OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Jasmin Đečević Digitally signed by Jasmin Đečević DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-03339122, o=ARHMARK SOLUTION, serialNumber=68997, givenName=Jasmin, sn=Đečević, cn=Jasmin Đečević Date: 2025.11.21 10:18:18 +01'00'		

INVESTITOR[1]	**LUKETIĆ VLADIMIR, DUBLJEVIĆ SNEŽANA I „VIRT“ D.O.O. BUDVA**
OBJEKAT[2]	**APARTMANSKI OBJEKAT**
LOKACIJA[3]	**UP 2c-27 koju čini dio katstarske parcele 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio katstarske parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a “BABIN DO”, KO BUDVA, opština Budva**
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	**IDEJNI PROJEKAT- ARHITEKTURA**
AUTOR PROJEKTA[5]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**
PROJEKTANT[6]	**''ARHMARK SOLUTION'' DOO PODGORICA** Bulevar Stanka Radonjića 23/7
ODGOVORNO LICE[7]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**
VODEĆI PROJEKTANT[8]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	**MSc Kristina Karišik, arh.** **BSc Nermina Muković, inž. Politehnike** **MSc Tijana Ostojić, arh.**

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Jasmin Đečević Digitally signed by Jasmin Đečević DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-03339122, o=ARHMARK SOLUTION, serialNumber=68997, givenName=Jasmin, sn=Đečević, cn=Jasmin Đečević Date: 2025.11.21 10:19:03 +01'00'		

INVESTITOR[1]	**LUKETIĆ VLADIMIR, DUBLJEVIĆ SNEŽANA I „VIRT“ D.O.O. BUDVA**
OBJEKAT[2]	**APARTMANSKI OBJEKAT**
LOKACIJA[3]	**UP 2c-27 koju čini dio katstarske parcele 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio katstarske parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a “BABIN DO”, KO BUDVA, opština Budva**
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	**IDEJNI PROJEKAT - ARHITEKTURA**
AUTOR PROJEKTA[5]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**
PROJEKTANT[6]	**‘’ARHMARK’’DOO PODGORICA** Bulevar Stanka Radonjića 23/7
ODGOVORNO LICE[7]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**
VODEĆI PROJEKTANT[8]	**arh. JASMIN ĐEČEVIĆ, spec.sci.**

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE
OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. Naslovna strana Obrazac 1
2. Obrazac 2
3. Sadržaj idejnog rješenja Arhitekture
4. Ugovor između investitora i privrednog društva
5. Rješenja o registraciji
6. Izvodi iz Centralnog Registra Privrednih Subjekata
7. Polisa osiguranja od odgovornosti
8. Licence za izradu tehničke dokumentacije ARHMARK SOLUTION doo Podgorica
9. Licenca odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije
10. Potvrda o članstvu u inženjerskoj komori Crne Gore
11. Rješenje o određivanju glavnog i odgovornog inžinjera
12. Urbanističko-tehnički uslovi za predmetnu UP
13. List nepokretnosti
14. Ugovor o zajedničkoj izgradnji objekta
15. Slike sa terena – postojeće stanje
16. Elaborat parcelacije
17. Izjava geometra o tačnoj lokaciji projektovanog objekta
18. Izjava odgovornog inženjera / **OBRAZAC 4**

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Projektni zadatak
- Tehnički izvještaj uz idejno rješenje
- Neto i bruto površine objekta

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA:

- Geodetska podloga
- Situacioni prikaz objekta – šira situacija
- Situacioni prikaz objekta – uža situacija
- Osnova podruma
- Osnova suterena
- Osnova prizemlja
- Osnova prvog sprata
- Osnova drugog sprata
- Osnova povučenog sprata
- Osnova krovne ravni
- Presjek 1-1
- Presjek 2-2
- Sjeverna fasada

- Zapadna fasada
- Južna fasada
- Istočna fasada

TRODIMENZIONALNI PRIKAZ OBJEKTA:

- Trodimenzionalni prikaz objekta

UGOVOR O PRUŽANJU USLUGA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Podgorici dana: 01.08.2025. godine između:

„VIRT“ D.O.O. BUDVA sa sjedištem u Budvi, **LUKETIĆ VLADIMIRA** sa prebivalištem u Budvi**, DUBLJEVIĆ SNEŽANE,** sa prebivalištem u Budvi (u daljem tekstu **INVESTITORI**) i **JASMINA ĐEČEVIĆA** lična karta [redacted] izdata od strane **MUP CG PJ Podgorica,** ovlašćeni predstavnik ispred firme **ARHMARK SOLUTION doo Podgorica** [redacted] daljem tekstu: **PROJEKTANT**).

Član 1.

Predmet Ugovora je izrada idejnog rješenja, a kasnije i glavnog projekta za izgradnju **APARTMANSKOG OBJEKTA, NA LOKACIJI: UP 2c-27 koju čini dio katstarske parcele 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio katstarske parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a “BABIN DO”, KO BUDVA, opština Budva**

Član 2.

Vršenje usluga izrade glavnog projekta podrazumijeva izgradu glavnog projekta za faze arhitektura, vodovod i kanalizacija, konstrukcija, jaka i slaba struja, saobraćaj i pp elaborat.

Član 3.

Obaveza Investitora je dostavljanje projektnog zadatka kao i svih projektantskih uslova koje izdaje nadležni organ u roku od 3 dana od potpisivanja ovog Ugovora.

Član 4.

Projektant se obavezuje da sa izradom projektnom dokumentacije započne najdalje 3 dana od dana dobijanja projektnog zadatka i završi ga u roku od 90 dana.

Član 5.

Cijena pružanja svih navedenih usluga iz Člana 2 ovog Ugovora biće definisana ponudom od strane "ARHMARK SOLUTION” doo Podgorica.

Član 6.

Investitor će Projektantu iznos novca za uslugu izrade tehničke dokumentacije , isplatiti nakon dostavljanja projekta u štampanoj i digitalnoj formi.

Član 7.

U slučaju spora nastalog po ovom Ugovoru koji ne mogu međusobno dogovorom riiešiti

obje ugovorene strane prihvataju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 8.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom kada ga obije ugovorene strane potpišu, a sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorena strana zadržava za sebe po 2(dva) primjerka.

Projektant:

Investitori:

„VIRT“ D.O.O. BUDVA
(VLADIMIR TOMANOVIĆ)

[redacted]

LUKETIĆ VLADIMIR

[redacted]

DUBLJEVIĆ SNEŽANA

[redacted]

“ARHMARK SOLUTION” d.o.o.

Arh. Jasmin Đečević, spec. sci.

[redacted]

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

[redacted]01 Datum registracije: 18.12.2020.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHMARK SOLUTION" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: ARHMARK SOLUTION
Telefon: [redacted]
eMail:
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 17.12.2020.
Datum donošenja Statuta: 17.12.2020.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB PODGORICA
Adresa sjedišta: PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

JASMIN ĐEČEVIĆ [redacted]
Uloga: Osnivač
Udio: 100% [redacted]

LICA U DRUŠTVU:

JASMIN ĐEČEVIĆ [redacted]

Adresa: ĐEČEVIĆA BR.17 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

JASMIN ĐEČEVIĆ [redacted] RNA GORA

Adresa: ĐEČEVIĆA BR.17 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 25.12.2020 godine u 09:40h **MP** [redacted] **Načelnica**

Slobodanka Nedović

[redacted]

CRNA GORA
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 0951047 / 001
U Podgorici, dana 18.12.2020.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHMARK SOLUTION" PODGORICA, broj 305857 podnijetoj dana 18.12.2020. u 10:42:31, preko

Ime i prezime: VLADAN BLAGOJEVIĆ
JMBG ili br.pasoša: [redacted]RNA GORA
Adresa: K[redacted]OGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARHMARK SOLUTION" PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	ARHMARK SOLUTION
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Registarski broj:	50951047
PIB/Carinski broj:	03339122
Datum statuta:	17.12.2020.
Datum ugovora:	17.12.2020.
Adresa uprave - sjedište:	PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	[redacted]
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač:	JASMIN ĐEČEVIĆ MB/JMBG/BR. PASOŠA/: [redacted] CRNA GORA Adresa: ĐEČEVIĆA BR.17 PODGORICA CRNA GORA Udio: 100%
Izvršni direktor:	JASMIN ĐEČEVIĆ JMBG/BR. PASOŠA: [redacted]RNA GORA Adresa: ĐEČEVIĆA BR.17 PODGORICA CRNA GORA Ovlašćenja u prometu: Neograničeno Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno
Ovlašćeni zastupnik:	JASMIN ĐEČEVIĆ JMBG/BR. PASOŠA: [redacted]NA GORA Adresa: ĐEČEVIĆA BR.17 PODGORICA CRNA GORA Ovlašćenja u prometu: Neograničeno Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 18.12.2020 u 10:42:31 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću ARHMARK SOLUTION.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).

M.P.

Sam. savjetnik II

[redacted]

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60-Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.

SAVA OSIGURANJE

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00241197	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-003894/25

POLISA - RAČUN POL-00282848

Zastupnik:	Kumro Fedja, 80-076		
Ugovarač			
Naziv	ARHMARK SOLUTION DOO	**MB**	03339122
Adresa	PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	01.02.2025 (24:00) - 01.02.2026 (24:00)	**Period obračuna**	01.02.2025 - 01.02.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije,prostornog planiranja i urbanizma broj:UPI 072/7-601/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne(tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.
Vrsta projektovanja:Građevinsko projektovanje
Planirani godišnji prihod:20.000,00€ (3975787)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	**Šifra:**	1310

Osiguranik

Naziv	ARHMARK SOLUTION DOO	**MB**	03339122
Adresa	PUT RADOMIRA IVANOVIĆA BB, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	**Telefon**	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR

Obračun za predmet

Premija	**270,00**
Popust za jednokratno plaćanje premije	**-27,00**
Komercijalni popust	**-24,30**
Popust za poslednje tri godine osiguranja bez šteta	**-21,87**
Ukupna premija bez poreza	**196,83**
Porez na premiju	**17,71**
Ukupna premija sa porezom	**214,54**

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa kljucnim informacija na sajtu drustva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

[redacted]

Osiguravač:

[redacted]

M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)

Odjeljenje za posebne kanale prodaje, Odjeljenje za posebne kanale prodaje, 29.01.2025

POLISA: POL-00282848

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nlb banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 09-332/25-2859/2

Podgorica, 18.09.2025. god

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „**ARHMARK SOLUTION**" Podgorica, broj UPI 09-332/25-2859/1 od 11.07.2025. godine, za izdavanje licence za projektantai izvođača radova, a osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 8 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08. 2025. godine donosi

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO „ARHMARK SOLUTION" Podgorica,** izdaje se

LICENCA
za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom UPI 09-332/25-2859/1 od 11.07. 2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo **DOO „ARHMARK SOLUTION**" iz Podgorice, pretežna djelatnost – 7112 – inženjerska djelatnost i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta izvođača.

Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 09-332/25-2861/2 od 29.07.2025. godine. kojim je Jasminu Đečeviću, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitektura iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inžinjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i izvođenje radova, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
2) ugovor o radu sa Jasminom Đečevićem, broj. 002-20 od 18.12.2020.godine, zaključen na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0951047/002.

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

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

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

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

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

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić
[redacted]

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-2861/2

Podgorica, 29.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Jasmina Đečevića, broj UPI 09-332/25-2861/1 od 11.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E NJ E

Jasminu Đečeviću, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, iz Podgorice, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 09-332/25-2861/1 od 11.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Jasmin Đečević, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-293/2 od 26.02.2018. godine, kojim se Jasminu Đečeviću, stepen specijaliste (Spec.Sci) arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-989 od 11.02.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-293/2 od 26.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

[redacted]

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-989

Podgorica, 11.02.2025. 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

JASMIN I. ĐEČEVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4027

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

[redacted]

ARHMARK SOLUTION doo Podgorica / Put Radomira Ivanovića bb
Mob.tel: +382 68 584 334 / e-mail: office@arhmark.me
PIB: 03339122 / PDV: 30/31–22684-7
Žr: NLB **530 – 29356 – 21**

"ARHMARK SOLUTION" d.o.o. Podgorica

Na osnovu ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA
("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018)
i PRAVILNIKA O NAČINU I SADRŽINI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA
("Sl. list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018.) donosim

R J E Š E NJ E O ODREĐIVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA

za fazu arhitekture

Za odgovornog inženjera na izradi tehničke dokumentacije za izgradnju APARTMANSKOG OBJEKTA, LOKACIJA: UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva.

.

investitor: „VIRT" D.O.O. BUDVA, LUKETIĆ VLADIMIR I DUBLJEVIĆ SNEŽANA

određuje se:

Arh. Jasmin Đečević, spec.sci.
br.licence UPI 09-332/25-2861/2

Imenovani se u svemu mora pridržavati
ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA
("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018) ,
Pravilnika o tehničkim normativima i uslovima za izradu tehničke dokumentacije za objekat u zgradarstvu, kao i drugih važećih zakona, propisa i normativa.
Imenovani odgovorni projektant ispunjava uslove u pogledu stručne spreme i radnog iskustva propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

DIREKTOR
Arh. Jasmin Đečević, spec. sci.

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-546/2
Budva, 19.05.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "VIRT" d.o.o. na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25 i 28/25), a u vezi 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 izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24, 73/24 i 128/24), 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
(postojeći objekat se uklanja)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2c

Urbanistička parcela broj:

2c-27 koju čini dio katastarske parcele 1963 KO Budva

Dio katastarske parcele 1963 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-11506/2025 za KO Budva, od 12.05.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 1963 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada površine 140m^2. Na katastarskoj parceli1963 KO Budva upisani su teret i ograničenja.

Postojeći objekat na katastarskoj parceli broj 1963 se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektoru. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i djelovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

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. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3)
- turistički objekti

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.

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 i 13/18) 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" br. 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" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga sještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.
Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja I usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

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 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje 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 - PJ 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – 6.2.

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, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.
Zgrada može biti postavljena svojim najistorenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama 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)

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 6,0m². 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 nadziđivanje 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)

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)

Kota prizemlja
- 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)

Krovovi
Poslednja 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)

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.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivicekonstrukcije 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)

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)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m²	BRGP u m²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST OBJEKTA
URBANISTIČKA PARCELA broj 2c-27	655,38	1.048,61	262,152	1.6	0.4	P+2+Pk

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GELOŠKIH 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) izradi 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 1.000 m² 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 obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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 ß>20°, 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 jednoj od smjernica tekstualnog djela DUP-a "Babin do", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izdavanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 1963 KO Budva, zaveden pod brojem 0507/2025 od 07.05.2025. godine koji je odrađen od strane „GEOSTEHNIKA" doo Nikšić. Takođe dostavljen je i izvještaj o revoziji elaborata potpisan od strane komisije koju čine Milan Božić, Risto Gredić i Slađana Vukašinović u maju 2025. godine.

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 predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 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 rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade 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)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi" broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m^2 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 svojevrstan 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 objakta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i popločavanje 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 strana)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno Izmjenom i dopunom Odluke 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

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 procijeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m^2, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m^2 poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, 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.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG" broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG" broj 20/07, „Službeni list CG" broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade 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 predvidjeti mjere 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, 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 i 39/16).

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.

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 neposrednoj blizini 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 CG" br. 49/10 i 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 IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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/;
- 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.

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)

pribavi vodne uslove. 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.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25), a u vezi 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), Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama) , od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25), a u vezi 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) i člana 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG" broj 9/08, 28/09, 31/09 i 31/15) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08 i 14/16).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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 obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, „Sl. List CG" broj 19/25)

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 obezbjedi 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 m², 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 m² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

U slučaju kada se predmetna urbanistička parcela 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).

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore" br. 48/13, 44/15 i 41/25).

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.

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskoj efikasnosti („Službeni list CG" broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG" broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orjentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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 zaštiti 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 snadbevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi", broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti 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 izgradnji objekata i člana 10 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. 10 Zakona o izgradnji objekata). 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 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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

- Katastarska parcela 1963 KO Budva se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (magistralni put)

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, **pored magistralnih puteva 25 metara,** pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak)" – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG" broj 42/04 i „Službeni list CG" broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

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 i www.budva.me.

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.
Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač.1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
3) saglasnosti glavnog državnog arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade** izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:
1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2) saglasnosti gradskog arhitekte na idejno rješenje i idejnog rješenja;
3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu.**

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25), a u vezi 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), 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
Tehnički uslovi direkcije za saobraćaj CG

Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-543/25
Datum: 12.05.2025.

Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14
Parcela: 1963

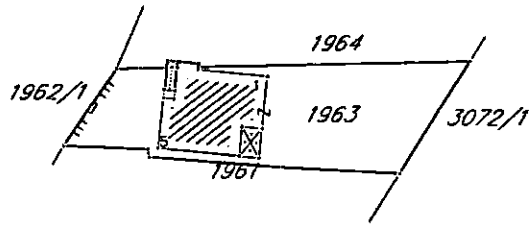
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S

4 682 600 6 569 200

4 682 600 6 569 300



4 682 500 6 569 200

4 682 500 6 569 300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:
Turić

Ovjerava
Službeno lice:

36000000322
104-919-11506/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11506/2025
Datum: 12.05.2025
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 TOMANOVIĆ VLADIMIR, , za potrebe UT USLOVI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 626 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1963		13 13	03/06/2024	BABIN DO	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
1963		13 13	03/06/2024	BABIN DO	Voćnjak 1. klase NASLJEĐE		18	0.76
1963	1	13 13	03/06/2024	BABIN DO	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		140	0.00
							658	0.76

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR PRAŠKA 9 BUDVA	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1963	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	971	1P1 140	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR PRAŠKA 9 BUDVA
1963	1	Nestambeni prostor NASLJEĐE	1	1P 15	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR PRAŠKA 9 BUDVA
1963	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	2	P 115	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR PRAŠKA 9 BUDVA
1963	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	3	P1 115	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR PRAŠKA 9 BUDVA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1963			0	Voćnjak 1. klasc	06/02/2019	Pravo zaloga 300 000 RJEŠENJE BR.760/80 ☐F

Datum i vrijeme: 12.05.2025. 11:17:40

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

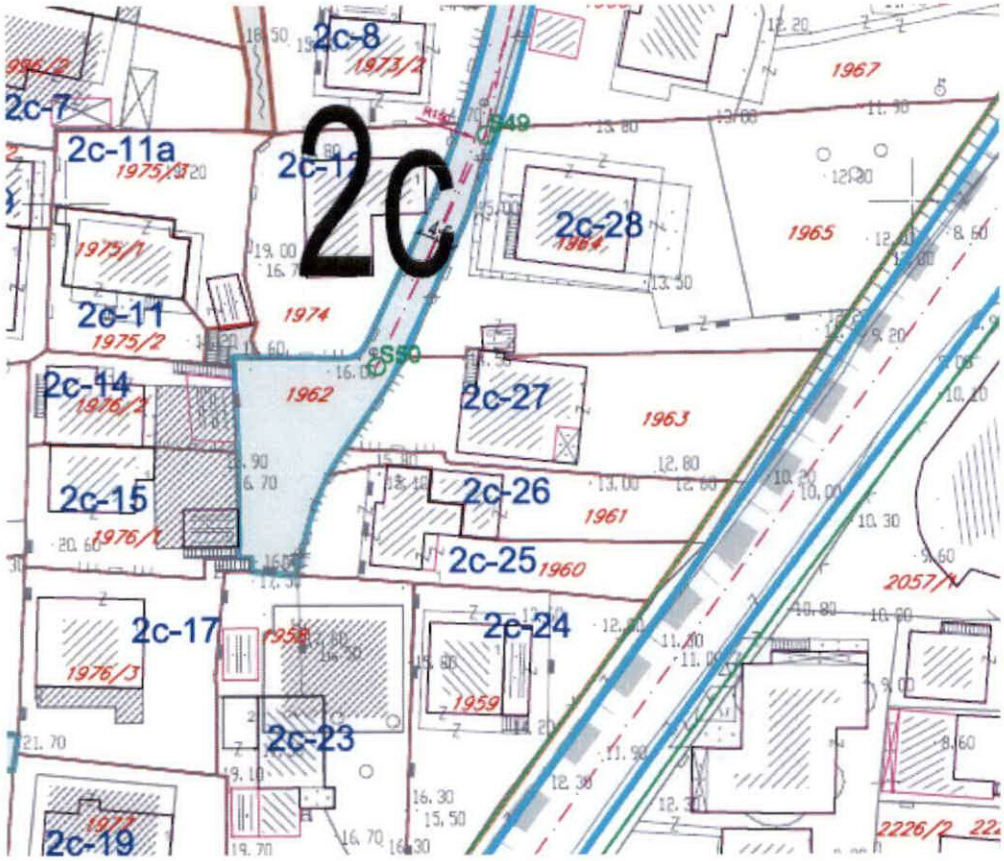
Načelnica:

[redacted]

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 28 PODGORICA

Datum i vrijeme: 12.05.2025. 11:17:41



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

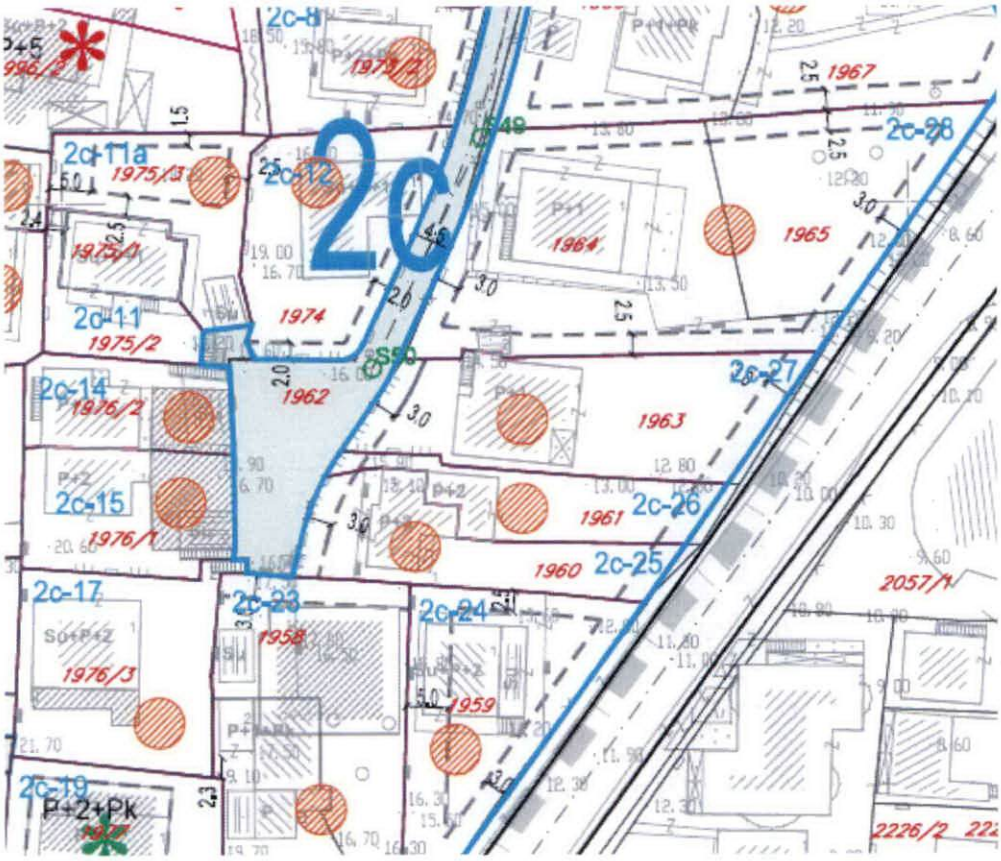
Karta parcelacija-saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

9.05.2025.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE BUDVA



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta regulacija-nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

19.05.2025.

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ 1 BUDVA

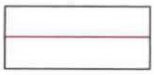
LEGENDA:


GRANICA DUP-a


REGULACIONA LINIJA

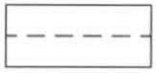


BROJ BLOKA


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

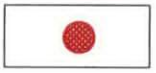


BROJ URBANISTIČKE PARCELE


GRADJEVINSKA LINIJA

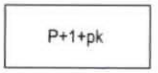

JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE


PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk

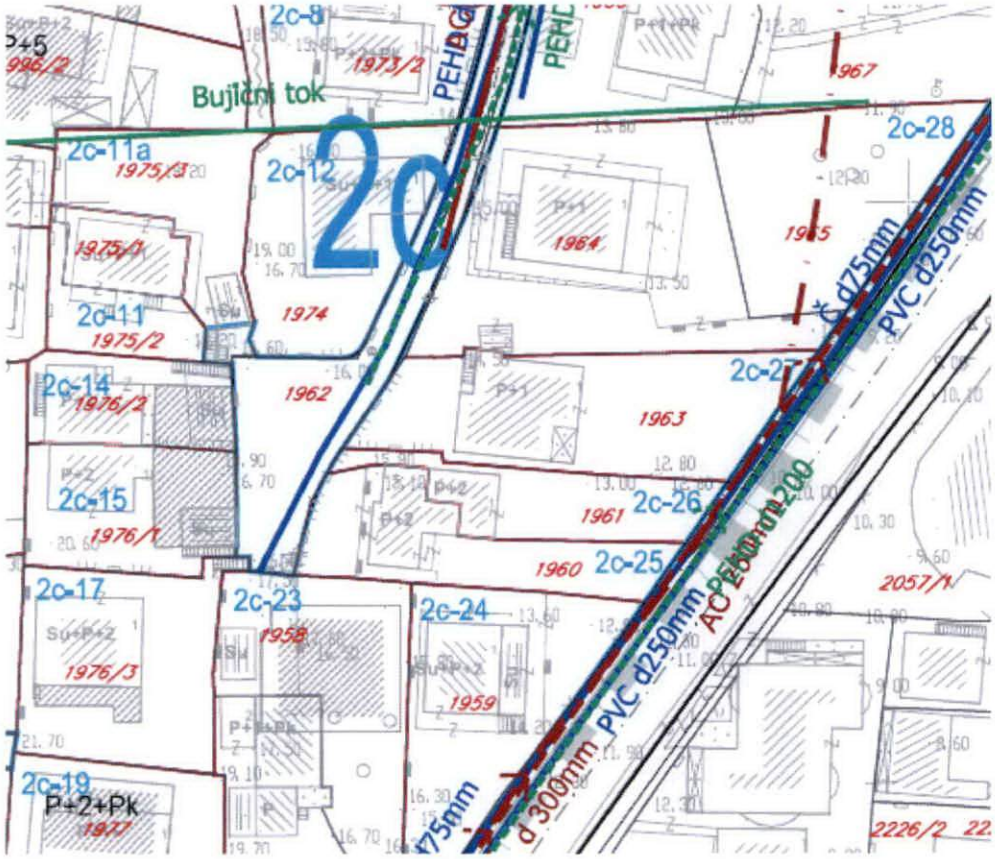

PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk


IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA


IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA



MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK



IZVOD IZ DUP-a Babin do

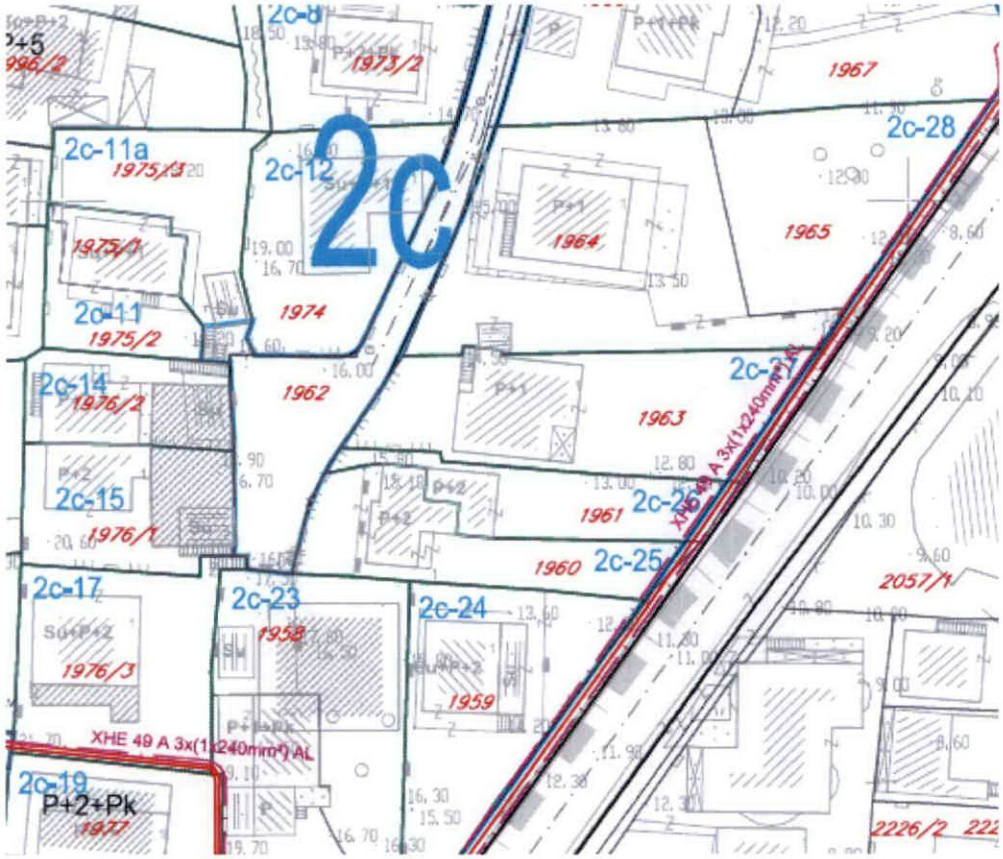
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

Budva 15.09.2025.



