katastarskoj evidenciji, i zahtjevale da se sačinjavanje ovog notarskog zapisa izvrši odmah bez uvida notara u evidenciju katastra, jer nije bilo promjena.

Uvidom u naprijed navedene urbanističko tehničke uslove za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta koji su izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva pod brojem 06-061-1597/3, pod brojem 06-061-1598/3 i pod brojem 06-061-1599/2, svi od 08.02.2019. (osmog februara dvije hiljade devetnaeste) godine, notar je utvrdila da je, shodno DUP-u „Babin Do“, u bloku 6 , planirana:—  
- na urbanističkoj parceli br. 6-27, koju čini dio kat.parc. 1823 KO Budva, izgradnja objekta bruto razvijene građevinske 729,04 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 182,26 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu 1,60 , indeks zauzetosti za urbanističku parcelu 0,40, spratnosti P+2+Pk,

- na urbanističkim parcelama br. 6-30, i br. 6-31, koje čine dio kat.parc. 1830/1 KO Budva, dva objekta i to na UP 6-30 izgradnja objekta bruto razvijene građevinske 1019,06 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 203,81m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu 2,00 , indeks zauzetosti za urbanističku parcelu 0,40, spratnosti P+3+Pk i na UP 6-31 izgradnja objekta bruto razvijene građevinske 958,80 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 191,76 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu 2,00 , indeks zauzetosti za urbanističku parcelu 0,40, spratnosti P+3+Pk,

dok su u bloku 10 planirana:—

- na urbanističkim parcelama br. 10-31, br. 10-32 i br. 10-33, koje čini dio kat.parc. 1830/5 KO Budva, 3 objekta i to: na UP 10-31 izgradnja objekta bruto razvijene građevinske 491,15 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 122,79 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu 1,60 , indeks zauzetosti za urbanističku parcelu 0,40, spratnosti P+2+Pk, na UP 10-32 izgradnja objekta bruto razvijene građevinske 469,17 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 117,29 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu 1,60 , indeks zauzetosti za urbanističku

T.P. 



parcelu 0,40, spratnosti P+2+Pk, i na UP 10-33 izgradnja objekta bruto razvijene građevinske 408,10 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 102,02 m<sup>2</sup>, indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu 1,60, indeks zauzetosti za urbanističku parcelu 0,40, spratnosti P+2+Pk.

Uvidom u rješenja Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Budva broj 22-U-77/5 i br. 22-U-78/5 oba od 14.06.2019.godine, notar je utvrdila da je na Idejna rješenja za objekte koji su projektovani na UP 6-30, UP 6-31, UP 10-31, UP 10-32 i UP 10-33, izrađeni od strane „Bana Invest“ doo Budva, data saglasnost.

Ugovorne strane izjavljuju da su saglasni, da shodno odredbama tekstualnog dijela DUP-a „Babin Do“, poglavlje 6- Uslovi za uređenje prostora, kojim je predviđeno da se na zahtjev vlasnika parcela, dozvoli formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, po zahtjevu Ulagača izvrši objedinjavanje UP 6-30 i UP 6-31 u jednu urbanističku parcelu, i UP 10-31, UP 10-32 i UP 10-33, takođe, u jednu urbanističku parcelu, dok bi UP 6-27 ostala samostalna urbanistička parcela, tako da bi parametri za ovako formiranme urbanističke parcele glasili:

UP 6-27: stambeni objekat BRGP 729,04 m<sup>2</sup>, površina UP 455,65 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 186,26 m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk;

ZONA B (UP 6-30 i UP 6-31): stambeni objekat BRGP 1977,86 m<sup>2</sup>, površina UP 988,93 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 359,57 m<sup>2</sup>, spratnosti P+3+Pk, indks zauzetosti parcele 0,4, indeks izgrađenosti 2.0;

ZONA A (UP 10-31, UP 10-32 i UP 10-33): stambeni objekat BRGP 1368,42 m<sup>2</sup>, površina UP 855,26 m<sup>2</sup>, površina pod objektom 342,10 m<sup>2</sup>, spratnosti P+2+Pk, indks zauzetosti parcele 0,4, indeks izgrađenosti 1.6. --

## II ULOG

### Član 2.

U izgradnju stambenih objekata bliže naznačenih u članu 1 ovog ugovora u zahvatu DUP-a „Babin Do“, ugovorna strana ULAGAČI ulažu svoje nepokretnosti:

- katastarsku parcelu broj 1830/9, po kulturi: građevinska parcela površine 467 m<sup>2</sup>, katastarsku parcelu broj 1830/10, po kulturi: građevinska parcela površine 500 m<sup>2</sup>, katastarsku parcelu broj 1830/12, po kulturi: građevinska parcela površine 307 m<sup>2</sup>, katastarsku parcelu broj 1830/13, po kulturi: građevinska parcela površine 294 m<sup>2</sup>, i katastarsku parcelu broj 1830/14, po kulturi: građevinska parcela površine 255 m<sup>2</sup>, te katastarska parcela broj 1830/11, po kulturi šuma 3.klase, pov. 62 m<sup>2</sup> (koja će služiti Investitoru), sve u LN br. 2652 KO Budva, s pravom sukorišćenja ulagača ad 1 Petrović Radmile za 1/2 dijela, ulagača ad 2 Jovanović Ane za 3/16 dijela, ulagača ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagača ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petra za po 2/32 dijela, i ulagača ad 6 Mitrović Slobodana za 2/16 idealna dijela,

- katastarsku parcelu broj 1832/1, po kulturi: građevinska parcela, pov. 456 m<sup>2</sup>, i kat. parcela 1832/8, po kulturi šume 3.klase, pov. 80 m<sup>2</sup> (koja će služiti Investitoru), obe upisane u LN br. 109 KO Budva, s pravom sukorišćenja ulagača ad 1 Petrović Radmile za 1/2 dijela, ulagača ad 2 Jovanović Ane za 3/16, ulagača ad 3 Mitrović Vladimira za 1/16 dijela, ulagača ad 4 Mitrović Igora i ad 5 Mitrović Petra za po 2/32 dijela, i ulagača ad 5 Mitrović Slobodana za 2/16 idealna dijela,

a radi ostvarivanja prava na nadoknadu u vldu suvlasništva na dijelu novosagrađenih objekta.

Ugovorne strane ulagači i investitor „Bana Invest“ D.O.O Budva su saglasni da se na osnovu ovog ugovora konstituiše pravo stvarne službenosti pješačkog i kolskog prolaza preko kat.parc.1832/8, KO Budva, LN 109 i kat.parc.1830/11, KO Budva, LN 2652, kao poslužnog dobra, a u korist kat.parc.1831, KO Budva, LN 109, kao povlasnog dobra, u korist ulagača.

Ugovarači su saglasni da se navedena službenost iz čl.2 upiše kod Uprave za nekretnine PJ Budva.

Notar je podučila da se službenost prolaza ne može upisati po ovom ugovoru dok su ulagači upisani kao suvlasnici (sukorisnici) predmetnih nepokretnosti.

### Član 3.

U izgradnju objekata planiranih na UP 6-27, UP 6-30, UP 6-31, u bloku 6, i na UP 10-31, UP 10-32 i UP 10-33, u bloku 10, u okviru DUP-a „Babin Do“, ugovorna strana INVESTITOR ulaže finansijska sredstva za izradu projektne dokumentacije zajedno sa izradom projekta spoljnog uređenja, pribavljanje svih potrebnih saglasnosti za gradnju, naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta za planirane objekte, materijalna i finansijska sredstva u izgradnju stambenih objekata koji su predmet ovog ugovora, na naprijed navedenim katastarskim parcelama u svemu prema investiciono-tehničkoj dokumentaciji odobreno od

*[Handwritten signatures]*



strane glavnog gradskog arhitekta, sistemom gradnje „ključ u ruke“, naknadu za snimanje, etažnu razradu i uknjižbu objekta, te za dobijanje saglasnosti od strane nadležnog lica za upotrebu objekata. -----

Ulog INVESTITORA se sastoji u sledećem:-----

- \* na izgradnji stambenih objekata prema projektnoj dokumentaciji revidovanoj od nadležnog projektanta (revidenta),-----
- \* nadoknadu svih troškova u vezi sa izradom projektne dokumentacije, troškova revizije projektne dokumentacij, svih potrebnih saglasnosti na projektnu dokumentaciju, -----
- \* naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta(tzv. komunalije), naknadu za vodoprivrednu saglasnost, elektroenergetsku ,te sve potrebne saglasnosti,-----
- \* uradi projekat iskopa zemlje i zaštitnog zida ovjerenog od statičara i nadzornog organa , i čini sastavni dio projektne dokumentacije,-----
- \* troškove nadzornog organa koji prati izgradnju objekta, -----
- \* izvođenje svih građevinskih radova za izgradnju infrastrukture , finansiranje priključka na trafostanu, vodovod, kanalizaciju, i PTT, te dovođenje struje od trafo stanice sa priključkom na objekat, vodovoda i kanalizacije, te PTT infrastrukture od priključka do objekta -----
- \* izvođenje svih građevinskih i građevinsko-zanatskih radova radi izgradnje objekata do finalne gotovosti ( po sistemu ključ u ruke),-----
- \* uređenje prostora oko objekta sa parking mjestima i preostalim djelovima parcele nakon parcelacije, -----
- \* nadoknadu za tehnički prijem objekta i upotrebu izgrađenog objekta,-----
- \* nadoknadu za snimanje objekta, etažnu razradu objekta i uknjižbu objekta i posebnih djelova objekta u evidenciji nepokretnosti za KO Budva.-----

Ugovorne strane saglasno konstatuju da su ulagači obezbjedili urbanističko tehničke uslove bliže naznačene u uvodnim napomenama, a da je Investitor obezbjedio Idejna rješenja planiranih stambenih objekta, koji su izrađeni od strane „BANA INVEST“ doo Budva, na koje dobijena saglasnost Glavnog gradskog arhitekta. na osnovu kojih će biti urađeni Glavni projekti. -----

Ugovorna strana – INVESTITOR se obavezuje ovim ugovorom najkasnije do 10.12.2019.(desetog decembra dvije hiljade devetnaeste ) godine uradi glavne projekte, a najkasnije do 10.01.2020.(desetog januara dvije hiljade dvadesete)godine dobije saglasnosti na glavne projekte objekata od revidenta.-----

### III. ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE ULOGA -----

#### Član 4. -----

ULAGAČI garantuju INVESTITORU pod punom moralnom, materijalnom i krivičnom odgovornošću da su nepokretnosti upisane u LN br. 109 KO Budva kao kat.parc. 1832/1 i 1832/8 , i u LN br. 2652 KO Budva kao kat. parc. 1830/9, 1830/10, 1830/11, 1830/12, 1830/13 i 1830/14 , na kojima su planirani predmetni stambeni objekti, i koje ulažu u zajedničku izgradnju, isključivo njihovo vlasništvo, da na ovom zemljištu ne postoje prava potraživanja trećih lica, kojima bi se umanjivala ili ograničavala prava INVESTITORA , da nijesu opterećene neuknjiženim teretima , kamatom, porezom ili zakupom, da u pogledu istih nema nikakvog spora, da ne postoji drugi pravni posao, te se obavezuju da u suprotnom o svom trošku uklone terete ili pretenzije trećih lica kojima se isključuju , umanjuju ii ograničavaju ostvarenje prava INVESTITORA. -----

Isto tako, ULAGAČI garantuju da ovaj ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima, a obavezuju se da INVESTITORU pruže punu pravnu zaštitu i omoguće nesmetano korišćenje predmetne nepokretnosti sve do potpune realizacije predmetnog pravnog posla, te uknjižbu Investitora na izgrađenoj nepokretnosti i njenim djelovima, shodno ovom ugovoru. -----

Uлагаči se obavezuju da sve eventualane terete po osnovu poreza na nepokretnost otklone o svom trošku. -----

Notar je podučila ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja odgovornosti, te ih upozorila da isključenje od odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke nema dejstva ako je ULAGAČ za njih znao ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio INVESTITORU.-----

Notar je stranke poučio i upozorio na zakonske odredbe iz člana 285 - 291. Porodičnog zakona („Sl.list CG“, br. 01/2007 i 53/2016) koje regulišu imovinske odnose bračnih supružnika, te da imovina koju su bračni supružnici

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten initials]*



radom stekli u toku trajanja bračne zajednice, predstavlja njihovu zajedničku imovinu – bračnu tekovinu, da ukoliko je u registar nepokretnosti upisan kao vlasnik na zajedničkoj imovini samo jedan bračni supružnik, da se smatra da je upis izvršen na ime oba bračna supružnika, kao i da u nepodjeljenoj zajedničkoj imovini ne može bračni supružnik ni raspolagati, niti ga opteretiti pravnim poslom među živima, te da bi ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog supružnika ULAGAČA, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi.

ULAGAČI izjavljuju da su predmetne nepokretnosti njihova posebna imovina stečena nasljeđem, odnosno poklonom, a koja je činjenica upisana u priloženim listovima nepokretnosti.

IV PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANAKA

Član 5.

ULAGAČI su obavezni da:

- uvedu INVESTITORA u posjed predmetne parcele odmah po zaključenju ovog ugovora,
- omoguće Investitoru pripremanje terena za gradnju, a nakon prijave početka radova da mu omoguće ulazak građevinskih mašina, kamiona i radnika Investitora radi nesmetane izgradnje prema UTU i odobrenom glavnom projektu,
- da u toku izgradnje stambenog objekta, zajedno sa Investitorom – graditeljem, u cilju ugradnje materijala i opreme u svojim stanovima, učestvuju u izboru istih,
- da nakon tehničkog prijema objekta i nakon premjera stanova, te otkanjanja svih nedostataka u objektu i pripadajućim posebnim djelovima, dozvole uknjižbu Investitora na objektu i djelovima izgrađenog objekta koji će mu pripasti na osnovu ovog ugovora i aneksa ovog ugovora.

ULAGAČI su saglasni i ovlašćuju da:

INVESTITOR ima pravo nesmetanog raspolaganja sa svojim pripadajućim djelovima objekta u izgradnji apartmanima i garažama koji će mu pripasti na osnovu ugovora, po osnovu svog uloga, uz prethodno pribavljenu posebnu pisanu saglasnost i odobrenje ulagača, shodno članu 7 ovog ugovora.

Član 6.

INVESTITOR odgovara za kvalitet izvedenih radova i ugrađenog materijala i to: stabilnost konstrukcije 10 godina; građevinsko-zanatske radove 2 godine; krovopokrivačke radove 5 godine od tehničkog pregleda i prijema objekta, i ugradnja uređaja i opreme – garantni rok proizvođača, od dana dobijanja saglasnosti za upotrebu objekta.

Primopredaja stambenih jedinica će se izvršiti zapisnički s tim da u slučaju prigovora od strane vlasnika zemljišta na nedostatke, investitor se obavezuje da sve nedostatke otkloni u roku od 15 dana od dana obavještenja, a najkasnije u roku od 30 dana.

U koliko su zbog navedenih nedostataka ulagači pretrpjeli štetu, investitor se obavezuje da im štetu naknadi.

Član 7.

INVESTITOR se obavezuje:

- da na osnovu odobrenog Idejnog projekta Izradi Glavne projekte planiranih objekata, najkasnije do 10.12.2019. godine, te dobije saglasnosti na glavne projekte od revidenta najkasnije do 10.01.2020.godine,
- da pribavi sve potrebne saglasnosti, plati Opštini Budva naknadu za komunalno opremanje gradskog građevinskog zemljišta za predmetne objekte, vodoprivredne saglasnosti, elektroenergetske, te sve ostale potrebne saglasnosti, a sve najkasnije do 01.02.2020. (prvog februara dvije hiljade dvadesete) godine.
- da obezbjedi izvođenje i plaćanje svih neophodnih geodetskih i geoloških istraživanja potrebnih za građenje objekta,
- da istovremeno otpočne sa izvođenjem radova na izgradnji predmetnih objekata u ZONI A( UP 10-31, UP 10-32 i UP 10-33) i ZONI B(UP 6-30 i UP 6-31), ( I FAZA GRADNJE) sam ili putem podizvođača, a sve prema ponudi koja je potpisana od strane ugovornih strana i priložena uz ovaj izvornik odmah po podnošenju Prijave nadležnom Ministarstvu o početku radova, a najkasnije do 01.02.2020. (prvog februara dvije hiljade dvadesete) godine.
- da otpočne sa izvođenjem radova na izgradnji objekta planiranog na UP 6-27 ( II FAZA GRADNJE) odmah po završenoj gradnji objekata u I FAZI.,
- da sve stambene jedinice u objektima u FAZI I izgradi prema projektnoj dokumentaciji i po sistemu „ključ u ruke“ najkasnije u roku od 16(šesnaest) mjeseci od dana započinjanja radova, odnosno do 01.06.2021. (prvog juna dvije hiljade dvadeset prve) godine, i preda ULAGAČIMA U POSJED.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten mark]*



- da uloži finansijsko-materijalna i novčana sredstva potrebna za izgradnju predmetnog objekta,
  - da u vlastitoj režiji ili po sistemu inženjeringa, izborom najpovoljnijeg izvođača, u stambenom objektu sve građevinske i zanatske radove izvede u svemu prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji, i u skladu sa standardima gradnje u uslovima IX zone seizmičnosti prema MCS skali,
  - da sve stambene jedinice izradi prema projektnoj dokumentaciji do njihovog potpunog završetka po sistemu „ključ u ruke“,
  - da u stambene prostore ugradi materijal I klase, kao i klima uređaje za svaku stambenu jedinicu, i ventilaciju za zgrade-garaže,
  - da vodi računa o kvalitetu materijala koji se ugrađuje, te da odgovara za kvalitet izvedenih radova u roku iz člana 6 ovog ugovora, u kom roku je dužan da otkloni sve nedostatke koji se pojave, a nijesu nastali kao posljedica više sile, prirodnih habanja, nemara ili namjernog oštećenja od strane, odn. krivicom ulagača,
  - da o svom trošku po završetku izgradnje objekta zatraži tehnički prijem, plati snimanje, premjer objekta i etažnu razradu, te njihovu uknjižbu, i saglasnost za upotrebu.
  - ozelenjavanje, dizajn i uređenje terena je obaveza INVESTITORA.
- Ukoliko investitor izgradi veću kvadraturu od dozvoljene dužan je izvršiti legalizaciju o svom trošku, a ulagačima pripada 25% navedene kvadrature, sve shodno članu 12 ovog ugovora.

**INVESTITOR ima pravo :**

- da se knjiži kao vlasnik na posebnim djelovima predmetnog objekta koji mu, po osnovu ovog ugovora, pripadaju, nakon tehničkog prijema, uz saglasnost i odobrenja ULAGAČA, ukoliko je Investitor izvršio sve svoje obaveze iz ovog ugovora, uključujući i otklanjanje utvrđenih nedostataka.

**INVESTITOR ima obavezu :**

- da u slučaju da kasni sa završetkom objekta i predajom prostora koji pripadaju Ulagačima po ovom ugovoru, duže od roka utvrđenim u stavu 1 alineja 7 ovog člana, plaća ulagačima na ime penala zbog kašnjenja u radovima i nemogućnosti ulagača da koriste svoje prostore, ukupan iznos od 10.000,00 € (slovima: deset hiljada eura) mjesečno, odnosno ulagaču Petrović Radmili iznos od 5.000,00€ (slovima: pet hiljada eura) mjesečno, a ostalih 5.000,00€ drugim ulagačima
- da dvije stambene jedinice ne može otuđiti dok ne otkloni utvrđene nedostatke u stambenim prostorima, koji su pripale ulagačima.