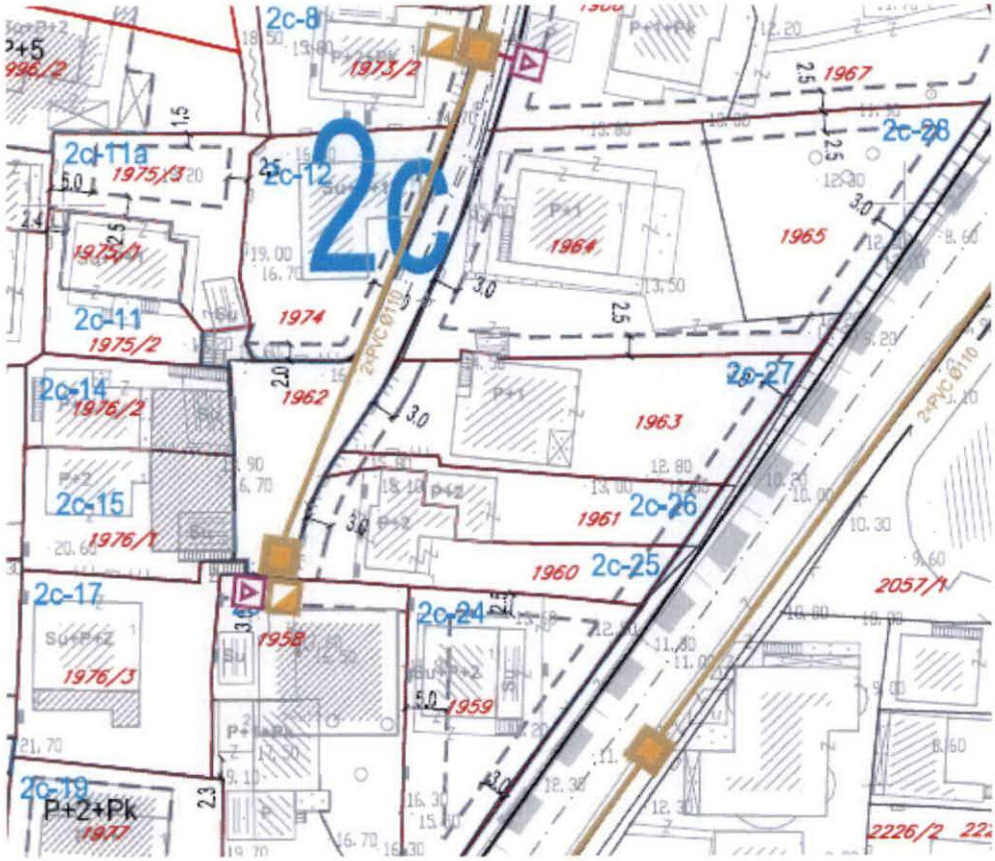
IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

MP **Budva 19.05.2025.**



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

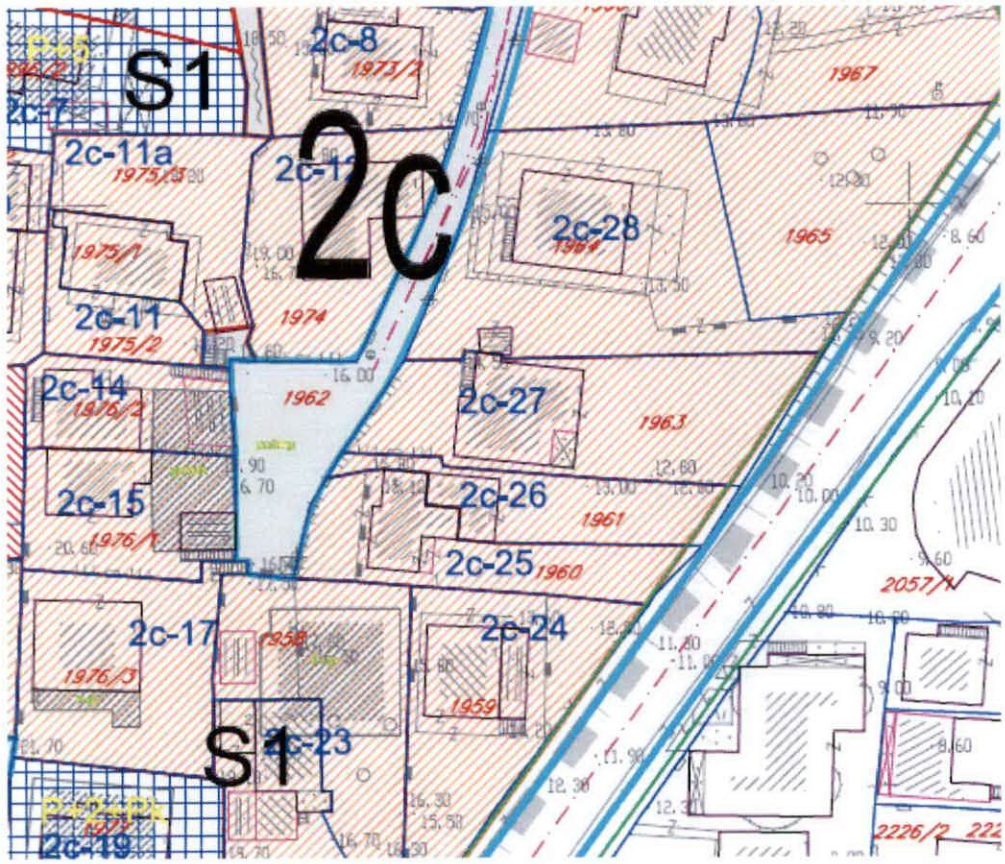
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh

[redacted]

25.

Crna Gora SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I URBANIZAM BUDVA



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

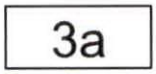
[redacted]

9.05.2025.

Crna Gora SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU I RAZVOJ 1 BUDVA

LEGENDA:


GRANICA DUP-a



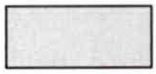
BROJ BLOKA


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

BLOK 2c	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
2c-27	655.38	0.4	262.152	P+2+Pk	1,6	1048.61

IZVOD IZ DUP-a Babin do
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)
URBANISTIČKI POKAZATELjI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

MP **Budva 19.05.2025.**

Crna Gora Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ 1
BUDVA

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-805/3
Budva, 23.07.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Dubljević Snežana iz Podgorice 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 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područije (Službeni list CG 56/18) i DUP 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 objekta
(postojeći objekat se uklanja)

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 1961 KO Budva se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2c

Urbanistička parcela broj: 2c-26 koju čini dio katastarske parcele 1961 KO Budva

Dio katastarske parcele 1961 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-12718/2019 za KO Budva, od 04.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 1961 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada. Na katastarskoj parceli 1961 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se uklanja.

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

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i djelovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

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.(tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3 strana)
- turistički objekti

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.

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.

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 deffinisanni 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 sještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja I usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu.Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona.Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

5. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdla 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 infrastre, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

6. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – 6.2.

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, 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 prama 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^2. 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 nadziđivanje 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

- 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 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, 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 ivicekonstrukcije 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 m²	BGRP u m²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 2c-26	276,76	442,82	110,704	1.6	0.4	P+2+Pk

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je 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 ß>20°, ako je dubina iskopa veća od H>3m, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade 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 karakteritičnim 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 stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m^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 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, strana)

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 svojevrstan 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.

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 ćlanom 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, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

15. 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.

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

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. Zakoan o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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 objakta 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 strana)

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 Crne Gore.

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

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

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

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

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

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 prostornim 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 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).

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 parcel se može obezbjediti 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 obezbijediti, 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 obezbjedi 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^2, 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^2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m^2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

U slučaju kada se predmetna parcela priključuje na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj.

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 pokrtljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

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

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 energetskoj 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 orjentacijom 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 zaštiti se od pretjeranogf osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i 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 snadbevanja 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^2 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 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.

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 i www.budva.me

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.gopdine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (Službeni list CG br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u orginalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

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

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekte 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 Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.
Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministrstav održivog razvoja i turizma: http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa 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 I
mr Mladen Ivanović dip.inž.arh

[redacted]

Dostavljeno:
- **Podnosiocu zahtjeva**
- **Urbanističko-građevinskoj inspekciji**
- **a/a**

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-546/2
Budva, 19.05.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "VIRT" d.o.o. na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25 i 28/25), a u vezi 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 izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24, 73/24 i 128/24), 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
(postojeći objekat se uklanja)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2c

Urbanistička parcela broj:

2c-27 koju čini dio katastarske parcele 1963 KO Budva

Dio katastarske parcele 1963 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-11506/2025 za KO Budva, od 12.05.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 1963 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada površine 140m^2. Na katastarskoj parceli1963 KO Budva upisani su teret i ograničenja.

Postojeći objekat na katastarskoj parceli broj 1963 se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektoru. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i djelovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

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. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3)
- turistički objekti

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.

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 i 13/18) 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" br. 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" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga sještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.
Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja I usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

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 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje 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 - PJ 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.

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – 6.2.

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, 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 prama 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)

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^2. 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 nadziđivanje 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)

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)

Kota prizemlja

- 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)

Krovovi

Poslednja 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)

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.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivicekonstrukcije 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)

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)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m²	BRGP u m²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST OBJEKTA
URBANISTIČKA PARCELA broj 2c-27	655,38	1.048,61	262,152	1.6	0.4	P+2+Pk

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GELOŠKIH 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) izradi 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 1.000 m² 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 obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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 ß>20°, 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 jednoj od smjernica tekstualnog djela DUP-a "Babin do", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izdavanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 1963 KO Budva, zaveden pod brojem 0507/2025 od 07.05.2025. godine koji je odrađen od strane „GEOSTEHNIKA" doo Nikšić. Takođe dostavljen je i izvještaj o revoziji elaborata potpisan od strane komisije koju čine Milan Božić, Risto Gredić i Slađana Vukašinović u maju 2025. godine.

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 predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 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 rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade 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)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi" broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m^2 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 svojevrstan 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 objakta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i popločavanje 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 strana)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno Izmjenom i dopunom Odluke 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

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 procijeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m^2, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m^2 poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, 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.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG" broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG" broj 20/07, „Službeni list CG" broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade 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 predvidjeti mjere 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, 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 i 39/16).

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.

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 neposrednoj blizini 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 CG" br. 49/10 i 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 IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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/;
- 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.

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)

pribavi vodne uslove. 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.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25), a u vezi 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), Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama) , od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25), a u vezi 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) i člana 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG" broj 9/08, 28/09, 31/09 i 31/15) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08 i 14/16).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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 obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, „Sl. List CG" broj 19/25)

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 obezbjedi 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 m², 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 m² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

U slučaju kada se predmetna urbanistička parcela 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).

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore" br. 48/13, 44/15 i 41/25).

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.

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskoj efikasnosti („Službeni list CG" broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG" broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orjentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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 zaštiti 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 snadbevanja 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^2 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 predvidjeti 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 izgradnji objekata i člana 10 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. 10 Zakona o izgradnji objekata). 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 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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

- Katastarska parcela 1963 KO Budva se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (magistralni put)

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, **pored magistralnih puteva 25 metara,** pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak)" – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG" broj 42/04 i „Službeni list CG" broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

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 i www.budva.me.