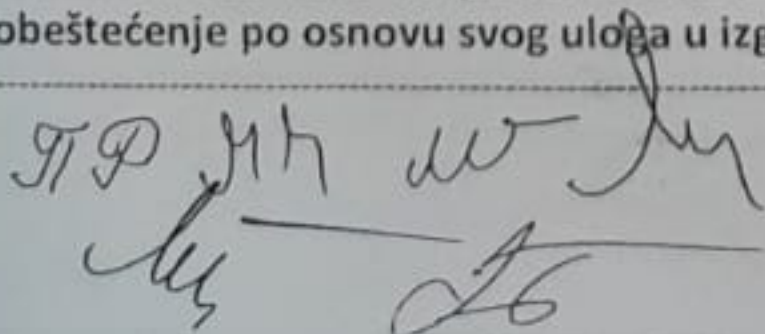
Ugovorne strane su saglasne da je rok za završetak objekta BITAN ELEMENAT ovog ugovora, pa u slučaju da INVESTITOR kasni duže od dva mjeseci od roka utvrđenim u čl.7 st.6 ovog ugovora, za završetak objekta, ULAGAČI imaju pravo na jednostrani raskid ugovora uz pravo da angažuju drugog investitora radi nastavka gradnje, bez saglasnosti investitora.

Investitor u tom slučaju ima pravo na materijalno obeštećenje, a prema procjeni uloženi sredstava u izgrađenom objektu saglasno građevinskom vještačenju po sudskom vještaku građevinske i finansijske struke iz reda stalnih sudskih vještaka.

Novi investitor ima pravo građenja objekta i u slučaju da Investitor spori vrijednost uloženi sredstava u gradnju objekata. Investitor nema pravo, da u ovom slučaju, zahtjeva zabranu građenje od strane nadležnih državnih organa ili nadležnog suda, tako da Ulagači ne mogu trpjeti štetne posljedice zbog kašnjenja u građenju i završetku objekta.

Ukoliko u toku izgradnje dodje do odstupanja u odnosu na urbanističko tehničke uslove, DUP-a ili projektne dokumentacije, ULAGAČI ne mogu imati nikakve prekršajne ili druge odgovornosti i sve eventualne naknade po osnovu prekršajnih kazni i naknada za izgradnju građevinskog objekta snosiće INVESTITOR.

INVESTITOR daje neopozivu saglasnost da ukoliko radovi na objektu budu prekinuti njegovom krivicom, ULAGAČI imaju pravo da se upišu u katastarskoj evidenciji nepokretnosti kao isključivi vlasnici objekta, bez prava Investitora na bilo kakvo obeštećenje po osnovu svog uloga u izgradnju objekta.





Član 8 .

Ugovorne strane su saglasne da odnos vrijednosti grubo građevinskih radova, koji podrazmijevaju izvedenu konstrukciju sa krovom i pregradni zidovi, i vrijednosti zanatskih radova sa uređenjem terena iznosi 30% : 70 %.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko je GLAVNIM PROJEKTOM ovaj odnos vrijednosti radova drugačiji, da se ANEKSOM ovog ugovora promijeniti ovaj odnos, a koji će ugovorne strane zaključiti u roku od 15 dana od dana kada se na GLAVNI PROJEKAT da urbanistička saglasnost. Ukoliko stranke ne zaključe Aneks ovog ugovora saglasno podacima iz Glavnog projekta, odnos vrijednosti grubih građevinskih radova i zanatskih radova sa uređenjem terena, ostaje kao u stavu 1 ovog člana.

Član 9 .

Ugovorne strane saglasno konstatuju da GLAVNI PROJEKAT , na osnovu kojeg će se izvoditi građevinsko zanatski radovi nije urađen, sa kojih razloga su ovim Ugovorom utvrđene obaveze investitora i rokovi za izradu projektne dokumentacije, dobijanja urbanističkih saglasnosti na Glavni projekat, te dinamika radova investitora i izvršenje njegovih obaveza, a shodno čl.7 ovog Ugovora.

Ulagачi imaju pravo uvida u projektnu dokumentaciju i zanatsko-instalaterske radove koji će se izvoditi na pripadajućim im stambenim prostorima.

Član 10 .

Ugovorne strane su saglasne da Infrastrukturalna imovina i nadzorna tehnika je zajednička (nedjeljiva ) imovina ugovornih strana , a da je održavanje te imovine stvar svih stanara proporcionalno vlasničkoj strukturi.

Ugovorne strane se obavezuju da prilikom prodaje svojih stambenih jedinica trećem licu, u kupoprodajnom ugovoru ugovore da je kupac obavezan da redovno i uredno izmiuruje naknadu na ime održavanja zgrade, zajedničkih prostorija i lifta, a što se će se saglasno Zakonu o održavanju stambenih zgrada („Sl.list Crne Gore“ br. 41/16 i 84/18), povjeriti nadležnom privrednom društvu koje je registrovano za obavljanje ove djelatnosti.

Član 11 .

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko neka od ugovornih strana svojim činjenjem ili nečinjenjem nanosi štetu drugoj ugovornoj strani, dužna je da štetu nadoknadi saglasno odredbama Zakona o obligacionim odnosima .

V. DIOBA ZAJEDNIČKE IMOVINE STEČENE ZAJEDNIČKOM GRADNOM

Član 12.

Ugovorne strane susaglasne da po osnovu svog uloga, ULAGAČIMA pripada:

- 25% od ukupno planirane BRGP objekata za svih 6 urbanističkih parcela u nadzemnim etažama , što u FAZI I čini 836,57 m2, i u FAZI II čini 182,26 m2, odnosno ukupno 1018,83 m2, ili 764 m2 neto površine objekata, —
- 25% u podrumskim ili suterenskim etažama, —
- 25% u od ukupnog broja garažnih i parking mjesta, odnosno 53,2 m2 u objektu , i 7 ili 8 parking mjesta u dvorištu.

Ugovorne strane su saglasne da će ULAGAČIMA pripadaju sledeći posebni djelovi:

U objektu planiran na UP 10-31, 10-32 i 10-33 ( u Projektnoj dokumentaciji objekat „A“ ) :

1. Ulagачu ad 1 PETROVIĆ RADMILI pripadaju stambeni prostori ukupne površine 243,72 m2 od čega:

\* u prizemlju stambene jedinice označene kao A4 ,površine 28,11 m2 i A7, površine 26, 51 m2 ( što ukupno čini površinu od 54,62 m2);

\* na drugom spratu stambene jedinice označene kao A13, površine 49,16 m2, A14, površine 49,16 m2, i A15, površine 45,48 m2, ( što ukupno čini površinu od 143,80 m2);

\* u potkrovlju stambena jedinica označena kao A20 ,površine 45,30 m2.

Ugovorne strane konstatuju da u objektu „A“ u zajedničkoj garaži će biti ukupno 10 garažnih mjesta.

ULAGAČU Petrović Radmili po osnovu svog uloga pripadaju i sledeća garažna mjesta:

-GM 4, projektovane površine 11,60m2,

-GM 5, projektovane površine 11,65m2,

-GM 6, projektovane površine 12,97m2 ,

Ostala garažna mjesta pripadaju Investitoru.

U objektu planiran na UP 60-30 i 60-31 ( u Projektnoj dokumentaciji objekat „B“ ) :

1. Ulagачu ad 1 PETROVIĆ RADMILI pripadaju stambeni prostori ukupne površine 139,70 m2 od čega:

*Handwritten signatures and initials:*  
 TP, JH, W, G, A, K

*Handwritten initials:* MP



\*na drugom spratu stambene jedinice označene kao A13, površine 47,75 m<sup>2</sup>, A14, površine 47,83 m<sup>2</sup>, i A15, površine 44,12 m<sup>2</sup> ;

2. Ulagaču ad 2 JOVANOVIĆ ANI pripadaju stambeni prostori ukupne površine 139,70 m<sup>2</sup> od čega:

\*na trećem spratu stambene jedinice označene kao A20, površine 47,83 m<sup>2</sup>, i A21, površine 44,12 m<sup>2</sup> ;

\*u potkrovlju stambena jedinica označena brojem A25, površine 47,63 m<sup>2</sup>;

3. Ulagaču ad 3 MITROVIĆ VLADIMIRU pripada:

\* na trećem spratu stambena jedinica označena brojem A19, površine 47,75 m<sup>2</sup>;

4. Ulagaču ad 4 MITROVIĆ IGORU pripada :

\*na drugom spratu stambena jedinica označena kao A17, površine 45,65 m<sup>2</sup>;

5. Ulagaču ad 5 MITROVIĆ PETRU, pripada:

\*na drugom spratu stambena jedinica označena kao A12, površine 47,83 m<sup>2</sup>;

6. Ulagaču ad 6 MITROVIĆ SLOBODANU pripadaju stambeni prostori ukupne površine 93,48 m<sup>2</sup> od čega:

\*na trećem spratu stambene jedinice označene kao A18, površine 47,83 m<sup>2</sup>, i A23, površine 45,65 m<sup>2</sup>.

Svi preostali prostori pripadaju INVESTITORU i to:

\* u objektu „A“ (ukupne površine 780,66 m<sup>2</sup>) sledeće nepokretnosti:

Osnova prizemlja stambeni prostori ukupne povr. 191,47 m<sup>2</sup>

-Stambena jedinica označena kao A1 , površine 46,81 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A2 , površine 46,81 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A3 , površine 43,43 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A5 , površine 25,49 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A6 , površine 28,93 m<sup>2</sup>;

Osnova prvog sprata stambeni prostor ukupne površine 259,61 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A8, površine 49,16 m<sup>2</sup> ,

-Stambena jedinica označena kao A9 , površine 49,16 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A10 , površine 45,48 m<sup>2</sup> ;

-Stambena jedinica označena kao A11, površine 57,06 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A12 , površine 58,75 m<sup>2</sup>;

Osnova drugog sprata stambeni prostor ukupne površine 115 ,81 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A16, površine 57,06 m<sup>2</sup> ,

-Stambena jedinica označena kao A17 , površine 58,75 m<sup>2</sup>,

Osnova potkrovlja stambeni prostor ukupne površine 213 ,77 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A18 , površine 48,98 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A19 , površine 48,98 m<sup>2</sup> ;

-Stambena jedinica označena kao A21, površine 57,06 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A22 , površine 58,75 m<sup>2</sup>.

\* u objektu „B“ (ukupne površine 792,02 m<sup>2</sup>) sledeće nepokretnosti:

Osnova prizemlja stambeni prostori ukupne povr. 259,40 m<sup>2</sup>

-Stambena jedinica označena kao A1 , površine 80,67 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A2 , površine 48,01 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A3 , površine 44,12 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A4 , površine 49,95 m<sup>2</sup>;

-Stambena jedinica označena kao A5 , površine 45,65 m<sup>2</sup>;

Osnova prvog sprata stambeni prostor ukupne površine 272,42 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A6, površine 47,83 m<sup>2</sup> ,

-Stambena jedinica označena kao A7 , površine 47,75 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A8 , površine 47,83 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A9 , površine 44,12 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A10 , površine 40,95 m<sup>2</sup> ;

-Stambena jedinica označena kao A11, površine 45,65 m<sup>2</sup>;

Osnova drugog sprata stambeni prostor ukupne površine 40,95 m<sup>2</sup>,

-Stambena jedinica označena kao A16, površine 40,95 m<sup>2</sup> ,

Osnova trećeg sprata stambeni prostor ukupne površine 40,95 m<sup>2</sup>,

STP JH  
Ply

MD



- Stambena jedinica označena kao A 22, površine 40,95 m<sup>2</sup>, \_\_\_\_\_
- Osnova potkrovlja stambeni prostor ukupne površine 178,30 m<sup>2</sup>, \_\_\_\_\_
- Stambena jedinica označena kao A26, površine 47,63 m<sup>2</sup>, \_\_\_\_\_
- Stambena jedinica označena kao A27, površine 44,12 m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_
- Stambena jedinica označena kao A28, površine 40,95 m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_
- Stambena jedinica označena kao A29, površine 45,60 m<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_

Ugovorne strane konstatuju da u objektu „B“ u zajedničkoj garaži će biti ukupno 19 garažnih mjesta. \_\_\_\_\_  
 ULAGAČU Petrović Radmili po osnovu svog uloga pripada garažno mjesto br.6, projektovane površine 12,50m<sup>2</sup> i garažno mjesto br.7 površine 11,75m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
 Ulagačima ad 2 JOVANOVIĆ ANI i ad 3 MITROVIĆ VLADIMIRU pripada garažno mjesto br. 3 i br. 5. \_\_\_\_\_  
 Ulagaču ad 4 MITROVIĆ IGORU pripada garažno mjesto br.4. \_\_\_\_\_  
 Ulagaču ad 6 MITROVIĆ SLOBODANU pripada garažno mjesto br.2. \_\_\_\_\_  
 Tačna površina garažnih mjesta utvrdiće se Aneksom ovog ugovora nakon etažiranja stambene zgrade. \_\_\_\_\_  
 Ostala garažna mjesta ( 15) i magacin označen u ovjerenom idejnom projektu brojem 2 ,pov. 21,49 m<sup>2</sup>, pripadaju Investitoru. \_\_\_\_\_

Ugovorne strane su saglasne da urbanistička parcela UP 6-27 i objekat planiran na ovoj UP, koji će se sagraditi u FAZI II, pripasti će u cjelosti INVESTITORU. \_\_\_\_\_

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da Ulagačima pripadne manja površina neto prostora od one koja je predviđena procentualno u članu 10 ovog ugovora, Investitor ima obavezu da Ulagače obešteti po cijeni od 1.500,00 € (slovima: jedna hiljada pet stotina eura) po 1 m<sup>2</sup> (jednom metru kvadratnom) stambenog prostora, a u obrnutom slučaju Ulagači su obavezni da obeštete Investitora po istoj cijeni. \_\_\_\_\_

Član 13. \_\_\_\_\_

Ugovorne strane su saglasne da će se prodaja stambenih jedinica koji su na osnovu ovog ugovora pripali Investitoru, a saglasno prihvaćenom procentu kojim je utvrđen odnos između vrijednosti grubih građevinskih radova i vrijednosti zanatskih radova, bliže naveden u članu 8 ovog ugovora, odvijati po fazama radova: \_\_\_\_\_

\* u I (prvoj) fazi ( izvođenje grubo građevinskih radova) - 30% stanova od broja stanova koji Investitoru pripadaju; \_\_\_\_\_

\* u II (drugoj) fazi ( izvođenje zanatskih radova) - 70% stanova od broja stanova koji Investitoru pripadaju. \_\_\_\_\_  
 Stanove koje će Investitor prodavati utvrđuju se na osnovu Finansijskog i Dinamičkog plana u odnosu 25%:25% i 20%, ili će se ovo utvrditi Aneksom ovog ugovora (ako se stranke usaglase). \_\_\_\_\_

Ugovorne strane su saglasne da ULAGAČI zadržavaju pravo da ne daju saglasnost za 2 (dva) stana koja su pripala po ovom ugovoru Investitoru, i koje Investitor nema pravo prodavati sve dok ne izvrši sve svoje obaveze iz ovog ugovora i aneksa koje budu zaključivali, odnosno po završetku radova ne otkloni sve nedostatke po nalogu nadzornog organa. \_\_\_\_\_

Član 14. \_\_\_\_\_

Notar je podučila stranke da su obavezne sačiniti i zaključiti aneks Ugovora o zajedničkoj izgradnji, nakon snimanja objekata i njegove etažne razrade, a saglasno podacima iz Geodetskog elaborata odobren od strane Uprave za nekretnine PJ Budva. \_\_\_\_\_

ULAGAČI su saglasni da se uknjižba objekata i upisi posebnih djelova koji im pripadaju i posebnih djelova koji pripadaju INVESTITORU izvrši po zahtjevu Investitora u katastru nepokretnosti na osnovu ovog Ugovora, Aneksa ovog ugovora i Elaborata, a da su ULAGAČI obavezni da daju punomoćje Investitoru za ovu radnju i ostale pravne radnje koje su neophodne za GRADENJE OBJEKATA i uknjižbu. \_\_\_\_\_

Ulagaci su obavezni da daju saglasnost za uknjižbu Investitora na njegovim pripadajućim djelovima i parceli koja čini UP 6-27, ako je investitor izvršio sve svoje obaveze po ovom ugovoru, uključujući predaju posebnih djelova koji pripadaju ulagačima, tehnički prijem objekata, uređenje terena i otklanjanje eventualnih nedostataka na objektu. \_\_\_\_\_

VI.KONTROLA IZVRŠAVANJA UGOVORA \_\_\_\_\_

Član 15. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten initials]*



INVESTITOR je obavezan da stalno informiše ULAGAČE o svim pitanjima, koja se odnose na poslove i toku tih poslova, o svim izmjenama u metodima i dokumentaciji za ostvarivanje istih, o svemu što se postavlja na gradilištu i o drugim djelatnostima u okviru ispunjenja ovog Ugovora. -----  
 ULAGAČI imaju pravo da angažuje nadzorni organ koji će u njihovo ime imati pristup građevinskim dnevnicima i knjigama.-----

Notar je stranke poučila da je zakonom utvrđena obaveza da ortak kojem je povjereno posloводство, a u konkretnom slučaju to je INVESTITOR, ima obavezu da uredno vodi poslovne knjige i polaže račun o stanju zajedničke imovine. -----

VII. GARANCIJA I GARANTNI ROK -----

Član 16. -----

INVESTITOR garantuje odsustvo nedostataka (defekata) na objektu tokom ROKA od datuma predaje istog ULAGAČIMA. -----

GARANTNI ROK za izvedene radove preciziran je u članu 6. ovog ugovora. -----

VIII. VIŠA SILA -----

Član 17. -----

Ugovorne strane se oslobađaju od odgovornosti za djelimično ili potpuno neispunjavanje obaveza iz ovog ugovora, odn. prekoračenju roka završetka radova, ako djeluju okolnosti više sile (požar, poplava, zemljotres, dugi kišni period (prema zvaničnim podacima Hidrometereološkog zavoda Crne Gore), odluke nadležnih organa o zabrani gradnje koje nisu donijete krivicom investitora, značajne promjene u zakonu) i ukoliko ovi faktori utiču direktno na izvršenje ovog ugovora. -----

Ulagaci se u potpunosti oslobađaju troškova usled odrona i klizanja terena. -----

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju više sile i drugih okolnosti bliže navedenih u prethodnom stavu ovog člana, rok za završetak objekta se prekida i ne teče za vrijeme trajanja više sile. -----

IX USTUPANJE PRAVA IZ UGOVORA -----

Član 18 -----

Nijedna od ugovornih strana nema pravo prenosa svojih prava iz ovog ugovora trećim licima bez pismene saglasnosti druge strane. -----

Notar je ukazala strankama na odredbe zakona o odnosu prema trećim licima, te da niti jedna ugovorna strana ne može pravnim poslom obavezati drugu stranu bez pismene saglasnosti te druge strane. -----

X IZMJENA USLOVA OVOG UGOVORA -----

Član 19. -----

Uslovi iz ovog Ugovora su jednako obavezujuću za stranke i mogu biti izmijenjeni međusobnim dogovorom sa obavezom zaključenja Aneksa ovog ugovora. -----

XI ZABILJEŽBA OVOG UGOVORA -----

Član 20. -----

Ugovorne strane su saglasne da se na osnovu ovog Ugovora u Upravi za nekretnine PJ Budva, u „G“ Listu Lista nepokretnosti broj 109 i 2652 KO Budva, izvrši:-----

\*ZABILJEŽBA neposredne izvršnosti ovog Ugovora na kat. parcela 1832/1, i 1832/8 u „G“ listu LN br. 109 KO Budva i na kat. parcelama 1830/9,1830/10, 1830/11, 1830/12, 1830/13 i 1830/14 u „G“ listu LN br. 2652 KO Budva. -----

Stranke daju nalog notaru da otpravak ovog ugovora dostavi katastru nepokretnosti PJ Budva odmah po zaključenju ovog ugovora. -----

Ugovorne strane su saglasne da Ulagaci imaju pravo zahtjevati brisanje upisane zabilježbe u slučaju da se steknu uslovi za jednostrani raskid ovog ugovora, zbog neizvršavanja obaveza od strane Investitora, i nastupanja štetnih posljedica po ovom osnovu za Ulagache. -----

XII.RASKID UGOVORA -----

*[Handwritten signatures and initials]* 13

*[Handwritten initials]*



Član 21.