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.
Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač.1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
3) saglasnosti glavnog državnog arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade** izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:
1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2) saglasnosti gradskog arhitekte na idejno rješenje i idejnog rješenja;
3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u „G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekte, odnosno glavnog gradskog arhitekte.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu.**

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25), a u vezi 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), 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
Tehnički uslovi direkcije za saobraćaj CG

Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.



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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-543/25
Datum: 12.05.2025.

Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14
Parcela: 1963

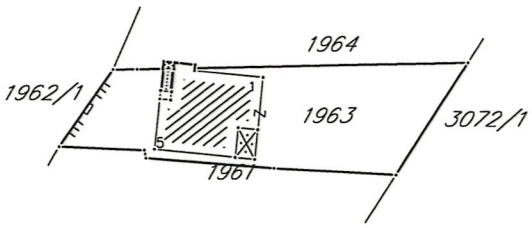
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S

4
682
600
6
569
200

4
682
600
6
569
300



4
682
500
6
569
200

4
682
500
6
569
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:
[redacted]

Ovjerava
Službeno lice:

36000000322

104-919-11506/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11506/2025
Datum: 12.05.2025
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 TOMANOVIĆ VLADIMIR, , za potrebe UT USLOVI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 626 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m2	Prihod
1963		13 13	03/06/2024	BABIN DO	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
1963		13 13	03/06/2024	BABIN DO	Voćnjak 1. klase NASLJEĐE		18	0.76
1963	1	13 13	03/06/2024	BABIN DO	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		140	0.00
							658	0.76

Podaci o vlasniku ili nosiocu

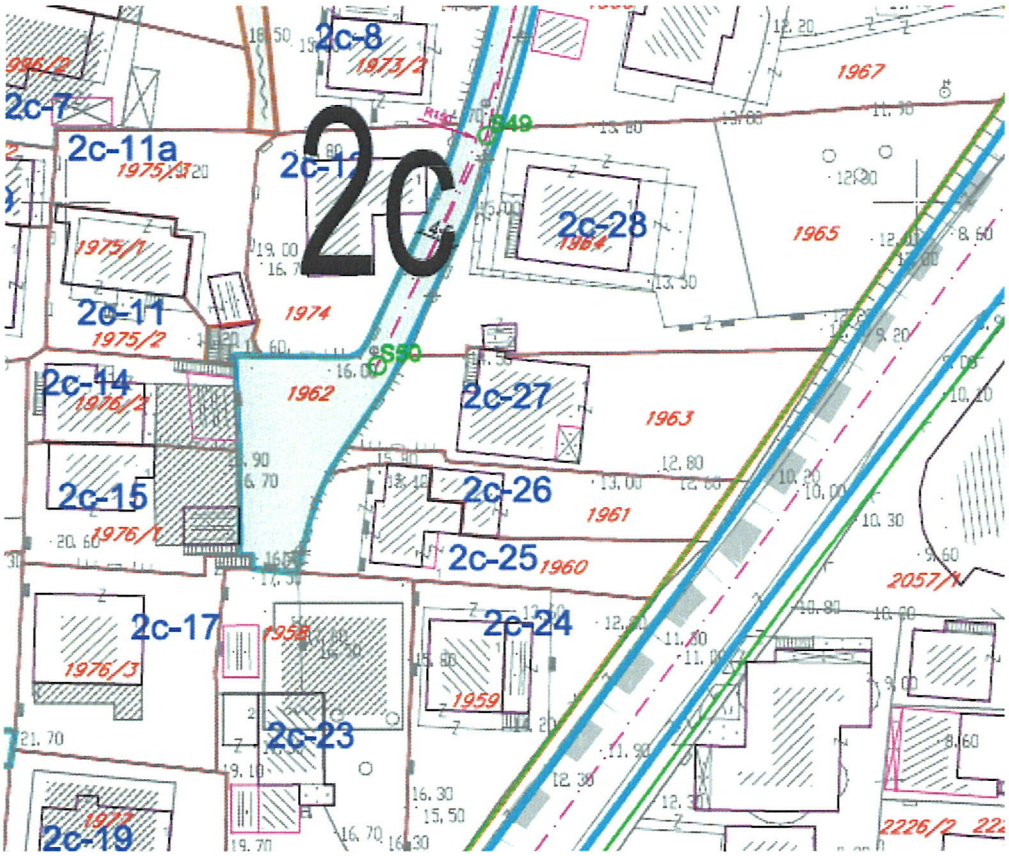
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1911965232016	LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR PRAŠKA 9 BUDVA	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1963	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	971	1P1 140	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR 1911965232016 PRAŠKA 9 BUDVA
1963	1	Nestambeni prostor NASLJEĐE	1	1P 15	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR 1911965232016 PRAŠKA 9 BUDVA
1963	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	2	P 115	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR 1911965232016 PRAŠKA 9 BUDVA
1963	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	3	P1 115	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR 1911965232016 PRAŠKA 9 BUDVA

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1963			0	Voćnjak 1. klase	06/02/2019	Pravo zaloga 300 000 RJEŠENJE BR.760/80 □F



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

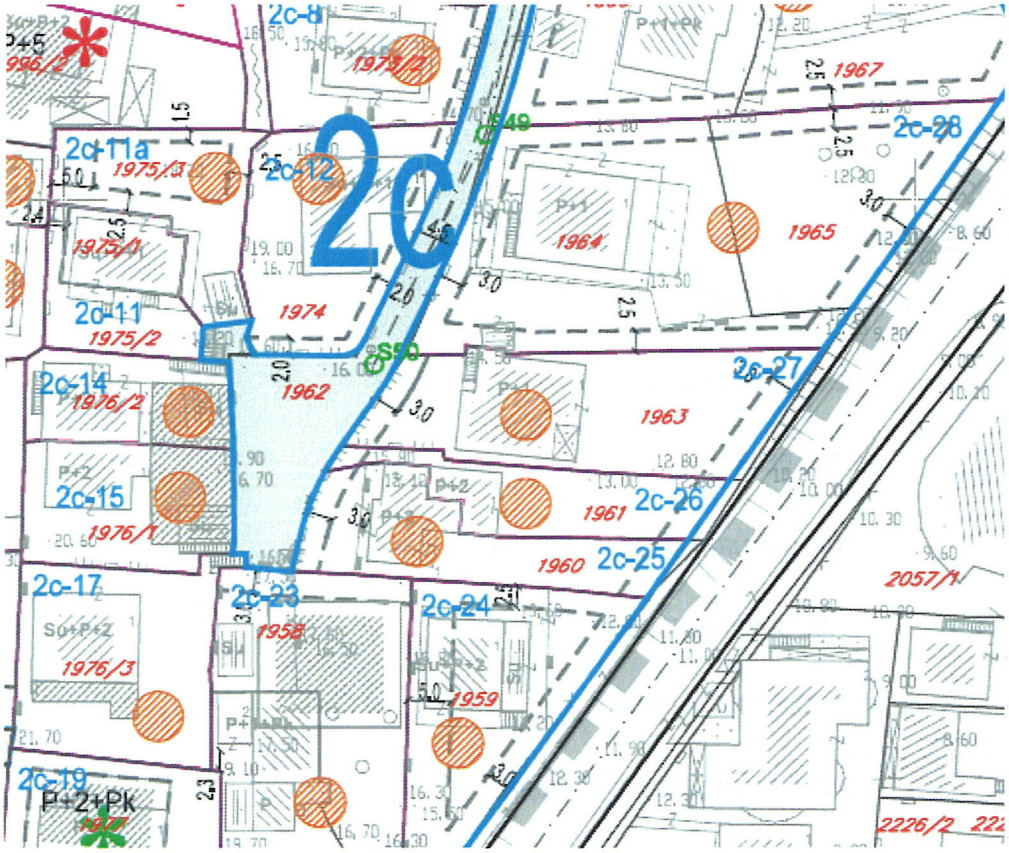
Karta parcelacija-saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

a 19.05.2025.

SEKRETARIJAT 1 BUDVA



IZVOD IZ DUP-a Babin do

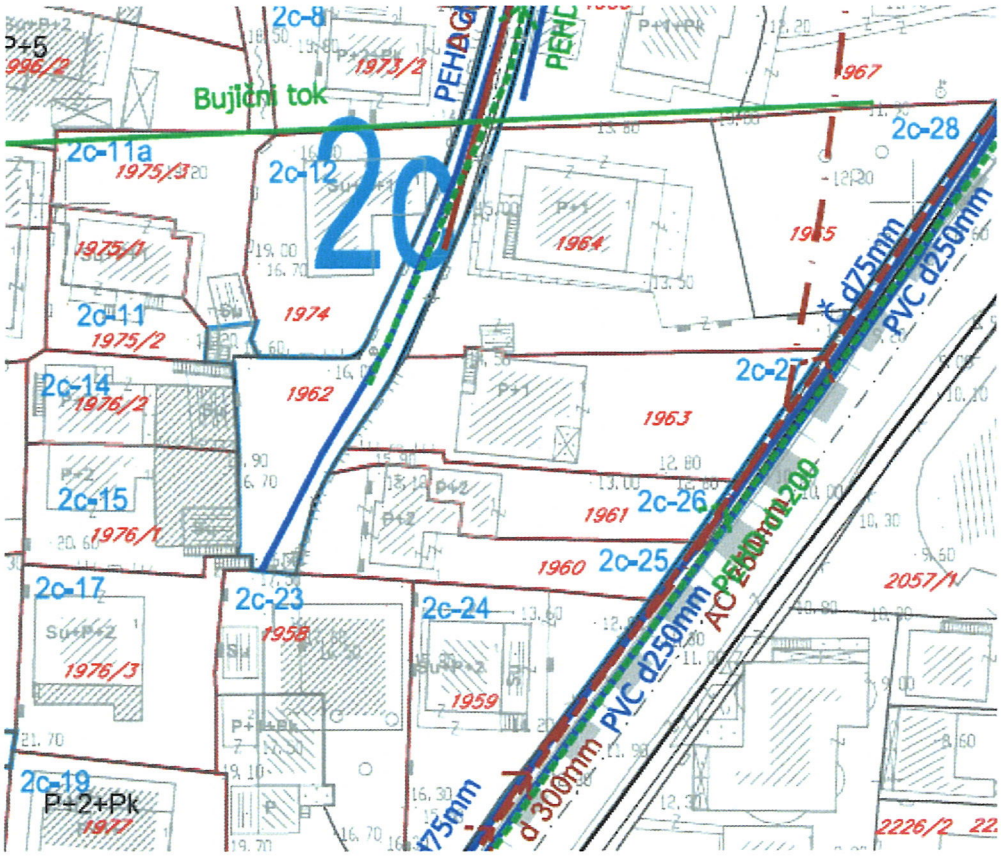
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta regulacija-nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

.2025.