U slučaju da jedna od ugovornih strana svojim činjenjem ili nečinjenjem (npr. Slučaj kašnjenja u završetku ugovorenih radova) pričinjava štetu drugoj ugovornoj strani i onemogućava realizaciju ovog ugovora, druga ugovorna strana ima pravo da zahtjeva ispunjenje obaveze ili da raskine ugovor prostom izjavom ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, uz pravo na naknadu materijalne štete i štete po osnovu izmakle dobiti, a shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

XIII. ARBITRAŽNA KLAUZULA

Član 22.

Sva sporna pitanja ugovorne strane rješavaće sporazumno, a ukoliko se u tome ne uspije ugovara se nadležnost Osnovnog suda u Kotoru.

XIV. TROŠKOVI, POREZI

Član 23.

Nakon što je notar poučio stranke da za nagradu i troškove notara odgovaraju solidarno i da se mogu drugačije dogovoriti, stranke saglasno izjavljuju da sve troškove povezane sa ovim ugovorom, troškove ovog notarskog zapisa, snosi INVESTITOR.

Porez na dodatnu vrijednost plaća svaka strana za svoj dio, ako je to po Zakonu predviđeno.

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da vrijednost ove investicije saglasno neto površini objekta i vrijednosti zemljišta iznosi 1.500.000,00 € (jedan milion i pet stotina hiljada eura).

XV. POUKE

Član 24.

Notar je stranke upozorio i poučio o slijedećem:

- (1) Da imovinu čine ulogi ugovornih strana i imovina stečena realizacijom ovog ugovora, da je ova imovina zajednička i da pripada obijema ugovornim stranama.
- (2) Da se ulog može sastojati u stvarima (pokretnim i nepokretnim), stvarnim pravima na nepokretnoj imovini, novcu, radu i drugim dobrima, i ugovorom se može utvrditi koliko je procentualni dio uloga pojedinačno svake ugovorne strane,
- (3) Na mogućnost promjene stanja u evidenciju nepokretnosti, te je Notar upozorio INVESTITORA na moguće rizike, kao i na mogućnost da sam notar izvrši uvid u katastar nepokretnosti. Pored upozorenja stranke su to odbile,
- (4) Da je poželjno da geometar utvrdi stanje granica i površinu parcela koja se ulaže kako bi se utvrdila tačna površina parcela koje se ulažu u zajedničku gradnju, pa su stranke izjavile da je to izvršeno prije sačinjavanja ovog zapisa,
- (5) Da isključenje od odgovornosti ULAGAČA za materijalne i pravne nedostatke nema dejstvo ako je za njih znao,
- (6) Na dužnost uinvestitora da podnosi izvještaj drugoj ugovornoj strani o toku poslova, da uredno vodi poslovne knjige (građevinski dnevnik i dr.) , te na pravo ULAGAČA da vrši kontrolu, odnosno nadzor nad izvođenjem radova,
- (7) Da jedna ugovorna strana ne može pravnim poslom zaključenim sa trećim licem, obavezati drugu ugovornu stranu, bez pismene saglasnosti te strane,
- (8) Da je udio u dobiti – ostvarenoj investiciji, shodno ulogu u ovom pravnom poslu,
- (9) da se ugovor može otkazati u slučaju povrede bitnih odredaba ovog ugovora ( neizvršavanja Ugovorenih obaveza u roku , nemogućnosti ispunjenja ugovorenih obaveza i sl.)
- (10) Da će po ispunjenju cilja zbog kojeg je ovaj ugovor zaključen, odnosno završenoj izgradnji objekta, ugovorne strane će izvršiti diobu zajedničke imovine prema katastarskoj evidenciji , a saglasno diobi iz ovog ugovora, zaključenjem Aneksa Ugovora o zajedničkoj gradnji
- (11) Da za notarsku nagradu i troškove stranke odgovaraju solidarno, ali su se stranke dogovorile da troškove notarske obrade snosi INVESTITOR.

XVI. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 25.

Stranke daju ovlašćenje Notaru da očigledne tehničke greške napravljene u sačinjavanju ovog notarskog zapisa može sam , bez posebnog odobrenja i učešća stranaka, izvršiti i o tome donijeti poseban akt koji se prilaže uz ovaj izvornik , a ovjereni otpravak dostavlja strankama , katastru i poreskoj upravi.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten initials]*



Sastavni dio izvornika ovog ugovora su prilozii navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani.

Od ove notarski obrađene isprave dobivaju:

OTPRAVAK:

- ULAGAČ ( 6 )

- INVESTITOR ( 1 )

-katastar (1)

-poreska uprava (1)

Naknada za rad i naknada troškova je obračunata prema Notarskoj tarifi („Sl.list CG“, br. 06/2012) prema tarif. broj 1.NT u iznosu od 1.270.00 €, naknada po tarif. broju 19 NT u iznosu od 10,00 €, naknada po tarif. broju 21 u iznosu od 317,50 € i PDV u ukupnom iznosu od 335,47 €, i izdat je račun na sveukupni iznos od 1932,97 €.

Notar je ovaj ugovor pročitala ugovornim stranama u cjelosti i neposrednim pitanjima, se uvjerila da njegov sadržaj odgovara pravoj volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom kojeg slobodnom voljom odobravaju, te ulagač i investitor svojeručno, potpisuju kako slijedi, nakon čega je ovaj zapis potpisali i notar.

U Budvi, dana 21.11.2019.godine (dvadeset prvog novembra dvije hiljade devetnaeste godine) u 15,00 (petnaest) časova.

ULAGAČI :

1 Teinpolovik C. Papuc

Petrović Radmila

2 P. Urošević

Mitrović Petko kao punomoćnik Jovanović Ane

3 Bella

Mitrović Vladimir

4 Mitrović Igor

Mitrović Igor

5 Mitrović Igor

Mitrović Igor kao punomoćnik Mitrović Petra

6 Mitrović Slobodan

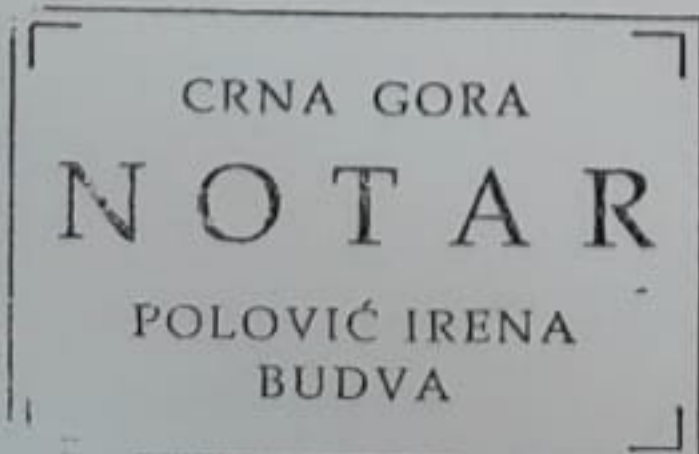
Mitrović Slobodan

INVESTITOR:

Glavni direktor

Petrović

Mitrović



NOTAR:

Irena Polović

Irena Polović



GLAVNOM GRADKSOM ARHITEKTI OPŠTINE BUDVA

SAGLASNOST

Kao suvlasnici kat.parc. 1830/1 I 1831 KO Budva, mi, Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan I Mitrović Vladimir, saglasni smo sa predlogom parcelacije puta sastavljen od strane DING d.o.o. Podgorica iz juna 2023.godine.

Sastavni dio ove saglasnosti je I Predlog parcelacije puta.

DAVAOCI SAGLASNOSTI:

JOVANOVIĆ ANA

*Reda Jovanović*

MITROVIĆ IGOR

*Igor Mitrović*

MITROVIĆ PETAR

*Petar Mitrović*

PETROVIĆ RADMILA

*Radmila Petrović*

MITROVIĆ SLOBODAN

*Slobodan Mitrović*

MITROVIĆ VLADIMIR

*Vladimir Mitrović*



ЛПНА ГОРА  
 БИВА ЛПНЕ ГОРЕ

Површина: БУДВА  
 Кат. број: БУДВА

Масштаб: 1:1000

ОПШТИНА ЦРЕНЕВО  
 Број кат. парцеле:  
 Тип земљишта:  
 Број на катастарској карти:

### PREDLOG PARCELACIJE PUTA KAT. PARCELA 1830/1 i 1831 DO KAT. PARCELE 1832/1



KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA

Oznaka	Y	X
01	6568795.128	4683052.793
02	6568798.220	4683049.748
03	6568801.662	4683046.746
04	6568806.240	4683042.744
05	6568815.701	4683035.810
06	6568823.106	4683030.123
07	6568832.174	4683023.117
08	6568843.269	4683013.265
09	6568845.560	4683010.838
10	6568850.692	4683006.714
11	6568859.236	4682998.398
12	6568868.398	4682991.791
13	6568871.946	4682987.458
14	6568873.223	4682984.041
15	6568865.980	4682989.220
16	6568868.870	4682985.690
17	6568870.728	4682980.718
18	6568884.917	4682968.821
19	6568892.017	4682962.531
20	6568907.035	4682948.779

**KONSTATACIJA 1** :Dio kat. parcele 1830/1 u površini P=354m<sup>2</sup> i dio kat .parcele1831 u površini P=194m<sup>2</sup> su predlog puta.  
 Koordinate predloga parcelacije su date u prilog



Obradio:  
**DING d.o.o Podgorica**  
 JUN, 2023.

Лисак пријава: 201 год  
 Лисак промена: 201 год

ПОТВРЂЕ



# PROJEKTI ZADATAK



**PROJEKTNI ZADATAK  
ZA IZRADU IDEJNOG  
RJRŠENJE APARTMANSKOG  
OBJEKTA FAZA1**

INVESTITOR: *VLASNICI NEPOKRETNOSTI - ULAGAČI*  
Petrović Radmila, Mitrović Igor, Mitrović Petar,  
Jovanović Ana, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir,  
*INVESTITOR:*  
"BANA INVEST" d.o.o, BUDVA

OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1

LOKACIJA OBJEKTA: Blok br 6, UP 6-27, DUP "Babin do"  
kp. br. 1832/1, KO Budva



## UVODNI DIO:

Izraditi Idejno rješenje apartmanskog objekta faza 1 na urbanističkoj parceli br. UP 6-27, Blok 6 u obuhvatu DUP-a "Babin do" koja je formirana od katastarske parcele broj 1832/1, KO Budva, Opština Budva.

Na predmetnoj urbanističkoj parceli predvideti izgradnju objekta turističke namjene – apartmanskog objekta faza 1 u skladu sa Urbanističko – tehničkim uslovima **br. 06-061-1597/3** od **08.02.2019. god.** izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

## LOKACIJA

Lokacija za izgradnju je katastarska parcela broj 1832/1, KO Budva koja čini urbanističku parcelu UP 6-27 u obuhvatu DUP – a "Babin do". Lokacija je neizgrađena. Teren za izgradnju je izuzetno strm sa nagibom u pravcu sjever – jug.

Prema planskom rješenju predmetna urbanistička parcela nema obezbeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice, već je planiran samo pješački pristup duž sjeverozapadne granice urbanističke parcele.

## HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Planirani gabarit objekata i spratnost treba da proisteknu iz urbanističko tehničkih uslova.

Predvideti objekat sa maksimalnim brojem nadzemnih etaža, tj. objekat spratnosti P+2+Pk. U skladu sa UT uslovima predvideti izgradnju dvije etaže podzemnih garaža gdje će se predvidjeti potreban broj parking mjesta. Na objektu predvideti izgradnju kosog krova adekvatnog nagiba

## NAMJENA OBJEKTA

Idejnim rješenjem predvideti izgradnju turističkog apartmanskog objekta sa 4 nadzemne etaže i dvije podzemne etaže garaža.

Strukture i kvadrature apartmana treba da proisteknu iz racionalnog projektantskog rešenja.

Prostorije za dnevni boravak i spavaće sobe orjentisati najpovoljnije prema uslovima na terenu,. Vertikalnu komunikaciju u objektu ostvariti unutrašnjim stepeništem i liftom.

## KONSTRUKCIJA

Odabir konstruktivnog sklopa treba da bude što racionalniji i da proistekne iz same arhitekture objekta.

## ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko rješenje objekata treba da predstavlja jedinstvenu cjelinu. Prilikom projektovanja voditi računa o podneblju u kome se objekat nalazi, kao i o zadovoljavanju urbanističko tehničkih uslova. Arhitektonsko-urbanističko rešenje objekta treba da bude što racionalnije u funkcionalnom i oblikovnom smislu i da proističe iz namjene objekata. Pri tome, rešenje treba da bude kvalitetno i originalno.



#### OBRADA SPOLJAŠNJIH POVRŠINA

Pri odabiru materijala za obradu spoljašnjih površina voditi računa o tome da materijali budu trajni, sigurni za upotrebu i dobrih estetskih kvaliteta.

Površine oko objekta urediti kao slobodne površine popločane pločama od prirodnog kamena, betonskim elementima ili kao ozelenjene površine

Fasade projektovati u skladu sa važećim propisima o toplotnoj izolaciji objekata.

#### ENTERIJERSKA OBRADA – PODOVI , ZIDOVI, PLAFONI, STOLARIJA, BRAVARIJA

Završnu obradu podova i zidova u objektu predvideti u skladu sa namjenom prostorija

U kupatilima izvesti spuštene plafone od vlagootpornih gipskartonskih ploča kojima će biti skrivene instalacije kanalizacije.

Unutrašnju stolariju predvidjeti od punog hrastovog ili bukovog masiva. Spoljašnju bravariju predvidjeti od aluminijumskih profila sa prekinutim termičkim mostom.

#### IZOLACIJA

Predvidjeti adekvatnu hidro i toplotnu izolaciju objekta . Zaštitu od sunca postići primjenom reflektujućih staklenih površina kao i predviđanjem roletni.

U Budvi

Mitrović Nikola Igor

Mitrović Nikole/Petar

Jovanović Ana

Mitrović Vladimir

Mitrović Slobodan

Petrović Radmila

Duško Banović





"BANA INVEST" D.O.O. , BUDVA  
Trg Sunca br. 4  
e-mail: banainvest.me@gmail.com  
tel. +382 69 716 717

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

**IDEJNO RJEŠENJE**  
**APARTMANSKOG OBJEKTA**  
**KNJIGA 1**

INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor,  
Mitrović Petar, Petrović Radmila,  
Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir,  
"BANA INVEST" d.o.o, BUDVA

OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1

LOKACIJA: Blok br 6; UP 6-27, DUP "Babin do"  
kp. br. 1832/1, KO Budva

VRSTA TEHNIČKE IDEJNO RJEŠENJE  
DOKUMENTACIJE

PROJEKTANT "BANA INVEST" d.o.o, BUDVA

ODGOVORNO LICE Duško Banović

ODGOVORNI INŽENJER Jelena B. Radonjić d.i.a , licenca UPI 107/7 – 294/2  
od 23.04.2019.

AUTORI PROJEKTA Jelena B. Radonjić d.i.a. Ivana Zdravković d.i.a.  
Siniša Stanojević d.i.a. Mirko Savićević d.i.a.

oktobar 2023



# SADRŽAJ KNJIGE 1

## ARHITEKTONSKI PROJEKAT

### TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA --

Tehnički opis

- Pregled površina i koeficijenta
- Obrazac za potrebe statistike (Obrazac 5)

### GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Katastarsko – topografska situacija | R = 1:250 |
| 2. Šira situacija                      | R = 1:500 |
| 3. Situacija                           | R = 1:100 |
| 4. Situacija sa parternim uređenjem    | R = 1:100 |
| 5. Osnova garaže G2                    | R = 1:100 |
| 6. Osnova garaže G1                    | R = 1:100 |
| 7. Osnova prizemlja                    | R = 1:100 |
| 8. Osnova prvog sprata                 | R = 1:100 |
| 9. Osnova drugog sprata                | R = 1:100 |
| 10. Osnova potkrovlja                  | R = 1:100 |
| 11. Osnova krova                       | R = 1:100 |
| 12. Presjek 1 – 1                      | R = 1:100 |
| 13. Presjek 2 – 2                      | R = 1:100 |
| 14. Prednja – sjeveroistočna fasada    | R = 1:100 |
| 15. Bočna – jugoistočna fasada         | R = 1:100 |
| 16. Bočna – sjeverozapadna fasada      | R = 1:100 |
| 17. Zadnja – jugozapadna fasada        | R = 1:100 |

### 3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA



# **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**



**TEHNIČKI OPIS**  
**UZ IDEJNO RJEŠENJE**  
**APARTMANSKOG OBJEKTA**  
**FAZA 1**

INVESTITOR:

Jovanović Ana, Mitrović Igor,  
Mitrović Petar, Petrović Radmila,  
Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir,  
"BANA INVEST" d.o.o, BUDVA

OBJEKAT:

APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1

LOKACIJA OBJEKTA:

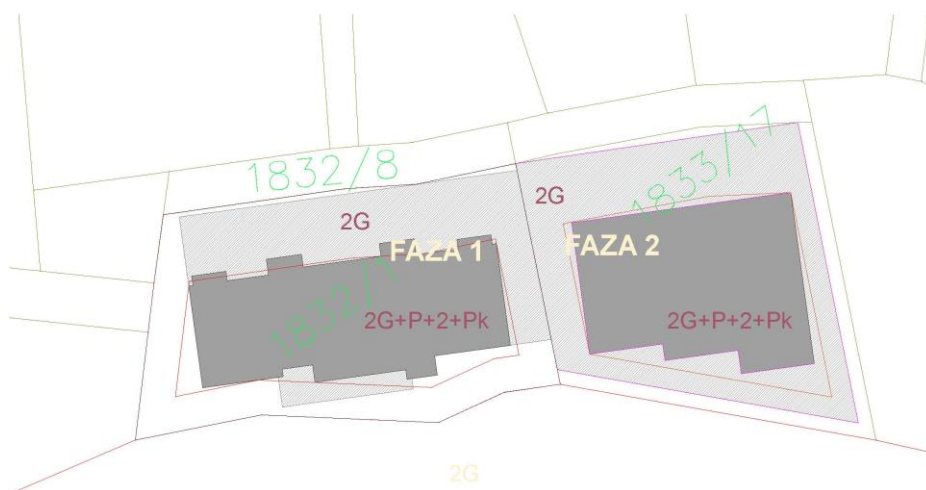
Blok br 6, UP 6-27, DUP "Babin do"  
kp. br. 1832/1, KO Budva



## FAZNOST GRADNJE

Na urbanističkim parcelama UP 6-27 I UP 6-28 DUP Babin do predviđa se izgradnja jednog objekta sa dvije lamele od čega će u fazi 1 biti projektovana i izgrađena lamela 1 na urb.parceli UP 6-27 prema urbanističkim parametrima datim za UP 6-27 ,a u fazi 2 lamela 2 na urb.parceli UP 6-28 prema urbanističkim parametrima za UP 6-28 DUP Babin do.