IZVOD IZ DUP-a Babin do

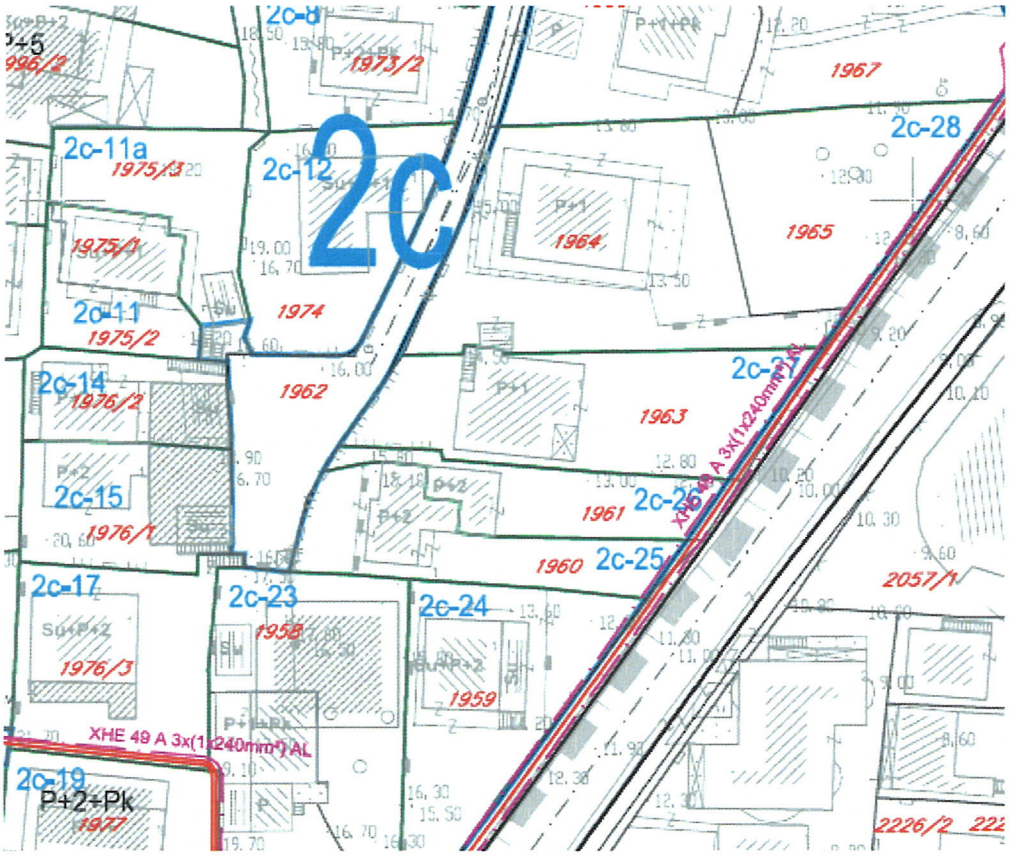
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ
BUDVA



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

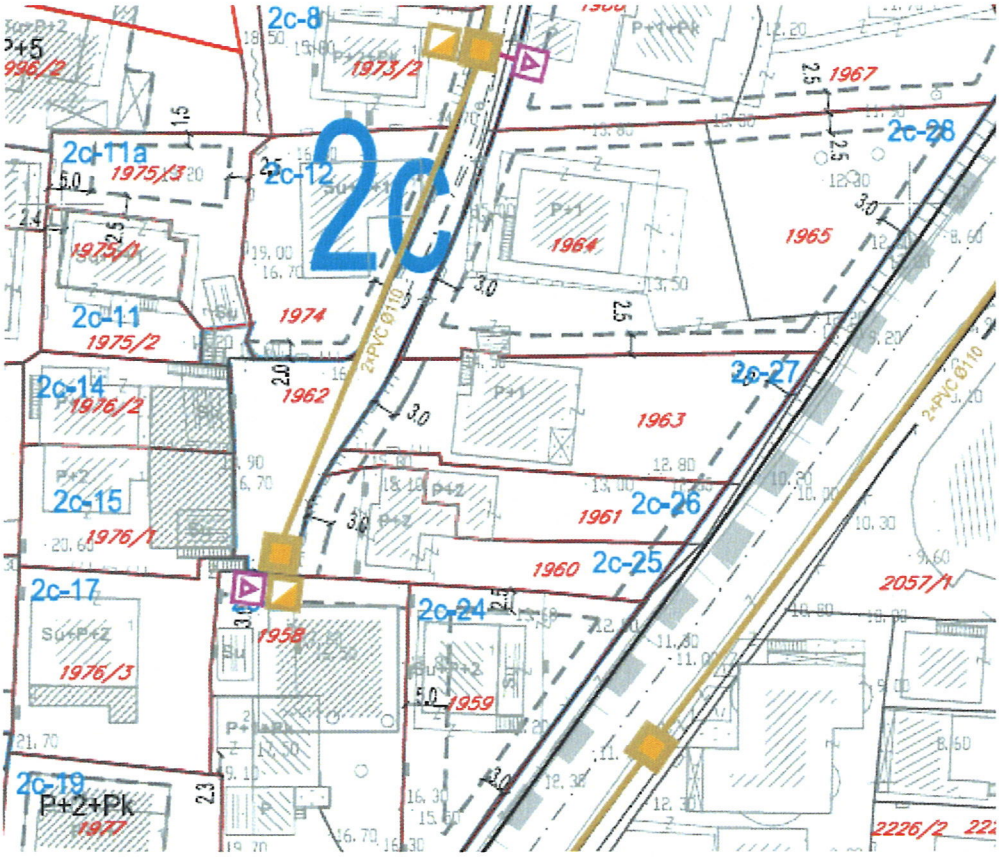
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

5.

SEKRETARIJAT BUDVA



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

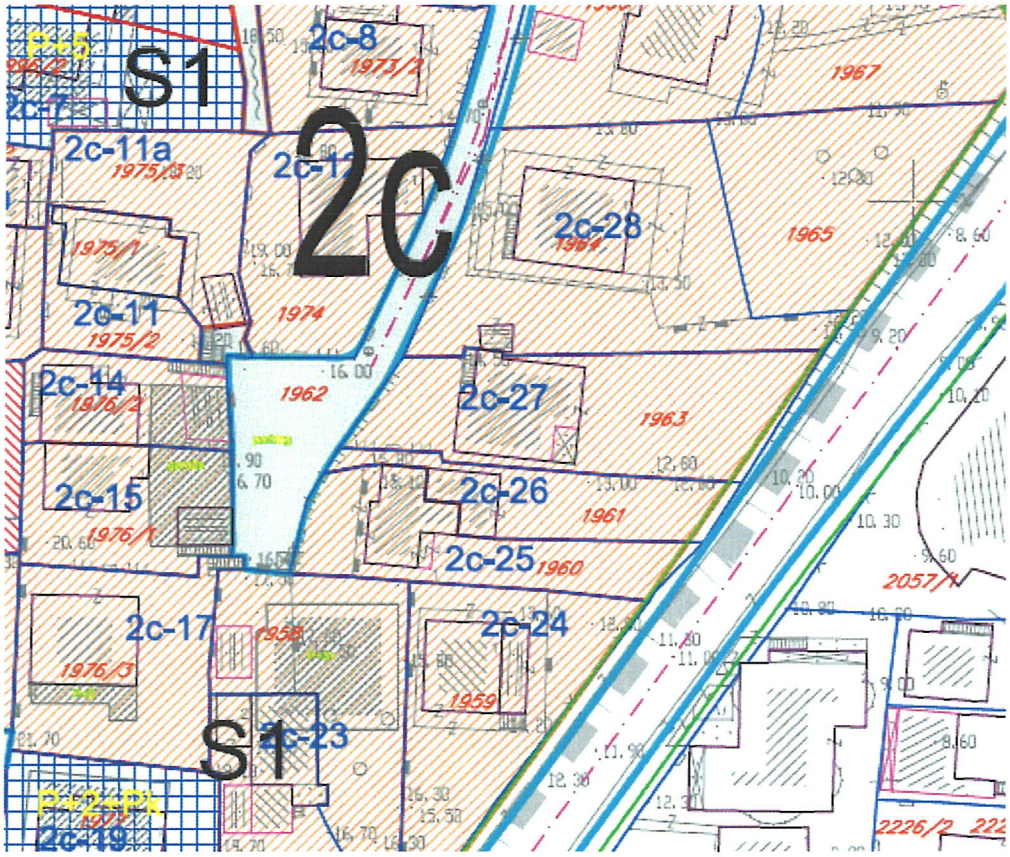
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanovič dipl. inž. arh.

[redacted]

2025.

Crna Gora SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I RAZVOJ 1 BUDVA



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

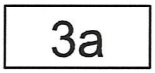
MP

Budva 19.05.2025.

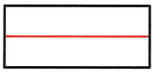
Crna Gora Opština Budva SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ 1 BUDVA

LEGENDA:


GRANICA DUP-a



BROJ BLOKA

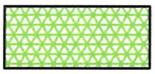

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

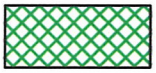


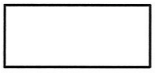
BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE POVRŠINE


JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE


GRADSKE ŠUME I PARKOVI

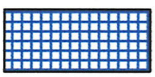

ZAŠTITNE ŠUME (ZAŠTITNO ZELENILO)


JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

STANOVANJE


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


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


IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

BLOK 2c	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
2c-27	655.38	0.4	262.152	P+2+Pk	1,6	1048.61

IZVOD IZ DUP-a Babin do
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)
URBANISTIČKI POKAZATELjI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

2025.