Objekat će imati jedinstvenu garažu u oba nivoa, i do garaže lamele 2 će se pristupati kroz garažu lamele 1.



zadati parametri FAZA 1	ostvoreni parametri FAZA 1	zadati parametri FAZA 2	ostvoreni parametri FAZA 2
maksimalna zauzetost parcele pod objektima	ostvorena zauzetost parcele pod objektima	maksimalna zauzetost parcele pod objektima	ostvorena zauzetost parcele pod objektima
182.26 m <sup>2</sup>	182.08 m <sup>2</sup>	173.29 m <sup>2</sup>	173.28 m <sup>2</sup>
maksimalna BRGP	ostvorena BRGP	maksimalna BRGP	ostvorena BRGP
729.04 m <sup>2</sup>	715.93 m <sup>2</sup>	693.17 m <sup>2</sup>	693.13 m <sup>2</sup>
maksimalni indeks zauzetosti	ostvoreni indeks zauzetosti	maksimalni indeks zauzetosti	ostvoreni indeks zauzetosti
0.4	0.4	0.4	0.4
maksimalni indeks izgrađenosti	ostvoreni indeks izgrađenosti	maksimalni indeks izgrađenosti	ostvoreni indeks izgrađenosti
1.6	1.57	1.6	1.6
spratnost objekta	ostvorena spratnost objekta	spratnost objekta	ostvorena spratnost objekta
P+2+Pk	2G+P+2+Pk	P+2+Pk	2G+P+2+Pk



## GLAVNI PROJEKAT FAZE 1 URAĐEN JE U SKLADU SA:

1. Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020),
2. Urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-061-1597/3 od 08. 02. 2019. godine izdatim od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva
3. Projektnim zadatkom investitora

### LOKACIJA

Izgradnja apartmanskog objekta predviđena je na urbanističkoj parceli UP 6-27, Blok 6, u obuhvatu DUP-a "Babin do".

Za potrebe izrade Idejnog rješenja urađen je Elaborat parcelacije po DUP-u od strane "DinG" d.o.o iz Podgorice kojim je utvrđena tačna površina katastarske parcele koja formira urbanističu parcelu UP 6-27.

Uprava za nekretnine PJ Budva sprovela je parcelaciju u skladu sa Elaboratom parcelacije. Formirana je katastarska parcela broj 1832/1, KO Budva, upisana u Listu nepokretnost br. 109, ukupne površine prema Listu nepokretnosti 456m<sup>2</sup>. Katastarska parcela 1832/1 koja je u vlasništvu investitora formira UP 6-27 u cjelosti.

Lokacija je neizgrađena. Teren za izgradnju je izuzetno strm sa nagibom u pravcu sjever – jug.

Duž sjeverozapadne strane lokacija se graniči sa planom predviđenom pješačkom stazom. Prema planskom rješenju predmetna urbanistička parcela nema obezbeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice, već je planiran samo pješački pristup duž sjeveroistočne granice parcele, kao što je prikazano na izvodu iz DUP-a; karta saobraćaja pa je zato pribavljena saglasnost vlasnika susjednih parcela na parcelaciju pristupnog kolskog puta.

Duž sjeverozapadne i jugozapadne granice lokacije su površine planom definisane kao zelene površine. Po jugoistočnoj granici lokacija se graniči sa susjednom urbanističkom parcelom br.UP 6-28

### URBANISTIČKA POSTAVKA OBJEKTA

Idejno rješenje urađeno je u skladu sa urbanističkim parametrima za urbanističku parcelu broj UP 6-27.

Za predmetnu UP 6-27 planom su predviđeni sledeći parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI –UP 6-27, DUP "Babin do"	
parametri	Dozvoljeno po UT uslovima
br.urbanističke parcele	UP 6-27
NAMJENA OBJEKTA	Stanovanje srednje gustine- ZONA S1**
POVRŠINA UP	455.65m <sup>2</sup>
INDEKS ZAUZETOSTI	0.40
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.60
MAX. POV. POD OBJEKTOM	182.26m <sup>2</sup>
MAX. BRGP	729.04m <sup>2</sup>
MAX. SPRATNOST	2G+P+2+Pk
MIN. BROJ PARKING MJESTA	1.1pm/stan
MAX. VISINA VIJENCA	10.50m

\*\* Planom definisana namjena predmetne urbanističke parcele je Stanovanje srednje gustine – zona S1, ali se u Urbanističko tehničkim uslovima u tački 4. **Planirana namjena objekata** navodi: **"da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu."**

U skladu sa tim projektom je predviđena izgradnja **objekta turističke namjene – apartmanskog objekta.**



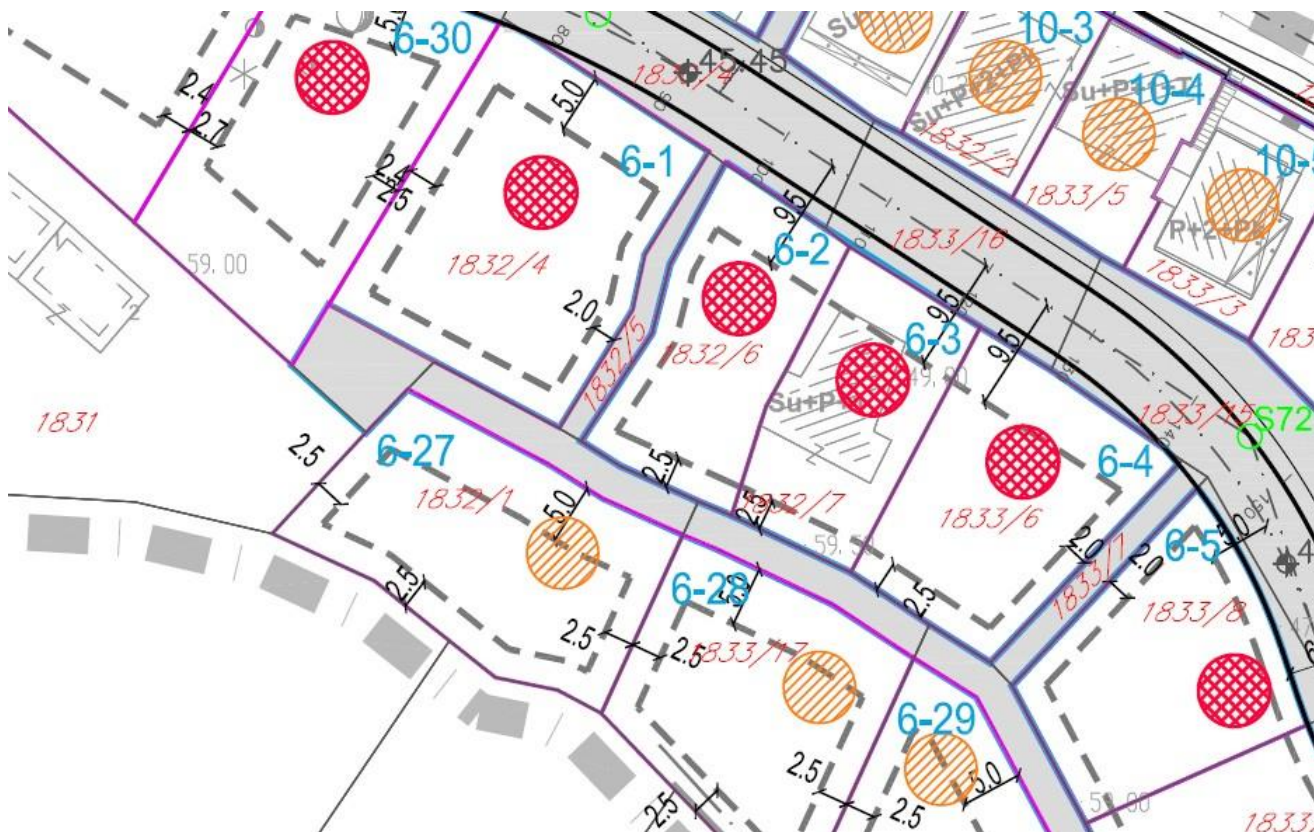
## Horizontalna i vertikalna regulacija

### **Položaj građevinskih linija**

U UT uslovima, poglavlje 6 – PRAVILA REGULACIJE navodi se: “Horizontalna i vertikalna regulacija prikazane su u grafičkom prilogu plana.” “Građevinska linija (GL) utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulcije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.”

**Položaj građevinskih linija za predmetnu lokaciju utvrđen je ne opisno, već grafički u grafičkom prilogu plana – “Planirano stanje – regulacija i nivelacija”.** Definisane su prednja građevinska linija u odnosu na planiranu pješačku stazu, bočne i zadnja građevinska linija.

Prednja građevinska linija je na udaljenju od 5.0m od regulacione linije. Bočne i zadnja građevinska linija udaljene su po 2.5m od granica parcele.



sl.1 izvod iz grafičkog priloga plana – “Planirano stanje – regulacija i nivelacija”

U UT uslovina takođe se navodi: “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 1.20m, na minimalnoj visini od 3.0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.3)”

### **Spratnost objekta**

Predmetna lokacija nalazi se u ZONI S1

U tekstualnom dijelu plana, **tačka 6.4. Dozvoljena spratnost – visina objekta** navodi se:

*Maksimalna spratnost novih objekata:*

**-ZONA S1 : četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+2+Pk). Takođe u tački 6.3.**

**Urbanistički parametri** navodi se: “Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.”



### **Podzemne garaže**

**Radi obezbjeđivanja dovoljnog broja parking mjesta** projektom su predviđene dvije etaže garaža koje su gotovo u potpunosti ukopane. Podzemne etaže garaža isprojektovane su u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, Sl.CG br. 091/20 od 03.09.2020.

### **Kota prizemlja objekta**

U UT uslovima, poglavlje 6 – PRAVILA REGULACIJE navodi se

“Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu najviše do 1.20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena
- na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3.50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dela objekta (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.4)”

Apsolutna kota poda prizemlja definisana je u skladu sa niveletom prirodnog terena i za apsolutnu kotu prizemlja usvojena je visina od 62.50m<sub>nv</sub>

### **Potkrovlje**

Prema UT uslovima visina nadzitka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine. Predviđeni nagib krovnih ravni je od 18° – 30°, dok se prozorski otvori mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

### **Visina vijenca**

UT uslovima definisana je visina vijenca na sledeći način:

S1\_Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od kote poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Idejnim rješenjem predviđena je visina vijenca objekta od 10.5m mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

### **Namjena objekta**

Predmetna lokacija nalazi se u ZONI S1 sa namjenom stanovanje srednje gustine, s' tim što se u UT uslovima navodi da “na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu.”

U skladu sa UT uslovima i gore navedenim, Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta turističke namjene – apartmanskog objekta spratnosti 2G+P+2+Pk

Projektovani objekat je slobodnostojeći objekat pozicioniran unutar građevinskih linija. Objekat je svojom sjeveroistočnom fasadom postavljen na prednju građevinsku liniju.

Teren na kojem je predviđena izgradnja je izuzeto strm. Prilikom izrade projekta ideja je bila da se u najvećoj mogućoj mjeri prevaziđu sva ograničenja koja proističu iz gradnje na ovako strmom terenu uz poštovanje Urbanističko tehničkih uslova i svih pravila struke.

Obzirom da planom nije definisana nivelacija javne pješačke staze sa koje se pristupa parceli, nivelacija urbanističke parcele i objekta urađena je u skladu sa niveletama prirodnog terena utvrđenoj Katastarsko – topografskom situacijom i postojećom izgradnjom na susjednim parcelama. Projekat je koncipiran tako da se iskopom potrebnim za izgradnju objekta ne ugrozi stabilnost



terena i da se ostvari maksimalni kvalitet projektovanih apartmanskih jedinica u smislu vizura i insolacije.

Visine podzemnih garaža su 2.89m i 2.99m. Kota poda donje garaže projektovana je na apsolutnoj koti od 56.62m<sub>nv</sub>. Ovako projektovane garaže projektovane su u skladu sa UT uslovima i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, Sl.CG br. 091/20 od 03.09.2020.

Kota poda prve korisne etaže – prizemlja projektovana je na apsolutnoj koti od 62.50m<sub>nv</sub>. Ulaz u objekat predviđen je na nivou prizemlja.

Na sjeveroistočnoj fasadi objekta koja je postavljena na građevinsku liniju prema planiranoj pristupnoj pješačkoj stazi, na nivoima od prizemlja do potkrovlja predviđeni su konzolni ispusti – terase koji prelaze građevinsku liniju prema javnoj pješačkoj površini za maksimalno 1.20m na visini većoj od 3.0m u odnosu na niveletu konačno uređenog terena, što je u skladu sa UT uslovima.

Posljednja etaža projektovana je kao potkrovlje sa visinom nadzitka od 1.40m i krovnim badžama projektovanim u širini otvora - izlaza na terase. Nagib krovnih ravni je 22° i 12° u dijelu krovnih badža.

Na manjem dijelu objekta iznad liftovskog okna i stepenišnog prostora projektom je predviđeno izvođenje ravnog krova. Visina ploče ravnog krova definisana je minimalnom potrebnom visinom liftovskog okna.

Kombinacijom kosog i ravnog krova nad manjim dijelom objekta ostvarena je manja visina zadnjeg fasadnog zida objekta i ostvarena skladna, ujednačena forma.

Visina vijenca mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca iznosi 10.50m.

## **FUNKCIONALNO RJEŠENJE OBJEKTA**

Na urbanističkoj parceli UP 6-27 projektovan je objekat turističke namjene – apartmanski objekat faza 1.

Projektovani objekat sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline

Prvu funkcionalnu cjelinu čine 2 nivoa podzemnih garaža namjenjenih za obezbjeđivanje dovoljnog broja parking mjesta. Spratne visine garaža su 2.89 i 2.99m, a kota poda donje garaže predviđena je na apsolutnoj koti 56.62m<sub>nv</sub>. Veza garaža i etaža na kojima su apartmanske jedinice ostvarena je preko unutrašnjeg stepeništa i lifta.

BRGP obije garaže je 663.78m<sup>2</sup>. Obzirom da su garažne etaže površina ove etaže u skladu sa UT uslovima ne ulazi u obračun ukupne BRGP objekta tj. u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele.

Drugu funkcionalnu cjelinu čine etaže od prizemlja do potkrovlja. Na ovim etažama projektovane su apartmanske jedinice

Prizemlje - prva korisna etaža projektovana je na apsolutnoj koti 62.50m<sub>nv</sub>. Na nivou prizemlja predviđen je ulaz u objekat. Za potrebe lica smanjene pokretljivosti na ulazu u objekat predviđen je mehanizam sa šinom duž ograde stepeništa.

Na ovom nivou projektovane su 3 apartmanske jedinice i prostori zajedničkih komunikacija. BRGP prizemne etaže je 169.69m<sup>2</sup>, spratna visina 2.99m.

Dvije apartmanske jedinice, jedinice A1 i A3 na nivou prizemlja, su adekvatnim dimenzionisanjem i opremanjem prostora prilagođene potrebama za nesmetano kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Apartmani A1 i A3 projektovani su kao jednokrevetni apartmani. U Apartmanu A2 predviđen je smještaj jedne do dvije osobe.

Nivoi prvog i drugog sprata projektovani su kao tipska etaža sa po 2 jednokrevetne apartmanske



jedinice, jednom jedinicom za smještaj jedne do dvije osobe i prostorima zajedničkih komunikacija. BRGP ovih etaža iznosi 182.08m<sup>2</sup>, spratna visina 2.99m.

Posljednja etaža projektovana je kao potkrovlje. U potkrovlju su takođe predviđene 3 apartmanske jedinice i prostor zajedničkih komunikacija. BRGP potkrovlja je 182.08m<sup>2</sup>.

Visina nadzidka od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine u najisturenijem dijelu objekta iznosi 1.40m. Na mjestima gde se predviđa izlaz na terase projektovane su krovne badže u širini fasadnih otvora. Nagib krovnih ravni je 22°, a na dijelu krovnih badža 12°. Vertikalna komunikacija u objektu ostvarena je unutrašnjim armirano betonskim stepeništem i liftom.

Iako se radi o objektu čija je izgradnja planirana na izuzetno strmom terenu projektom predviđena maksimalna visina vjenca mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca na najisturenijem dijelu objekta iznosi 10.50m, što je u skladu sa UT uslovima.

Analitičkim podacima za UP 6-27 nisu definisani broj stanovnika i broj stanova/apartmana.

U tekstualnom dijelu plana – poglavlje 4.3. NUMERIČKI POKAZATELJI PLANIRANOG STANJA definisana je NETO gustina korišćenja koja iznosi 550,87 korisnika/ha

Obzirom na turističku najenu objekta za UP 6-27 relevantna je gustina korišćenja od 550,87 korisnika/ha što za konkretnu UP iznosi 25.10 korisnika.

Analizom podataka prema kojima je planom dimenzionisana vodovodna i kanalizaciona mreža u bloku 6 predviđeno je 1362 korisnika na 14.805,57m<sup>2</sup> neto površine bloka 6, što proporcionalno za UP 6-27 iznosi 41.92 korisnika

Kapaciteti prema kojima je planirana elektrodistributivna mreža proporcionalno primenjeni na površinu UP 6-27 od 455.65m<sup>2</sup> iznose: broj stanova 3,6 kom + broj apartmana 7,13 kom + brgp poslovnih prostora 186,19 m<sup>2</sup>.

Idejnim rješenjem na UP 6-27 predviđeno je 12 apartmanskih jedinica.

Osam jedinica je površine cca od 24 -40 m<sup>2</sup> sa terasama i projektovani su kao jednokrevetni studio apartmani – ukupno 8 korisnika. Četiri jedinice površine cca 55m<sup>2</sup> projektovane su kao jednosobni apartmani za smještaj jedne do dvije osobe – maksimalan broj korisnika 8.

Broj korisnika prostora predviđen idejnim rješenjem je 12-16 što je manje od svih gore navedenih planskih parametara i ni u kom slučaju ne premašuje planom predviđene kapacitete.

S obzirom da je UTU-om predviđeno 1.1 p.m. po stanu kao obavezujući uslov, a pošto se do k.p. 1832/8 pristupa pješačkom stazom, priložena je saglasnost vlasnika susjedne parcele da se obezbijedi kolski pristup preko k.p. 1830/1 , 1831 i 1830/11 k.o. Budva, a s obzirom da su predmetne parcele predviđene za gradske šume koje su predviđeno da se urede izgradnjom staza (min širina 1m) i sa materijalizacijom kojom se obezbjeđuje da ne dođe do spiranja nasutog materijala, projektom je predviđena pješačko - kolska staza širine 3m koja je popločana prefabrikovanim elementima beton-trava.