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ 1 BUDVA

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

OPŠTINA BUDVA
Primljeno: 12-06-2025
Org. jed. | Jed. klas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
06-332/25-546/5

Broj: 01-2640/2
Datum: 09.06.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/25-546/4 od 19.05.2025.godine (naš broj 01-2640/1 od 27.05.2025. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **"Virt" d.o.o. Budva,** izdaju se:

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

Katastarska parcela: dio 1963, KO Budva, Urbanistička parcela 2c-27, blok 2c, DUP "Babin do", UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

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

- Predmetna parcela je priključena na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Projektnim rješenjem predvidjeti zadržavanje postojećih priključaka, ukoliko zadovolje hidraulički proračun.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 4 bara.
- Kroz predmetnu parcelu prolazi postojeći krak fekalne kanalizacije čiju preciznu poziciju treba utvrditi i projektom predvidjeti pojas bez gradnje u širini od 3m, oko cjevovoda.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) 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

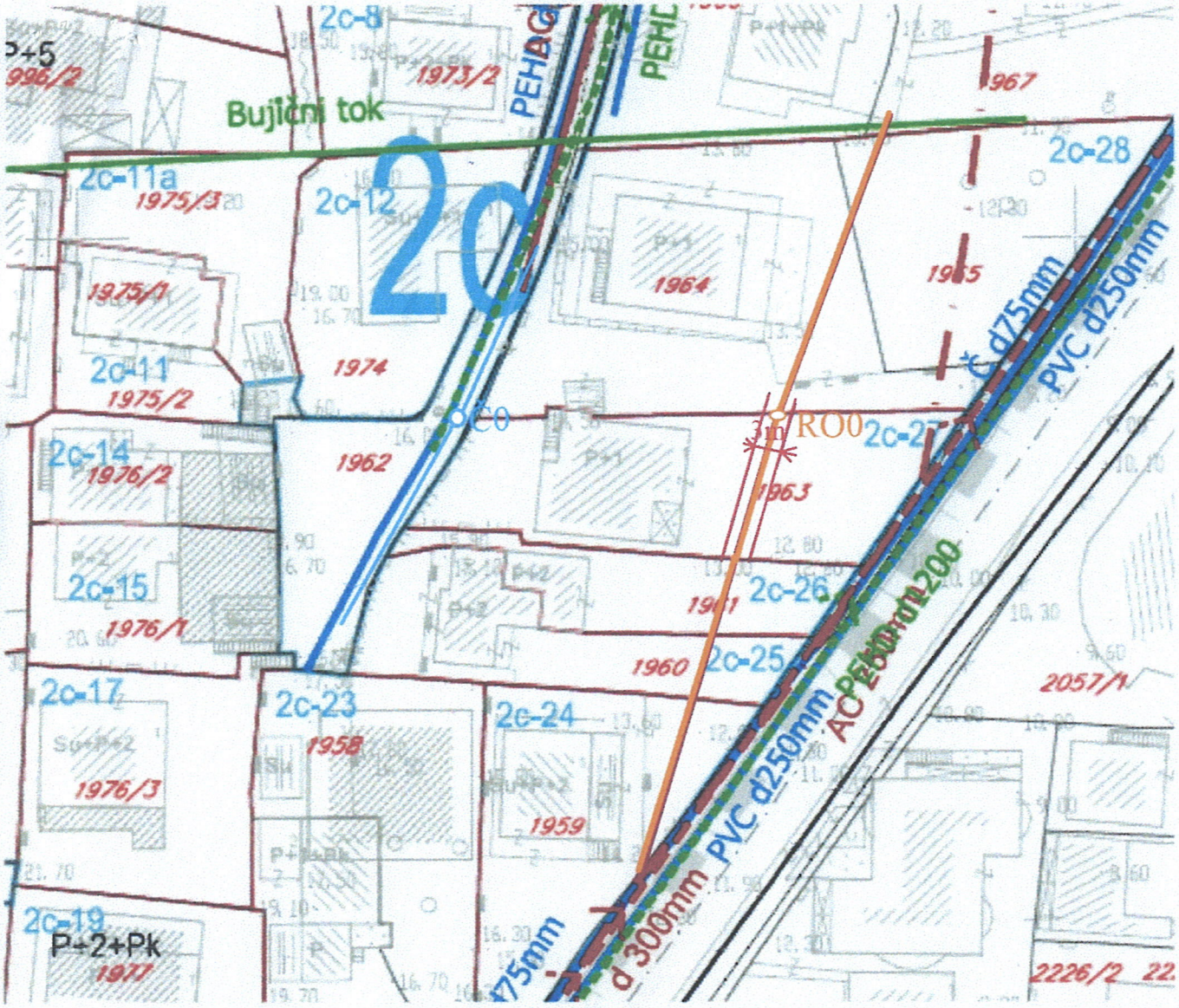
https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/25-546/2 od 19.05.2025. godine.

Obrada,	Služba za planiranje i projektovanje	Sektor za planiranje i razvoj	VD Izvršni direktor,
[redacted]			
Nemanja Domazet	Momir Tomović		Mladen Lakčević

VOB 15-03



Postojeći vodovod

ČO Mjesto priključka na vodovod

Postojeći vodomjer br.3688462 Insa 1"

Vodomjernu šahtu planirati na maksimum 1m od ivice UP u pravcu mjesta priključka

Postojeća fekalna kanalizacija

RO0 Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

3m Zona sanitarne zaštite oko fekalne kanalizacije

Datum:06.06.2025.

Obradio:

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" 2 БУДВА

Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Broj:04-6083/2
Podgorica, 10.06.2025.godine

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

OPŠTINA BUDVA
Primljeno: 12 -06- 2025

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/25-546/6				

Predmet: Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

Objekat: izgradnja objekta na kat.parceli 1963 KO Budva

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva br.06-332/25-546/3 od 19.05.2025.godine, proslijeđenog od strane Ministarstva saobraćaja a za potrebe „Virt" d.o.o., zavedenog u Upravi za saobraćaj br. 04-6083/1 od 06.06.2025. godine, a radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izgradnju objekta na kat.parceli 1963 KO Budva u zahvatu DUP-a „Babin do" opštine Budva, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („SL.list" br.19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 i 79 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije

Opšti saobraćajno- tehnički uslovi

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena i definisana je DUP-om „Babin do" opštine Budva.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista je definisana u UT uslovima.
U konkretnom slučaju, predmetna parcela 1963 KO Budva u zahvatu DUP-a „Babin do" opštine Budva, saobraćajnu povezanost ostvaruje sa kat.parcele broj 1962/1 KO Budva (koja je po načinu korišćenja javni put) i koja je preko kat.parcela 1969/2 i 3094/1 (obje su po načinu korišćenja javni put) KO Budva priključena na magistralni put M-1, dionica Budva-Jaz

Obradili:
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.
[redacted]
Mr. Aleksandar Janković, dipl.ing.saobraćaja

Crna Gora UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ PODGORICA

Direktor
Radomir Vuksanović
[redacted]

Dostavljeno:
-Naslovu x2
-U spise predmeta
-Arhivi

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.09.2025 08:29

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 29.09.2025 08:29
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 596 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
1961	1	13 13		BABIN DO	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	48	0.00
1961		13 13		BABIN DO	Dvorište KUPOVINA	238	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DUBLJEVIĆ SNEŽANA *	Svojina	1/1

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
1961	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	973	JEDNOSPRATNA ZGRADA 48	Svojina 1/1 DUBLJEVIĆ SNEŽANA * *
1961	1	Nestambeni prostor GRAĐENJE	1	Prizemlje 15	Svojina 1/1 DUBLJEVIĆ SNEŽANA * *
1961	1	Stambeni prostor GRAĐENJE	2	Prizemlje 30	Svojina 1/1 DUBLJEVIĆ SNEŽANA * *

1961	1	Stambeni prostor GRAĐENJE	3	Prvi sprat 30	Svojina 1/1 DUBLJEVIĆ SNEŽANA * *

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1961	0	0		919	3583	2025	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 1961 1963 1962/1 KO BUDVA U LN 596626 317
	1961	0	1		919	3583	2025	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 1961 1963 1962/1 KO BUDVA U LN 596626 317
	1961	0	0		919	5289	2025		ZA UPIS PO UZZ 1619/25 U LN 596 626 KO BUDVA NA KP 1961 1963
	1961	0	1		919	5289	2025		ZA UPIS PO UZZ 1619/25 U LN 596 626 KO BUDVA NA KP 1961 1963
596					919	3583	2025	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 1961 1963 1962/1 KO BUDVA U LN 596626 317
596					919	5289	2025		ZA UPIS PO UZZ 1619/25 U LN 596 626 KO BUDVA NA KP 1961 1963

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.09.2025 08:27

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 29.09.2025 08:27
KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 626 - PREPIS

Podaci o parceli

Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m^2	Prihod
1963	1	13 13	03.06.2024	BABIN DO	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	140	0.00
1963		13 13	03.06.2024	BABIN DO	Dvorište NASLJEĐE	500	0.00
1963		13 13	03.06.2024	BABIN DO	Voćnjak 1. klase NASLJEĐE	18	0.76

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR *	Svojina	1/1

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
1963	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	971	JEDNOSPRATNA ZGRADA SA PODRUMOM 140	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR * *
1963	1	Nestambeni prostor NASLJEĐE	1	Prva etaža podruma 15	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR * *

1963	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	2	Prizemlje 115	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR * *
1963	1	Stambeni prostor NASLJEĐE	3	Prvi sprat 115	Svojina 1/1 LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR * *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1963	0		0	Voćnjak 1. klase	06.02.2019	Pravo zaloga 300 000 RJEŠENJE BR.760/80 ▫F

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1963	0	0		919	3583	2025	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 1961 1963 1962/1 KO BUDVA U LN 596626 317
	1963	0	0		919	3583	2025	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 1961 1963 1962/1 KO BUDVA U LN 596626 317
	1963	0	0		919	2970	2025		ZA BRISANJE TERETA U LN 626 KO BUDVA NA KP 1963
	1963	0	0		919	2970	2025		ZA BRISANJE TERETA U LN 626 KO BUDVA NA KP 1963
626					919	3583	2025	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 1961 1963 1962/1 KO BUDVA U LN 596626 317
626					919	2970	2025		ZA BRISANJE TERETA U LN 626 KO BUDVA NA KP 1963