### Ostvareni kapaciteti objekta

Površina pod objektom koja predstavlja horizontalnu projekciju nadzemnih etaža na teren odgovara površini tipske etaže i iznosi 182.08m<sup>2</sup> što je manje od max. dozvoljene zauzetosti parcele koja iznosi 182.26m<sup>2</sup>. Ukupna ostvarena BRGP korisnih etaža objekta je 715.94m<sup>2</sup>, što je manje od maksimalno dozvoljene BRGP od 729.04m<sup>2</sup>. Projektom ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti iznose IZ=0.40 i II=1.57

### Tabelarni prikaz ostvarenih neto i bruto površina po etažama

<b>TABELARNI PRIKAT OSTVARENIH KAPACITETA OBJEKTA</b>			
POVRŠINE KOJE SE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
ETAŽA	NETO m2	BRGP m2	ZAPREMINA m3
PRIZEMLJE	139.46	169.69	507.37
I SPRAT	151.03	182.08	544.43
II SPRAT	151.03	182.08	544.43
POTKROVLJE	151.03	182.08	639.23
<b>UKUPNO</b>	<b>592.55</b>	<b>715.94</b>	<b>2235.46</b>
POVRŠINE KOJE SE NE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
<b>GARAŽE G1 i G2</b>	<b>574,06</b>	<b>663.78</b>	<b>1951.53</b>
<b>UKUPNO ZA OBJEKAT</b>	<b>1166.61</b>	<b>1379.79</b>	<b>4186.99</b>

### PARTERNO UREĐENJE

Obzirom da se radi o terenu velikog nagiba nivelacija terena uz objekat ostvarena je kaskadnim podzidima čija visina ne prelazi 1.5m. Nagib terena između kaskada projektovan je pod uglom od 30°. Kaskadni podzidi i potporni zidovi prema susjednim parcelama predviđeni su od armiranog betona. Tačne dimenzije betonskih podzida i broj i položaj otvora za drenažu i ocedivanje biće detaljno definisane u glavnom projektu konstrukcije. Pojektom je predviđeno oblaganje prirodnim kamenom svih vidnih površina armiranobetonskih podzida.

Ukupna površina kamene obloge podzida iznosi približno 300m<sup>2</sup>.

Sastavni dio partera je zeleni krov gornje etaže garaže.

Sa lijeve i desne strane ulaska u gornju etažu garaže su dvije žardinjere.

Na dijelovima između kaskadiranih podzida i na zelenom krovu predviđene su ozelenjene površine sa niskim zelenilom koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida i ravnog krova.

Za potrebe invalidnih lica i lica sa smanjenom pokretljivošću na spoljašnjem stepeništu je projektom predviđeno postavljanje invalidske lift platforme – kose podizne sklopive platforme.

S obzirom da je gornji nivo garaže otvoren vidan je sa planirane staze i prednjeg dijela partera objekta.

### TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je predviđen kao trajni objekat izveden od čvrstih međusobno povezanih elemenata koji mu obezbeđuju stabilnost i trajnost. U tehnološkom pogledu predviđeno je izvođenje većine radova na licu mjesta, bez prefabrikacija. Treba težiti upotrebi prirodnih materijala, kao i materijala koje imaju poreklo iz neposredne okoline. Razlog je sniženje troškova transporta, podsticanje lokalne privrede i zdraviji ambijent. Tokom izvođenja radova treba posebnu pažnju posvetiti obezbeđenju gradilišta, kao i smanjenju negativnih uticaja na neposredne susede i celu zajednicu, obezbeđenjem gradilišta i striktnim pridržavanjem pravila gradnje.

### KONSTRUKTIVNI SISTEM

Predviđeni konstruktivni sistem je armirano betonski, liven na licu mjesta, sa armirano betonskim stubovima i platnima za prijem horizontalnih i vertikalnih sila i armirano betonskim gredama i pločama. Međuspratna konstrukcija rješena je kao puna armirano betonska ploča, livena na licu mjesta.

Krov objekta rješena je kao kombinacija kosih krovnih ravni i neprohodnog ravnog krova. Predviđena je izrada kosih i ravne krovne ploče livenih na licu mjesta preko kojih se izvode adekvatni slojevi kosog ili ravnog krova.

U objektu je predviđeno jednokrako armirano betonsko stepenište i armiranobetonsko liftovsko okno. Predviđeno je fundiranje objekta na ab temeljnoj ploči.



## **GRAĐEVINSKI I GRAĐEVINSKO-ZANATSKI RADOVI ZIDOVI**

### **ZIDOVI**

Svi spoljašnji zidovi objekta koji su zasuti zemljom predviđeni su kao armirano betonska platna sa adekvatnom toplotnom i hidroizolacijom i u zavisnosti od namjene prostora.

Kao ispuna fasadnih zidova predviđena je upotreba giter bloka. Debljina fasadnih zidova je 25cm.

Unutrašnji pregradni zidovi između apartmanskih jedinica i prema prostorima zajedničkih komunikacija debljine 25cm predviđeni su od giter bloka. Pregradni zidovi u apartmanskim jedinicama predviđeni su kao zidovi debljine 10cm od blok opeke ili zidovi debljine 12cm od pregradnog giter bloka.

Kao završna obrada svih površina unutrašnjih zidova predviđeno je malterisanje, gletovanje i bojenje disperzivnom bojom. Za završnu obradu zidova kuhinja do visine  $h=1,50m$  i zidova kupatila do visine spuštenog plafona predviđeno je oblaganje zidnim keramičkim pločicama.

### **PODOVI**

Završna obrada podova razlikuje se u zavisnosti od namjene prostorija i etaže na kojoj se nalaze.

Kod svih podova na tlu predviđena je izrada adekvatne hidroizolacije

Podovi svih prostorija korisnih etaža predviđeni su kao plivajući podovi bez zvučnih mostova sa toplotnom i zvučnom izolacijom od kamene mineralne vune.

Kao završna obrada podova u stambenim prostorijama predviđen je višeslojni parket na lepku.

Završna obrada podova u kupatilima i kuhinjama je podna granitna keramika. U sastavu podova kupatila predviđena je izrada hidroizolacionog sloja.

Za obradu podova hodnika i stepeništa predviđena je granitna keramika. Završna obrada podova terasa je protivklizna granitna keramika otporna na atmosferske uticaje.

### **PLAFONI**

Svi plafoni malterišu se produžnim malterom, završno gletuju i boje disperzivnom bojom.

U kupatilima je predviđena je izrada spuštenih plafona od vlagootpornih gips-kartonskih ploča na odgovarajućoj potkonstrukciji (visina spuštanja  $h=15-20cm$ ). Gipsane površine spuštenih plafona gletuju se i boje disperzivnom bojom..

### **STOLARIJA I BRAVARIJA**

Fasadna stolarija predviđena je od petekomornih PVC profila sa ojačanjem od čeličnog pocinkovanog lima i ispunom od transparentnog dvoslojnog termoizolujućeg stakla obloženog niskoemisionom folijom debljine  $d=24mm$  (4+16+4). Zaštita od sunca predviđena je postavljanjem roletni sa unutrašnjom PVC termo kutijom u boji profila.

Vrata ostava na nivou suterena su projektovana kao puna vrata, konstrukcije od petekomornih PVC profila i ispunom od PVC profila punjenog poliuretanom.

Ulazna vrata apartmanskih jedinica predviđena su kao metalna, puna, visoko-sigurnosna blind vrata, opremljena sigurnosnim bravama sa finalnom oblogom od furniranog medijapana.

Ostala unutrašnja vrata su stolarske pozicije. Konstrukciju čini masivni drveni štok od bukove građe.

Krila vrata su puna, sa ramom od bukove građe, ispunom od ekstrudirane iverice i završnom oblogom pločama od medijapana furniranim prirodnim furnirom.

### **OBRADA FASADE**

Toplotna izolacija fasadnih zidova predviđena je u sistemu kontaktne fasade. Fasadne površine su u skladu sa važećim propisima o toplotnoj zaštiti objekata izolovani pločama od stiropora debljine 5cm.

Završna obrada fasadnih površina urađena je kao kombinacija površina obrađenih dekorativnim fasadnim malterom i kamene obloge na stubovima otvorene gornje garaže i dijela oko garažnih vrata iste garaže



## **RJEŠENJE KROVA**

Krov objekta rješen je kao kombinacija kosih krovnih ravni i neprohodnog ravnog krova. U dijelu kosog krova krovnu konstrukciju čini kosa armirano betonska puna ploča livena na licu mesjta preko koje se postavljaju slojevi kosog krova. Projektom je predviđena adekvatna hidro i toplotna izolacija krova. Predviđeni krovni pokrivač na dijelu kosog krova je Mediteran crijep. Na dijelu ravnog neprohodnog krova predviđena je adekvatna toplotna i hidroizolacija a kao završna obrada predviđena je keramika otporna na atmosferske uticaje. Odvodnjavanje atmosferske vode sa krova predviđeno je putem krovnih slivnika i olučnih vertikala.

## **OSVETLJENJE I PROVETRAVANJE PROSTORA**

Sve stambene prostorije prirodno se osvetljavaju i provetravaju. Sanitarne prostorije kod kojih ne postoji mogućnost prirodnog provetranja ventiliraju se pomoću sabirnih ventilacionih kanala. Na vrhu ventilacionih vertikala montirati ventilacionu kapu i isisivač.

## **UNUTRAŠNJE INSTALACIJE**

Predviđena je nabavka i ugradnja savremenih instalacionih sistema kako za instalacije jake i slabe struje, tako i za *instalaciju vodovoda i kanalizacije*.

## **SPOLJAŠNJA MATERIJALIZACIJA OBJEKTA I PARTERA**

Fasadni zidovi objekta su završne obrade demit sistem svijetlo bež boje (RAL 9010) i oblaganje prirodnim kamenim pravougaonim pločama sive boje (RAL 9006). Nadzidci na terasama u visini pola visine ograde je takođe bavalit svijetlo bež boje (RAL 9010).

Krov je kos jednovodan sa 'badžama' obložen kontinental crijepom orandž boje (RAL 2004).

Fasadni otvori cijelog objekta su zastakljeni višekomorni aluminijumski profili u boji antracit (RAL 7013).

Gornja polovina ograda terasa je farbana bojom antracit (RAL 7013).

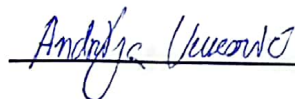
Parter je zbog terena u nagibu presječen podzidama između kojih su zelene travnate površine a ravan krov gornje etaže garaža je zeleni krov pa ukupna kvadratura zelenih površina iznosi 207m<sup>2</sup> u osnovi ili 45.6% urbanističke parcele. Na travnatim površinama zasađeno je 22 žbunastih stabljika niskog rastinja.

Obodni zidovi kao i podzide su maksimalne visine 1.5m obložene su istim kamenim pločama kao i bočni zidovi objekta (RAL 9006) a ukupna dužina im je: obodni zidovi 77m' a podzide 33m'.

Prilazno trokrako stepenište sa međupodestima je ukupne kvadrature 15m<sup>2</sup> (3.3% urb.parcele) u osnovi i obloženo je prirodnim lomljenim kamenim pločama zagašeno bordo boje (RAL 4001).

Prilazi podzemnim garažama su završne obrade štampani beton tamno sive boje (RAL 9004) i zauzimaju 8.6m<sup>2</sup> (1.9%).

Odgovorni inženjer , spec.sci.arh. **Andrija Vuković**

  
\_\_\_\_\_



## 1. Investitor radova

Fizičko lice Petrović Radmila  
Jovanović Ana, Mitrović Petar  
Mitrović Vladimir, Mitrović Slobodan  
Mitrović Igor

Privredno društvo

Naziv "BANA INVEST" d.o.o.

Sjedište Budva

Pravno lice

Naziv /

Sjedište \_\_\_\_\_

Preduzetnik

Naziv /

Sjedište \_\_\_\_\_

Oblik svojine:

Privatno 1

Javno 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Porijeklo kapitala:

Domaći 1

Strani 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

## 2. Lokacija objekta

Opština Budva

Adresa:  
Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do"  
kp.br.1832/1, KOBudva

## 3. Naziv objekta

Apartmentski objekat

## 4. Vrsta radova

Novogradnja 1

Rekonstrukcija –  
 dogradnja/nadogradnja 2

Rekonstrukcija u postojećim  
 gabaritima 3

(zaokružiti odgovarajući broj)

## 5. Vrijednost radova u hiljadama eura

| \_\_\_\_\_ |

## 6. Površina i zapremina objekta

Bruto površina objekta  
 | 1379.79 m2 |

Bruto zapremina objekta  
 | 4186.99 m3 |



7. Sistem građenja objekta

Tradicionalni \_\_\_\_\_ 1

Polumontažni \_\_\_\_\_ 2

Montažni \_\_\_\_\_ 3

(zaokružiti odgovarajući broj)

8. Veličina objekta, prema broju spratova

Ispod zemlje | 2/-5.88 (56.62m<sup>2</sup>)

\_\_\_\_\_|Iznad zemlje | 4/ +8.97

(71.57m<sup>2</sup>)\_\_\_\_|

(upisati broj spratova i najnižu / najvišu kotu)

9. Instalacije u objektu

Vodovod

Ima \_\_\_\_\_ 1

Nema\_2 (zaokružiti odgovarajući broj)

Kanalizacija

Ima \_\_\_\_\_ 1

Nema \_\_\_\_\_ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Centralno grijanje

Ima \_\_\_\_\_ 1

Nema \_\_\_\_\_ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Lift

Ima \_\_\_\_\_ 1

Nema\_2 (zaokružiti odgovarajući broj)

10. Da li ima stanova u objektu

Da \_\_\_\_\_ 1

Ne \_\_\_\_\_ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

12. Stanovi broj korisna površina u m<sup>2</sup>

Ukupno | | 1 | 2 | | 4 | 8 | 6 | 9 | 9 |

Od toga:

garsonjere i jednosobni

| | 1 | 2 | | 4 | 8 | 6 | 9 | 9 |

2 – sobni | | | | | | | | | |

3 – sobni | | | | | | | | | |

4 – sobni | | | | | | | | | |

5 – sobni | | | | | | | | | |

6 – sobni | | | | | | | | | |

7 – sobni | | | | | | | | | |

2 – sobni | | | | | | | | | |

8 i višesobni | | | | | | | | | |

13. Kuhinja broj 12

Kuhinja površine 4m<sup>2</sup> i više | | 8 |

Kuhinja površine manje od 4m<sup>2</sup> | | 4 |

14. Korisna površina poslovnog prostora

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



# **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



CRNA GORA  
Opština: Budva  
Katastarska opština: Budva

# SITUACIONI PLAN

## katatarska parcela 1832/1

R≈1:250

N



**LEGENDA:**

-  Denivelisani zid
-  Broj katastarske parcele
-  Granica katastarske parcele
-  Urbanisticke parcele
-  Gradjevinska linija



Snimio i kartirao: DING DOO

*Rocka dufko*





OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

1832/1	oznaka katastarske parcele		granice katastarskih parcela
	kolsko-pješačka staza (el. beton-trava)		potporni zid

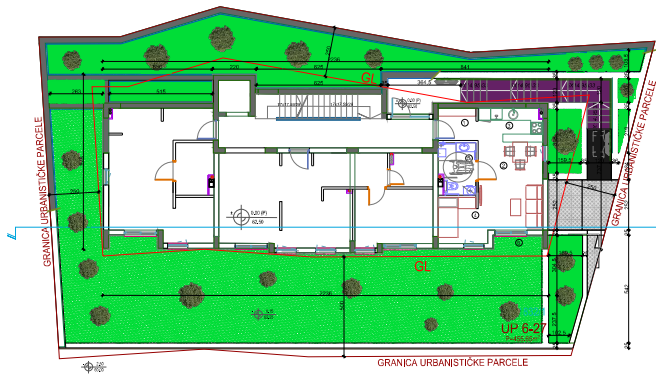
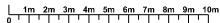
PREUZETAR: <b>"BANA INVEST" d.o.o. Budva</b>		INVESTICIONAR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva	
Objekt: <b>APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1</b>		Lokacija: Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer: Andrija Vuković spec.sci.arh		Naziv tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni arhitekst: Andrija Vuković spec.sci.arh		Disiplinarna odgovornost: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Mjerštoloska skala: <b>1:500</b>
Autor nacrtne dokumentacije: Andrija Vuković spec.sci.arh		Vrsta projekta: <b>ŠIRA SITUACIJA</b>	Broj prijave: <b>2</b>

Datum izrade i MP:  februar 2024. god.		Datum revizije i MP:  	
--	--	------------------------------	--














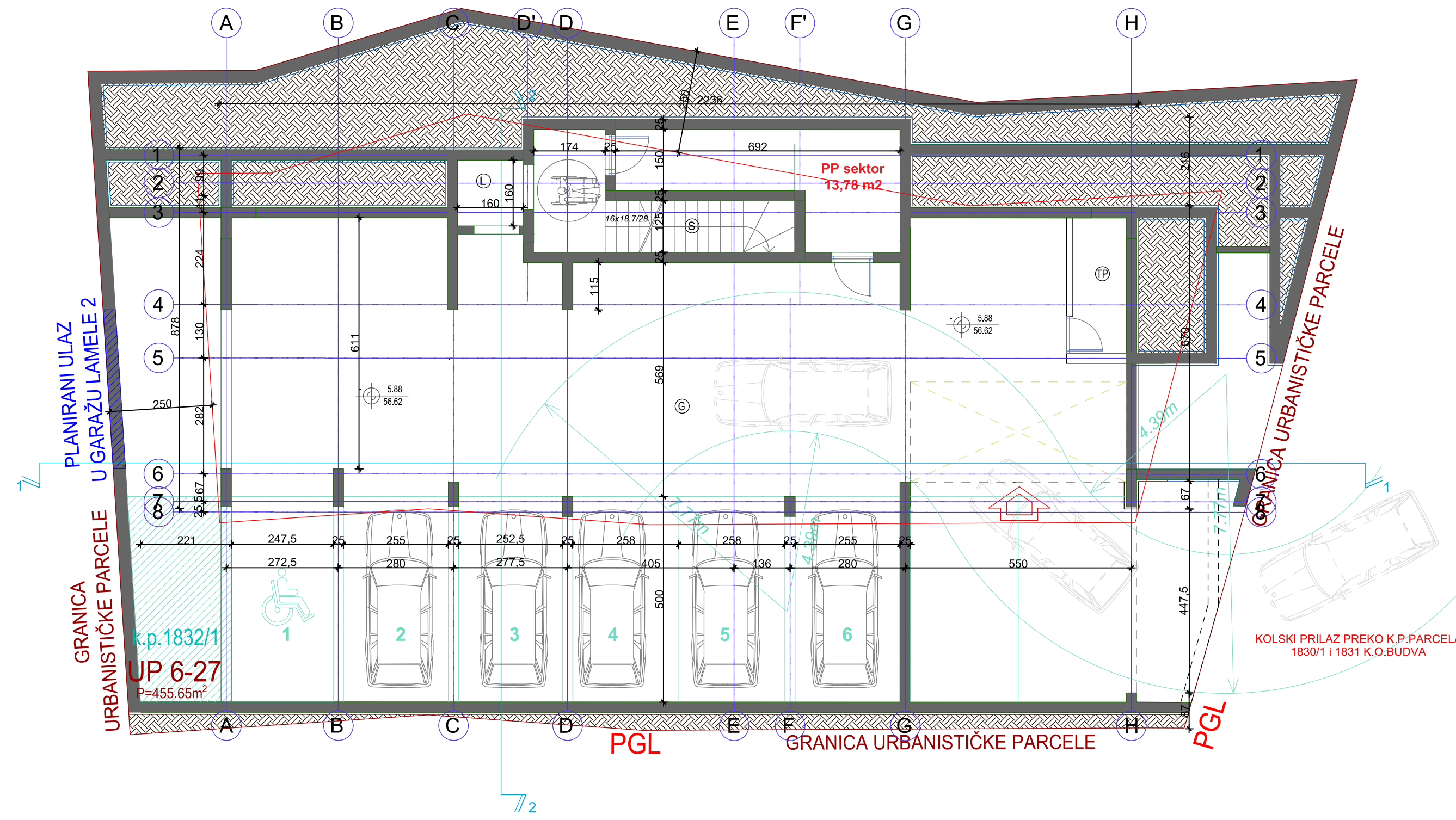
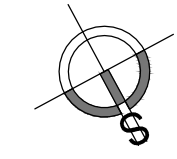
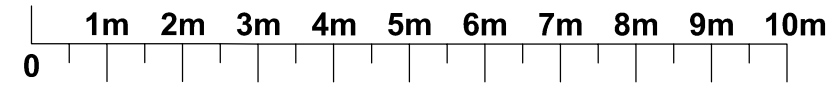


## LEGENDA MATERIJALA

-  Stepenište - 10,66 m<sup>2</sup> (2.30%)
-  Travnate površine - 207,61m<sup>2</sup> (45.56%)
-  Štampani beton - 8,63m<sup>2</sup> (1.9%)
-  Raster elementi beton-trava - 9,1 m<sup>2</sup> (2,00%)
-  Obodni zidovi obloženi kamenim pločama 77m'
-  Podzide obložene kamenim pločama 33m'
-  Novozasadeni nisko žbunasto rastinje poput kadulje, javande, bršjana, ružmarina (22kom)

<b>PROJEKTANT</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>POSREDOVANJE</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Peter Petronić Radmila, Mitrović Skloboden, Mitrović Vlastimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva	
<b>Objekat</b> APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1		<b>Lokacija</b> Bikar 6, UP 6-27; DLP "Babin do" Bp. Br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer</b> Andrija Vuković specijalista	<b>Arhitekta</b> Andrija Vuković	<b>Vrsta projekta</b> Idejno rešenje	
<b>Odgovorni inženjer</b> Andrija Vuković specijalista	<b>Arhitekta</b> Andrija Vuković	<b>Broj lista</b> 001/2024/01	<b>PROJEKAT</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT
<b>Autor projekta</b> Andrija Vuković specijalista	<b>Podloga</b> SITUACIJA SA PARTERNIM UREĐENJEM	<b>Broj lista</b> 4	<b>Skala</b> -
<b>Datum izrade</b> / MP		<b>Datum revizije</b> / MP	
februar 2024. god.			





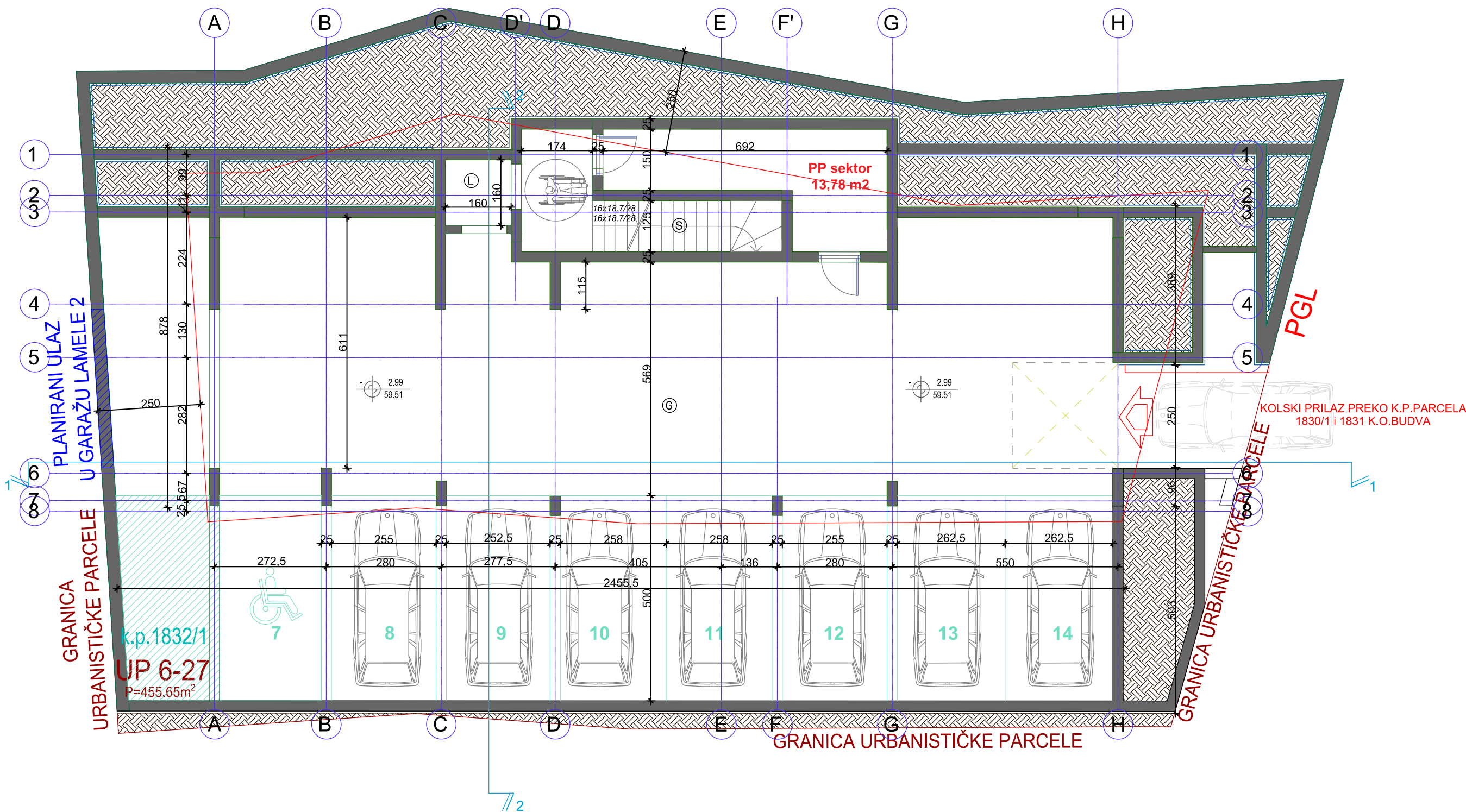
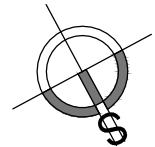
OSNOVA PODZEMNE GARAŽE 2						
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
<b>KOMUNIKACIJE</b>						
S	STEPENIŠNI POSTOR	10.97	18.68	granitna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
H	HODNIK (PP SEKTOR)	13.78	19.82			
L	OKNO LIFTA	2.56	6.40			
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		27.31				
<b>GARAŽA, TEH PROSTORIJA</b>						
G	GARAŽA	241.96	97.72	industrijski pod	disperzivna boja	disperzivna boja
TP	TEHNIČKI PROSTOR	4.28	9.18	podna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
UKUPNO :		246.24				
UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 2 : 273.55						
<b>TABLICA POVRŠINA</b>						
1	NETO POVRŠINA GARAŽE 2					273.55
2	BRUTO POVRŠINA GARAŽE 2					331.89
3	BRUTO ZAPREMINA GARAŽE 2					959.16

\*\*\* NAPOMJENA:  
 - u skladu sa uslovima dup-a površine podzemne garaže ne računavaju se u ukupnu BRGP

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU						
— granice katastarskih parcela		UP6-27	oznaka urbanističke parcele			
— granice urbanističke parcele		1832/1	oznaka katastarske parcele			
— podzemna građevinska linija						
<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva			<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva			
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1		<b>Lokacija:</b> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva			
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	Andrija Vuković	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE			
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	Andrija Vuković	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT			<b>RAZMJERA:</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh		<b>Prilog:</b> OSNOVA PODZEMNE GARAŽE 2	<b>Br.priloga:</b> 5	<b>Br.strane:</b> —	
<b>Datum izrade i MP</b>			<b>Datum revizije i MP</b>			
februar 2024. god.						



0 1m 2m 3m 4m 5m 6m 7m 8m 9m 10m



OSNOVA PODZEMNE GARAŽE 1

BR.	PROSTORIJA	P (m <sup>2</sup> )	O (m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
<b>KOMUNIKACIJE</b>						
S	STEPENIŠNI POSTOR	10.97	18.68	granitna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
H	HODNIK	13.78	19.82			
L	OKNO LIFTA	2.56	6.40			
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		27.31				

GARAŽA

G	GARAŽA	273.22	98.22	industrijski pod	disperzivna boja	disperzivna boja
---	--------	--------	-------	------------------	------------------	------------------

UKUPNA NETO POVRŠINA GARAŽE 1 : 300.53

TABLICA POVRŠINA

1	NETO POVRŠINA GARAŽE 1	300.53
2	BRUTO POVRŠINA GARAŽE 1	331.89
3	BRUTO ZAPREMINA GARAŽE 1	992.35

\*\*\* NAPOMJENA:

- u skladu sa uslovima dup-a površine podzemne garaže ne računavaju se u ukupnu BRGP

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

— (blue line)	granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
— (red line)	granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katatarske parcele
— (red dashed line)	podzemna građevinska linija		

PROJEKTANT:	"BANA INVEST" d.o.o. Budva	INVESTITOR:	Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva
-------------	----------------------------	-------------	---

Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva
----------	----------------------------	-----------	---

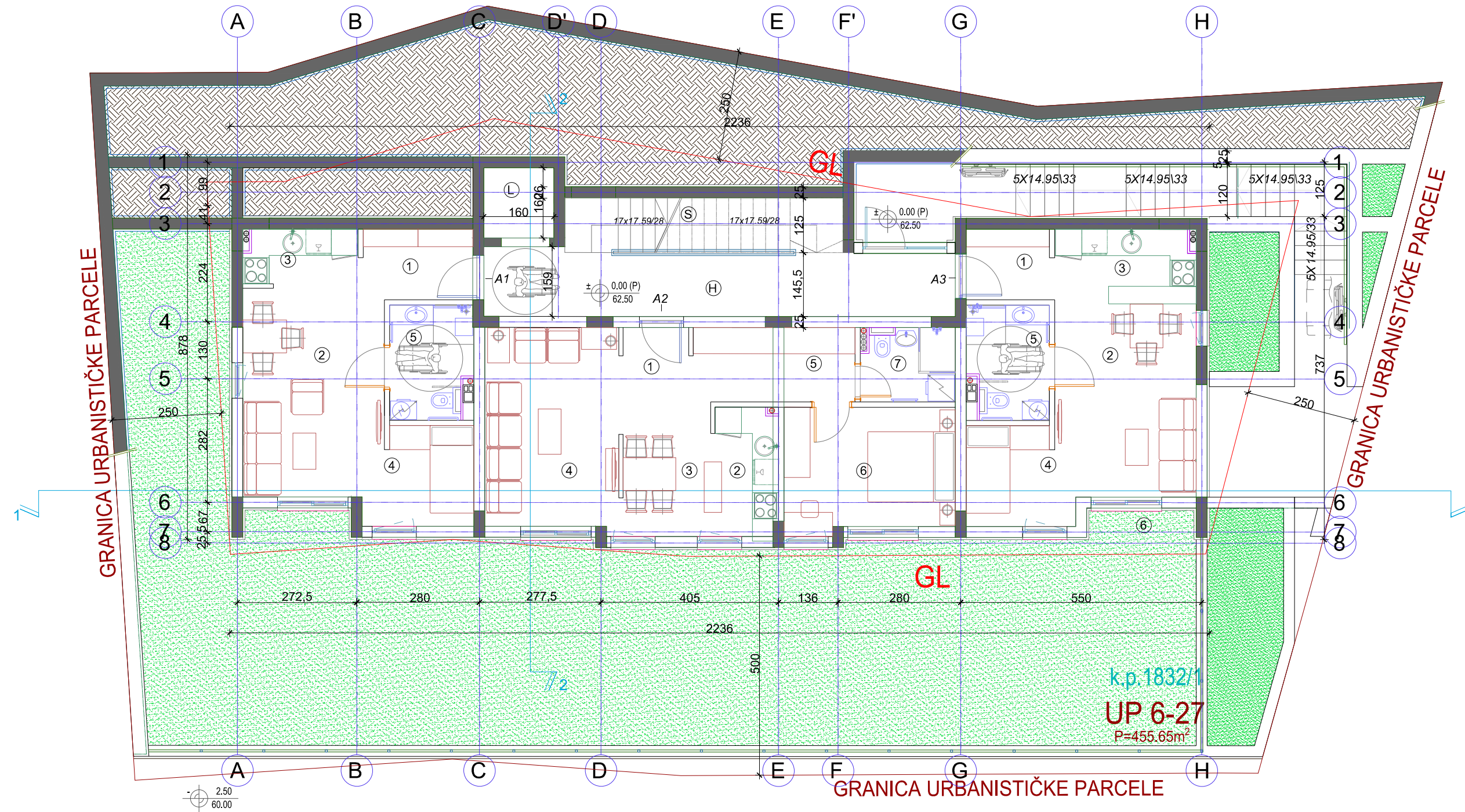
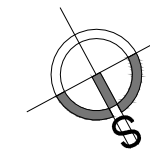
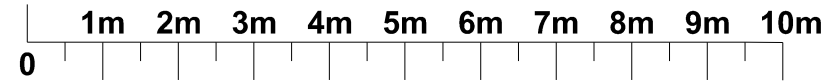
Glavni inženjer:	Andrija Vuković spec.sci.arh	Andrija Vuković	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
------------------	------------------------------	-----------------	-------------------------------	-----------------

Odgovorni inženjer:	Andrija Vuković spec.sci.arh	Andrija Vuković	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA	1:100
---------------------	------------------------------	-----------------	-----------------------------	------------------------	----------	-------

Autori projekta:	Andrija Vuković spec.sci.arh	Prilog:	OSNOVA PODZEMNE GARAŽE	Br.priloga:	6	Br.strane:	—
------------------	------------------------------	---------	------------------------	-------------	---	------------	---

Datum izrade i MP	februar 2024. god.	Datum revizije i MP	
-------------------	--------------------	---------------------	--





OSNOVA PRIZEMLJA			
BR.	PROSTORIJA	P (m <sup>2</sup> )	O (m)
<b>KOMUNIKACIJE</b>			
H	HODNIK	15,89	24,70
S	STEPENIŠNI POSTOR	7,94	15,20
L	OKNO LIFTA	2,56	6,40
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		26,39	
<b>APARTMAN A1</b>			
1	ULAZNI HODNIK	4,14	8,46
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	14,67	15,98
3	KUHINJA	3,37	7,96
4	SPAVACA SOBA	5,52	9,70
5	KUPATILO	4,75	9,11
UKUPNO APARTMAN A1:		32,45	
<b>APARTMAN 2</b>			
1	ULAZNI HODNIK	5,75	11,54
2	KUHINJA	4,41	9,00
3	TRPEZARIJA	6,13	10,13
4	DNEVNA SOBA	14,20	16,05
5	DEGAZMAN SA GARDEROBOM	3,18	7,15
6	SPAVACA SOBA	10,90	13,72
7	KUPATILO	3,56	7,73
UKUPNO APARTMAN A2 :		48,13	
<b>APARTMAN A3</b>			
1	ULAZNI HODNIK	3,17	7,26
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	15,54	16,06
3	KUHINJA	4,20	5,23
4	SPAVACA SOBA	4,90	8,12
5	KUPATILO	4,68	9,06
UKUPNO APARTMAN A3 :		32,49	
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA :		113,07	

TABLICA POVRŠINA		
1	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA	139,46
2	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA	169,69
3	BRUTO ZAPREMINA PRIZEMLJA	507,37

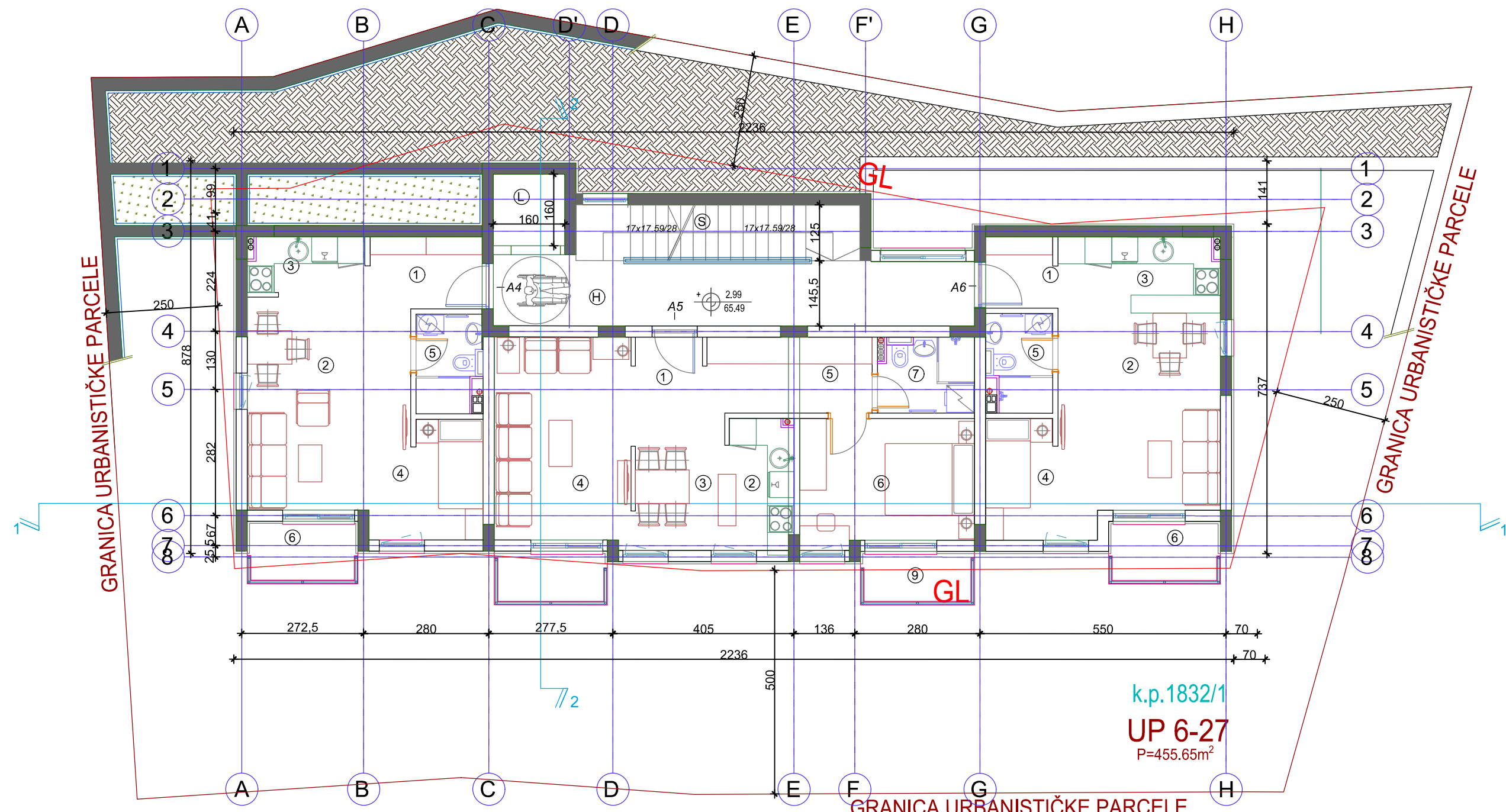
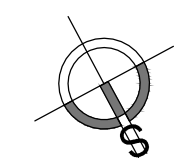
OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

	granice katastarskih parcela		gabarit objekta (od I sprata do Pk)
	granice urbanističke parcele	<b>UP6-27</b>	oznaka urbanističke parcele
	građevinska linija	<b>1832/1</b>	oznaka katastarske parcele

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	OSNOVA PRIZEMLJA	<b>Br.priloga:</b> 7 <b>Br.strane:</b> -

<b>Datum izrade i MP</b>	februar 2024. god.	<b>Datum revizije i MP</b>	
--------------------------	--------------------	----------------------------	--





OSNOVA I SPRATA			
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)
<b>KOMUNIKACIJE</b>			
H	HODNIK	15.89	24.70
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.94	15.20
L	OKNO LIFTA	2.56	6.40
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		26.39	
<b>APARTMAN A4</b>			
1	ULAZNI HODNIK	4.14	8.46
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	15.82	16.83
3	KUHINJA	3.37	7.96
4	SPAVAČA SOBA	6.23	10.50
5	KUPATILO	3.07	7.46
6	TERASA	2.98	7.29
UKUPNO APARTMAN A4:		35.61	
<b>APARTMAN 5</b>			
1	ULAZNI HODNIK	5.75	11.54
2	KUHINJA	4.41	9.00
3	TRPEZARIJA	6.13	10.13
4	DNEVNA SOBA	14.20	16.05
5	DEGAZMAN SA GARDEROBOM	3.18	7.15
6	SPAVAČA SOBA	10.90	13.72
7	KUPATILO	3.56	7.73
8	TERASA	2.54	6.93
9	TERASA	2.57	6.98
UKUPNO APARTMAN A5 :		53.24	
<b>APARTMAN A6</b>			
1	ULAZNI HODNIK	2.50	6.42
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	17.46	16.88
3	KUHINJA	4.72	5.35
4	SPAVAČA SOBA	5.00	7.35
5	KUPATILO	3.09	7.46
6	TERASA	3.02	7.34
UKUPNO APARTMAN A6 :		35.79	
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 124.64			
<b>TABLICA POVRŠINA</b>			
1	NETO POVRŠINA I SPRATA	151.03	
2	BRUTO POVRŠINA I SPRATA	182.08	
3	BRUTO ZAPREMINA I SPRATA	544.43	

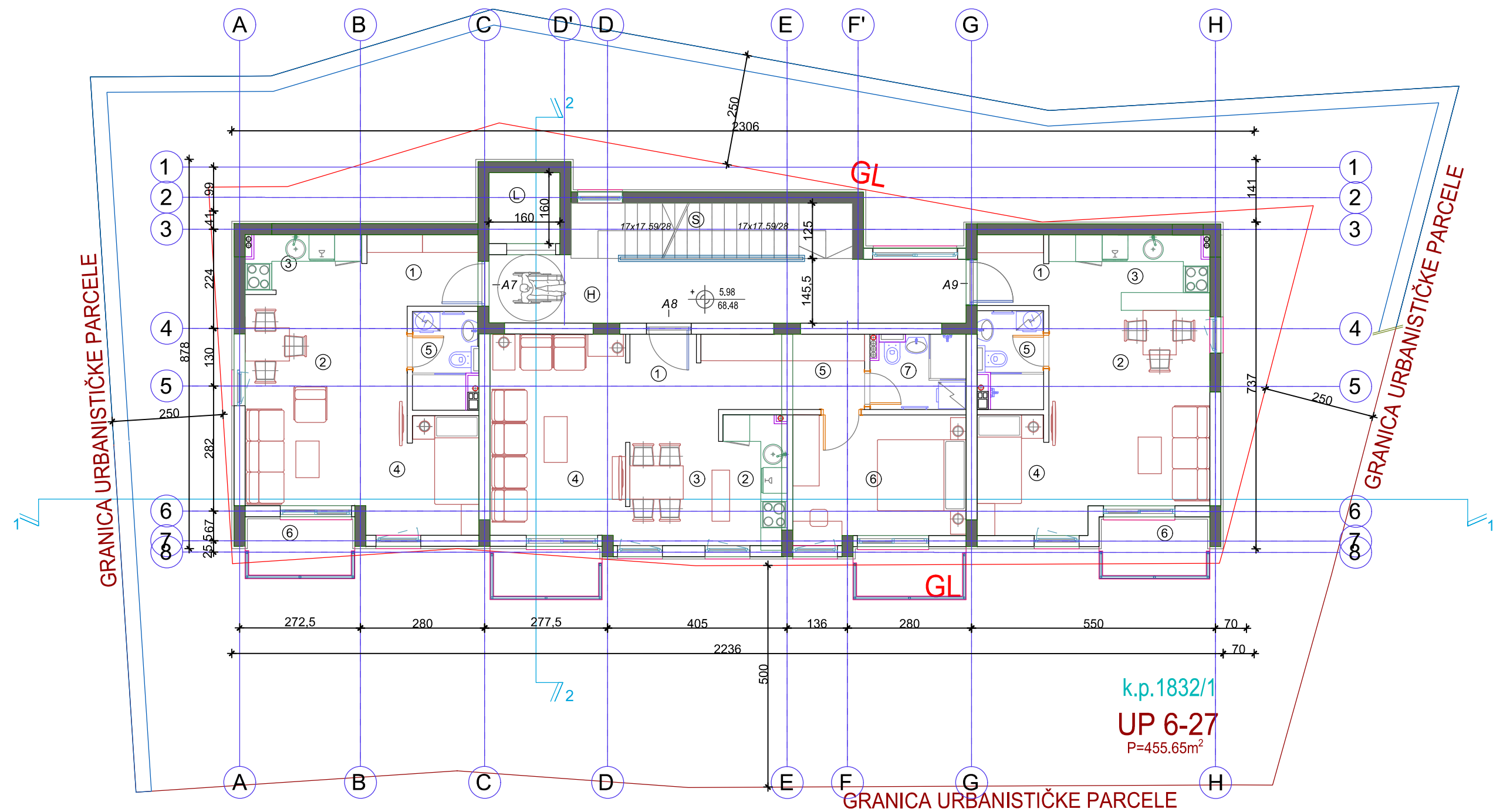
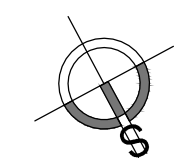
OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

	granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katastarske parcele
	građevinska linija		

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	OSNOVA PRVOG SPRATA	<b>Br.priloga:</b> 8
		<b>Br.strane:</b>	-	

<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.	<b>Datum revizije i MP</b>  
--	------------------------------------





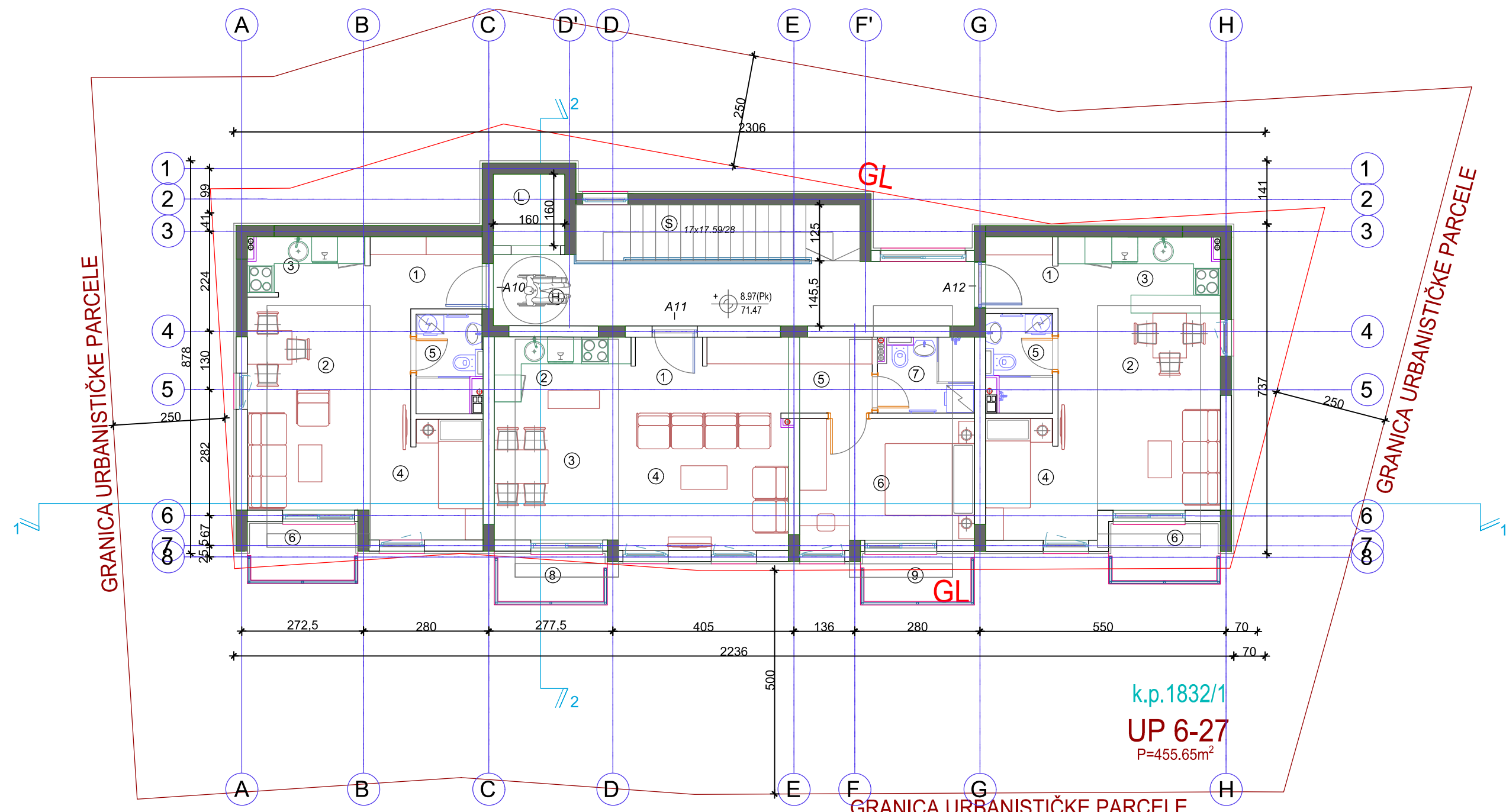
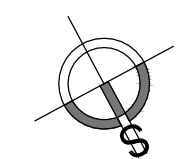
OSNOVA II SPRATA			
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)
<b>KOMUNIKACIJE</b>			
H	HODNIK	15.89	24.70
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.94	15.20
L	OKNO LIFTA	2.56	6.40
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		26.39	
<b>APARTMAN A7</b>			
1	ULAZNI HODNIK	4.14	8.46
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	15.82	16.83
3	KUHINJA	3.37	7.96
4	SPAVAČA SOBA	6.23	10.50
5	KUPATILO	3.07	7.46
6	TERASA	2.98	7.29
UKUPNO APARTMAN A7 :		35.61	
<b>APARTMAN 8</b>			
1	ULAZNI HODNIK	5.75	11.54
2	KUHINJA	4.41	9.00
3	TRPEZARIJA	6.13	10.13
4	DNEVNA SOBA	14.20	16.05
5	DEGAZMAN SA GARDEROBOM	3.18	7.15
6	SPAVAČA SOBA	10.90	13.72
7	KUPATILO	3.56	7.73
8	TERASA	2.54	6.93
9	TERASA	2.57	6.98
UKUPNO APARTMAN A8 :		53.24	
<b>APARTMAN A9</b>			
1	ULAZNI HODNIK	2.50	6.42
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	17.46	16.88
3	KUHINJA	4.72	5.35
4	SPAVAČA SOBA	5.00	7.35
5	KUPATILO	3.09	7.46
6	TERASA	3.02	7.34
UKUPNO APARTMAN A9 :		35.79	
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 124.64			
<b>TABLICA POVRŠINA</b>			
1	NETO POVRŠINA II SPRATA	151.03	
2	BRUTO POVRŠINA II SPRATA	182.08	
3	BRUTO ZAPREMINA II SPRATA	544.43	

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

	granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katastarske parcele
	građevinska linija		

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	OSNOVA DRUGOG SPRATA	<b>Br.priloga:</b> 9
<b>Datum izrade i MP</b>	februar 2024. god.	<b>Datum revizije i MP</b>		<b>Br.strane:</b> -





OSNOVA POTKROVLJA			
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)
<b>KOMUNIKACIJE</b>			
H	HODNIK	15.89	24.70
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.94	15.20
L	OKNO LIFTA	2.56	6.40
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		26.39	
<b>APARTMAN A10</b>			
1	ULAZNI HODNIK	4.14	8.46
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	15.82	16.83
3	KUHINJA	3.37	7.96
4	SPAVAČA SOBA	6.23	10.50
5	KUPATILO	3.07	7.46
6	TERASA	2.98	7.29
UKUPNO APARTMAN A10:		35.61	
<b>APARTMAN 11</b>			
1	ULAZNI HODNIK	5.75	11.54
2	KUHINJA	4.41	9.00
3	TRPEZARIJA	6.13	10.13
4	DNEVNA SOBA	14.20	16.05
5	DEGAZMAN SA GARDEROBOM	3.18	7.15
6	SPAVAČA SOBA	10.90	13.72
7	KUPATILO	3.56	7.73
8	TERASA	2.54	6.93
9	TERASA	2.57	6.98
UKUPNO APARTMAN A11 :		53.24	
<b>APARTMAN A12</b>			
1	ULAZNI HODNIK	2.50	6.42
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	17.46	16.88
3	KUHINJA	4.72	5.35
4	SPAVAČA SOBA	5.00	7.35
5	KUPATILO	3.09	7.46
6	TERASA	3.02	7.34
UKUPNO APARTMAN A12 :		35.79	
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 124.64			
<b>TABLICA POVRŠINA</b>			
1	NETO POVRŠINA POTKROVLJA	151.03	
2	BRUTO POVRŠINA POTKROVLJA	182.08	
3	BRUTO ZAPREMINA POTKROVLJA	639.23	

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

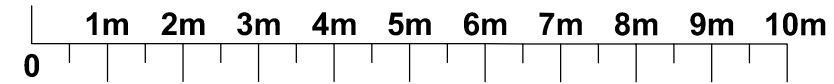
	granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katastarske parcele
	građevinska linija		

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	OSNOVA POTKROVLJA	<b>Br.priloga:</b> 10
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.		<b>Br.strane:</b>	-	
<b>Datum revizije i MP</b>				





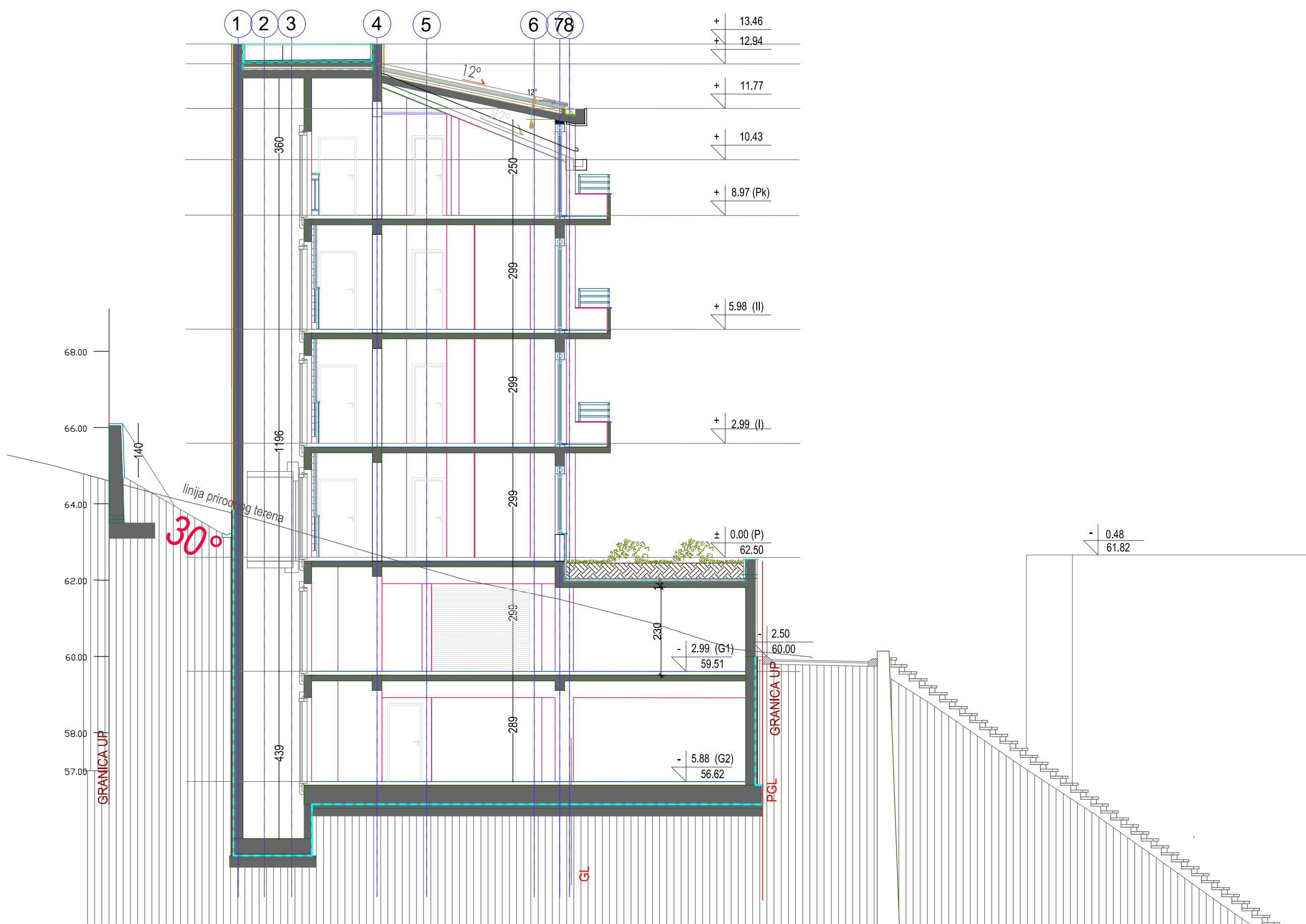
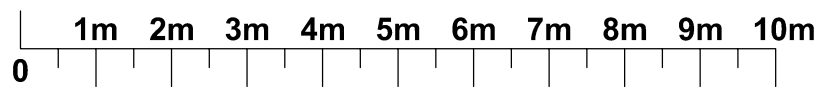




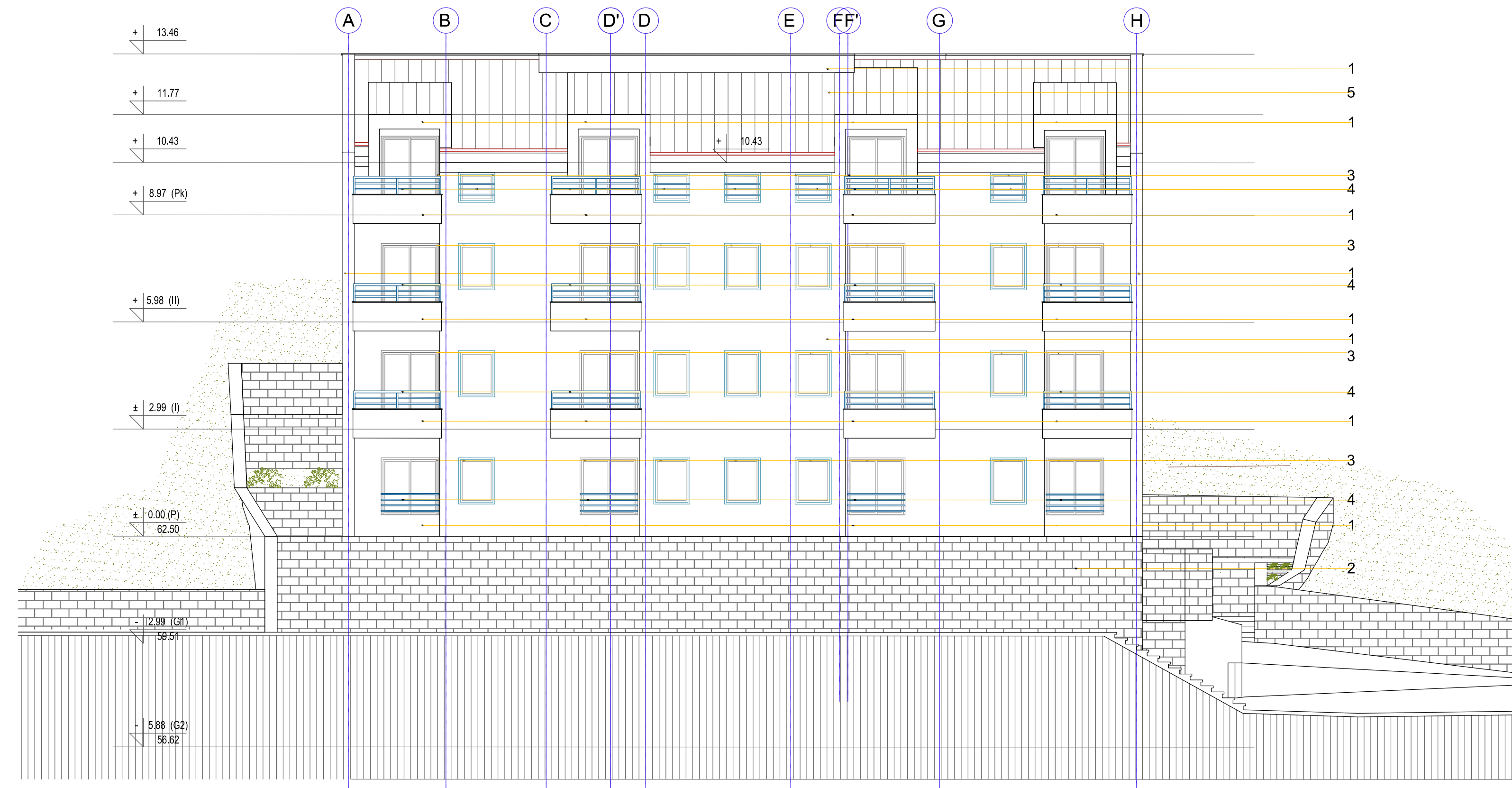
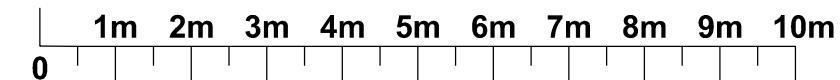
PLANIRANI ULAZI  
U GARAŽU LAMELE 2

PROJEKTANT: "BANA INVEST" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer:	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
Autori projekta:	Andrija Vuković spec.sci.arh	Prilog:	PRESJEK 1-1	Br. priloga: 12 Br. strane: -
Datum izrade i MP  februar 2024. god.		Datum revizije i MP		







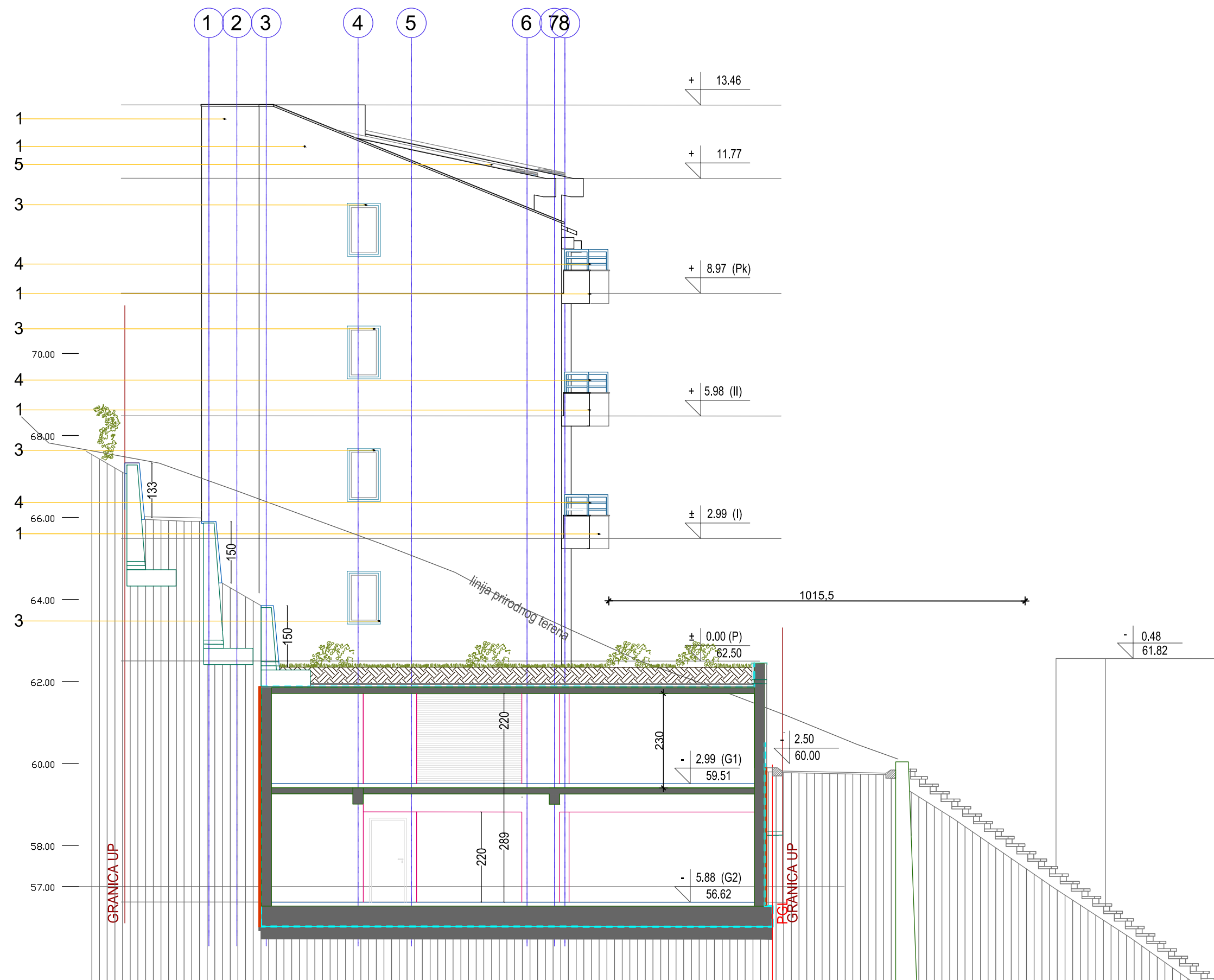
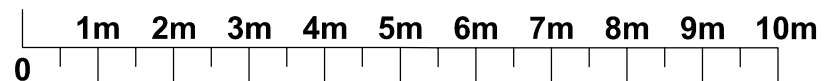


OZNAKA	ELEMENTI / MATERIJALI	OBRADA / BOJA
1	fasada - demit sistem	svijetlo bež (RAL9010)
2	fasada - prirodni kamen	kamene ploče (RAL 7024)
3	bravarija - aluminijum	al. profil antracit (RAL 7013)
4	ograda - gvožđe	kutijasti profil antracit (RAL 7013)
5	krovni pokrivač - crijep	kontinental (RAL 2004)

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva	
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	PREDNJA SJEVEROISTOČNA FASADA
<b>Datum izrade i MP:</b>	februar 2024. god.	<b>Br.priloga:</b>	14
		<b>Br.strane:</b>	-
		<b>Datum revizije i MP:</b>	

RAZMJERA  
1:100

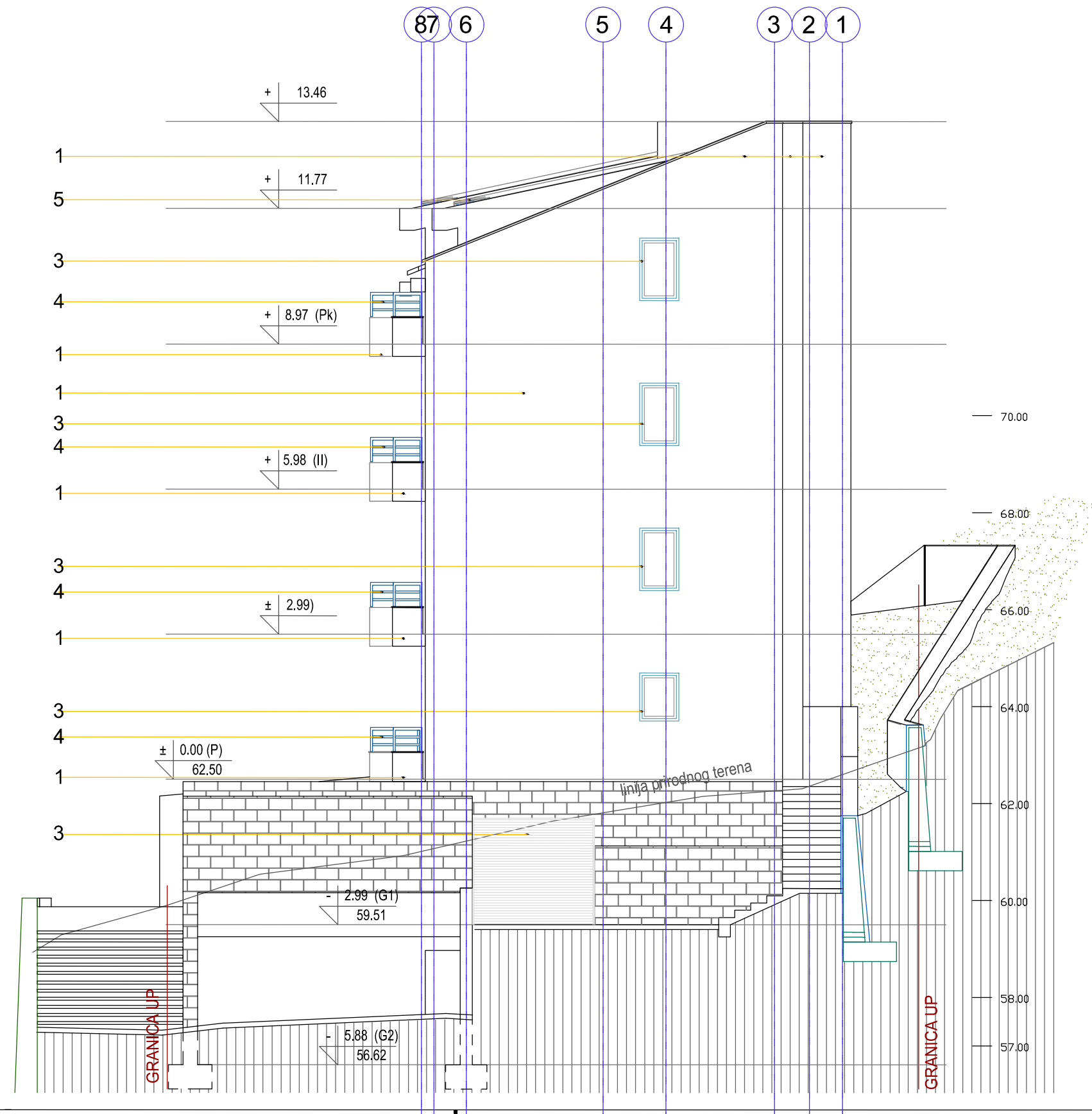




OZNAKA	ELEMENTI / MATERIJALI	OBRADA / BOJA
1	fasada - demit sistem	svijetlo bež (RAL9010)
2	fasada - prirodni kamen	kamene ploče (RAL 7024)
3	bravarija - aluminijum	al. profil antracit (RAL 7013)
4	ograda - gvožđe	kutijasti profil antracit (RAL 7013)
5	krovni pokrivač - crijep	kontinental (RAL 2004)

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	BOČNA JUGOISTOČNA FASADA	<b>Br.priloga:</b> 15 <b>Br.strane:</b> -
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.		<b>Datum revizije i MP</b>		

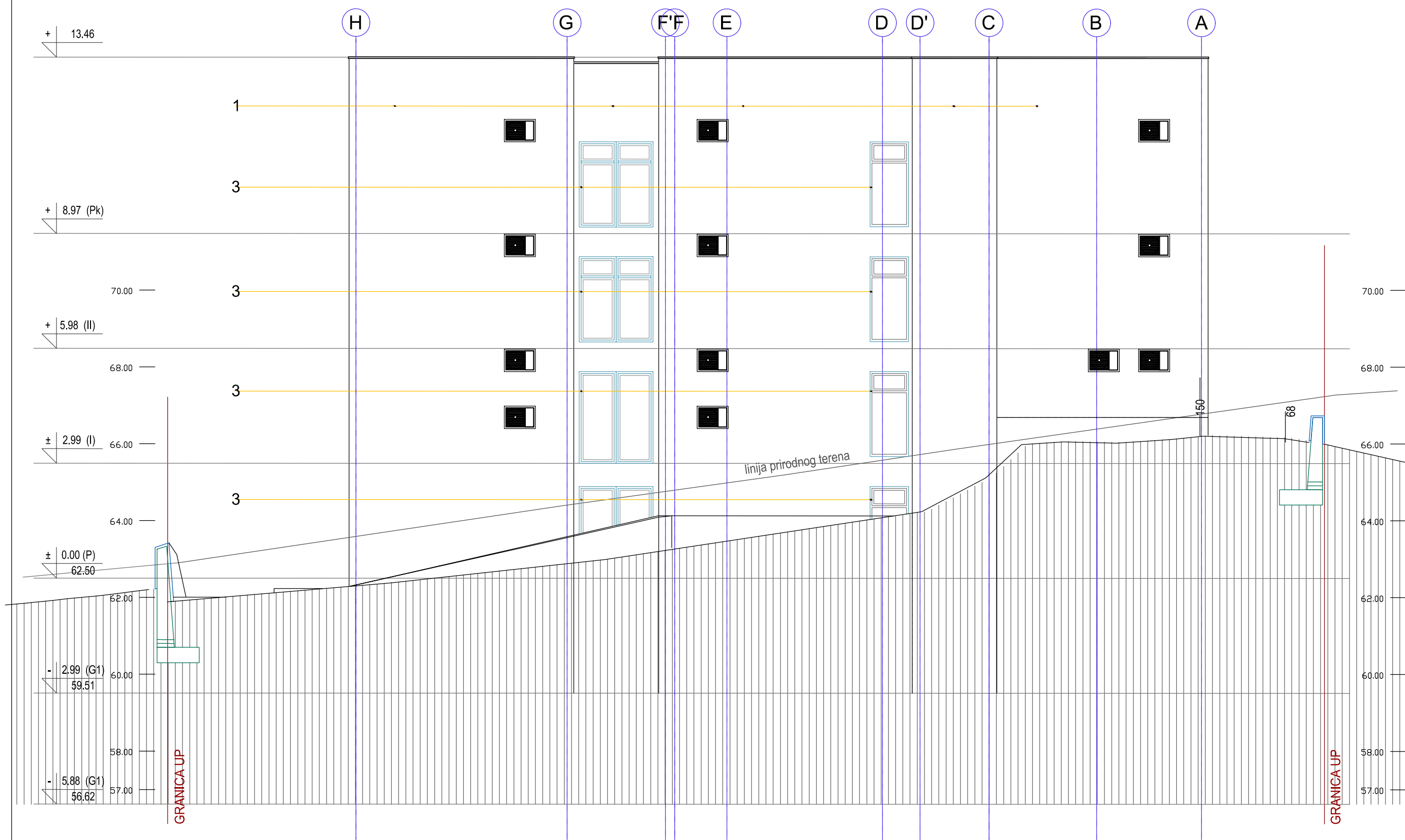




OZNAKA	ELEMENTI / MATERIJALI	OBRADA / BOJA
1	fasada - demit sistem	svijetlo bež (RAL9010)
2	fasada - prirodni kamen	kamene ploče (RAL 7024)
3	bravarija - aluminijum	al. profil antracit (RAL 7013)
4	ograda - gvožđe	kutjasti profil antracit (RAL 7013)
5	krovni pokrivač - crijep	kontinental (RAL 2004)

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	BOČNA SJEVROZAPADNA FASADA	<b>Br. priloga:</b> 16 <b>Br. strane:</b> —
<b>Datum izrade i MP</b>		<b>Datum revizije i MP</b>		
februar 2024. god.				





OZNAKA	ELEMENTI / MATERIJALI	OBRADA / BOJA
1	fasada - demit sistem	svijetlo bež (RAL9010)
2	fasada - prirodni kamen	kamene ploče (RAL 7024)
3	bravarija - aluminijum	al. profil antracit (RAL 7013)
4	ograda - gvožđe	kutijasti profil antracit (RAL 7013)
5	krovni pokrivač - crijep	kontinental (RAL 2004)

<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1	<b>Lokacija:</b>	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>	IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh <i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<b>Prilog:</b>	ZADNJA JUGOZAPADNA FASADA	<b>Br. priloga:</b> 17 <b>Br. strane:</b> —
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.		<b>Datum revizije i MP</b>		





<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1		<b>Lokacija:</b> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> —
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh		<b>Prilog:</b> 3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA	<b>Br. priloga:</b> 18
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.			<b>Datum revizije i MP</b>	
			<b>Br. strane:</b> —	





<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1		<b>Lokacija:</b> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> —
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh		<b>Prilog:</b> 3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA	<b>Br.priloga:</b> 19
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.			<b>Datum revizije i MP</b>	





<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1		<b>Lokacija:</b> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> —
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh		<b>Prilog:</b> 3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA	<b>Br.priloga:</b> 20
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.			<b>Datum revizije i MP</b>	

<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.			<b>Datum revizije i MP</b>	
--	--	--	----------------------------	--





<b>PROJEKTANT:</b> "BANA INVEST" d.o.o. Budva		<b>INVESTITOR:</b> Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
<b>Objekat:</b>	APARTMANSKI OBJEKAT FAZA 1		<b>Lokacija:</b> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
<b>Glavni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh	<i>Andrija Vuković</i>	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTONSKI PROJEKAT	<b>RAZMJERA</b> —
<b>Autori projekta:</b>	Andrija Vuković spec.sci.arh		<b>Prilog:</b> 3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA	<b>Br.priloga:</b> 21
<b>Datum izrade i MP</b>  februar 2024. god.			<b>Datum revizije i MP</b>	
			<b>Br.strane:</b> —	