UZZ br. 1619/2025

CRNA GORA
NOTAR
KAŠĆELAN BRANKA
KOTOR, Stari grad 495
notarkascelan@t-com-me

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE
- SOLEMNIZACIJA -

Ja, Kašćelan Branka,Stari Grad 495, Kotor,koja postupam u svojstvu Notara,potvrđujem da su mi dana 08.08.2025. (osmi avgust dvije hiljade dvadeset pete) godine, u 13.00 h (trinaest) časova, u Notarsku kancelariju pristupile stranke:----------

*1. **LUKETIĆ VLADIMIR,** iz Budve, Praška br. 9, rođen 19.11.1965. godine (devetnaesti novemba hiljadu dveetsto šezdeset pete) godine, sa JMBG [redacted], sa pasošem broj: [redacted], izdat od FL Budva, dana 10.10.2017. godine, sa rokom važenja 10 godina (u daljem tekstu: (u daljem tekstu: **INVESTITOR - Vlasnik zemljišta 1**).----------*

*2. **DUBLJEVIĆ SNEŽANA,** iz Budve, Njegoševa br 4, Stari grad, rođena 30.03.1953. godine, sa JMBG [redacted], sa ličnom kartom broj: [redacted], izdata od FL Budva, dana 23.04.2025. godine, sa rokom važenja 40 godina (u daljem tekstu: (u daljem tekstu: **INVESTITOR - Vlasnik zemljišta 2**).----------*

*3. **"VIRT" D.O.O. Budva,** sa sjedištem u Budvi, ul.XVI broj 21, **PIB: 03257649**, upisan u CRPS- pod brojem 5-0887521, koga zastupa izvršni direktor **Tomanović Vladimir**, rođen dana 05.05.198[redacted] godine, **JMBG** [redacted], državljanin Crne Gore, lična karta broj: [redacted] izdata od F[redacted] Budva, dana 25.12.2018. godine, sa rokom važenja 10 godina, sa prebivalištem u Budvi i adreson[redacted] stanovanja Rozino bb, tel: [redacted] u daljem tekstu: **Suinvestitor**). ----------*

*Stranke su na uvid podnijele privatnu ispravu na potvrdu, i to: **Ugovor o zajedničkoj gradnji,** sačinjen od strane stranke.----------*

*Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu- **Ugovor o zajedničkoj gradnji,** sačinjen od strane stranke, koji ima 13 (trinaest) strana, ovjerila.----------*

Podaci o adresi, uneseni su na osnovu njene izjave. Stranka je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zpis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti idrugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daju svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa. ----------
Izrazi koji se u ovom zapisu koriste za fizička lica u muškom rodu, podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu. ----------

-Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana po principu zajedničkog ulaganja na izgradnji apartmanskog objekta spratnosti Pd+Su+P+2+Pk, na urbanističkoj parceli broj 26 I 27 blok 2 c DUP Babin do. Predmet ugovora je udruživanje sredstava, poslovna, tehnička i investiciona saradnja.----------

[redacted]

Ugovorne strane izjavljuju da je vrijednost predmetne investicije [redacted]

Prilozi:
- Ugovor o zajedničkoj gradnji - , sačinjen od strane stranke.
- Izvod iz CRPS-a
- Identifikacione isprave stranaka.

Notar konstatuje da su prilozi koji se u fotokopiji prilažu u spisima podudarni sa originalima u koje je Notar izvršio uvid i koji su vraćeni Ugovornim stranama.

Završne odredbe

Od ove notarske isprave dobijaju **OTPRAVAK :**

-Ugovorne strane (2)

[redacted]

NAPOMENE:

Stranke izjavljuju da im je ovaj Notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio Notar,te ga svojeručno potpisuju u prisistvu notara, nakon čega ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisuje i Notar. ---

U Kotoru, dana 04.08.2025. (četvrti avgust dvije hiljade dvadeset pete)godine, u 11.30h (jedanaest sati i trideset minuta) časova.

Vlasnik zemljišta – INVESTITOR 1

[redacted]

Vlasnik zemljišta – INVESTITOR 2
DU[redacted] SNEŽANA

[redacted]

[redacted]

[redacted]

1. Gospodin **LUKETIC VLADIMIR, iz Budve,** [redacted] **sa JMBG** [redacted]**, sa pasošem broj:** [redacted]**, izdat od FL Budva, dana 10.10.2017. godine, sa rokom važenja 10 godina** (u daljem tekstu: **INVESTITOR Vlasnik zemljišta I** [redacted]**KP.1963**).

2. Gospođa [redacted]**ad, rođena** [redacted]**odine, sa jmbg** [redacted]**, sa ličnom kratom broj:** [redacted]**, izdata od FL Budva, dana 23.04.2025. godine, sa rokom važenja 40 godina(u daljem tekstu: (u daljem tekstu: INVESTITOR Vlasnik zemljišta II KP.1961).**

3.**"VIRT" D.O.O. Budva,** sa sjedištem u Budvi, ul.XVI broj 21, **PIB: 03257649**, upisan u CRPS- u pod brojem 5-0887521, koga zastupa izvršni direktor **Tomanović Vladimir**, rođen dana 05.05.1980. godine, **JMBG** [redacted] državljanin Crne Gore, lična karta broj: [redacted], izdata od FL Budva, dana 25.12.2018. godine, sa rokom važenja 10 godina, sa prebivalištem u Budvi i adresom stanovanja Rozino bb, tel: [redacted] daljem tekstu: **INVESTITOR**).

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: Investitor - Vlasnik zemljišta , Investitor, zajedno: ugovorne strane.

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno: Investitor - Vlasnik zemljišta , Investitor, zajedno: ugovorne strane.

PRETHODNE

NAPOMENE:

Između ugovornih strana je nesporno da su saglasne u sledećem: Da je vlasnik zemljišta Luketic Vladimir sa 1/1 dijela nepokretnosti upisanoj u listu nepokretnosti broj **626 KO Budva**, bliže označene u "A" listu kao:

- kat.parcela broj **1963** na kojoj su upisani **dvorište, površine 500m², vocnjak prve klase, površine 18m² i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 140m²;**

Između ugovornih strana je nesporno da su saglasne u sledećem: Da je vlasnik zemljišta Dubljevic Snezana sa 1/1 dijela nepokretnosti upisanoj u listu nepokretnosti broj **596 KO Budva**, bliže označene u "A" listu kao:

kat.parcela broj **1961** na kojoj su upisani **dvorište, površine 238m², i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 48m²;**

Između ugovornih strana je nesporno da su saglasne u sledećem:

Da je vlasnik zemljišta Dubljevic Snezana vlasnik sa 1/1 na nepokretnosti bliže označenoj u "V" listu na kat. parceli broj **1961**, broj zgrade **1**, porodična stambena zgrada, spratnosti **p+p+1**,koju čine;

-garaža kao dio zgrade, PD 1, prva etaža podruma, površine 15m²; ---------- --
nestambeni prostor, PD 2, spratnosti P, površine 30m²; ----------
stambeni prostor, PD 3, spratnosti P, površine 30m²; ----------
Da je vlasnik zemljišta Luketic Vladimir vlasnik sa 1/1 na nepokretnosti bliže označenoj u "V" listu na kat. parceli broj **1963**, broj zgrade **1**, porodična stambena zgrada, spratnosti **p+p+1**,koju čine;----------
podrum kao dio zgrade, PD 1, prva etaža podruma, površine 15m²; ---------- ---
stambeni prostor, PD 2, spratnosti P, površine 115m²; ---------- --
stambeni prostor, PD 3, spratnosti P, površine 115m²; ----------
---

-- Da suinvestitor ima namjeru da izvrši izgradnju stambenog objekta, **spratnosti Pd+Su+P+2+Pk,** u skladu sa već dobijenim urbanističko tehničkim uslovima na ime investitora. ----------
Kako vlasnici zemljišta nemaju dovoljno ličnih novčanih sredstava za izgradnju, to su odlučili da zaključe ,,Ugovor o zajedničkoj gradnji" sa suinvestitorom, čija je obaveza da investira određeni iznos novca i učestvuje u izgradnji apartmanskog objekta po sistemu ,,ključ u ruke". Prednje sa ciljem da stekne pravo svojine sa unaprijed ugovorenim udjelima u novoizgrađenom objektu u srazmjeri sa uloženim novčanim sredstvima i preuzetim obavezama.----------
Da će sačiniti aneks ovog ugovora prema idejnom projektu i obračunu površina objekta, a koje skice ce predstavljat sastavni dio anexa ugovora.----------
- Da će sačiniti aneks ovog ugovora kad za to budu ispunjeni uslovi, nakon izvršene etažne razrade novoizgrađenog objekta.----------

----------UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI----------

I

PREAMBULA----------

Stranke zaključenjem ovog Ugovora konstatuju sljedeće: ----------
da je u Listu nepokretnosti **626 KO Budva, u „A"** listu upisana kat.parcela broj **1963** na kojoj su upisani **dvorište, površine 500m², vocnjak prve klase18m2, i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 140 m²**, sa obimom prava korišćenje;----------
da je u Listu nepokretnosti **596 KO Budva, u „A"** listu upisana kat.parcela broj **1963** na kojoj su upisani **dvorište, površine 238m², i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 48m²**, sa obimom prava korišćenje----------
nepokretnosti bliže označene u "V" listu na kat. parceli broj **1963**, broj zgrade **1**, porodična stambena zgrada, spratnosti **p+p+1**,koju čine;----------
podrum kao dio zgrade, PD 1, prva etaža podruma, površine 15 m²; ----------
- stambeni prostor, PD 2, spratnosti P, površine 115m²; ----------
stambeni prostor, PD 3, spratnosti P, površine 115m²; ----------, sve
svojina sa po 1/1 dijela Luketic Vladimir. ----------
-da je u Listu nepokretnosti **596 KO Budva, u „A"** listu upisana kat.parcela broj **1961**
-na kojoj su upisani **dvorište , površine 238 m², i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 48m²**, sa obimom prava korišćenje----------
nepokretnosti bliže označene u "V" listu na kat. parceli broj **1961**, broj zgrade **1**, porodična stambena zgrada, spratnosti **p+p+1**,koju

čine;----------
podrum kao dio zgrade, PD 1, prva etaža podruma, površine 15 m²; ----------
- stambeni prostor, PD 2, spratnosti P, površine 30m²; ----------
stambeni prostor, PD 3, spratnosti P, površine 30m²; ----------, sve svojina sa po 1/1 dijela Dubljevic Snezana.

U **"G"** listu pod rednim brojem 1, na kat parceli , broj zgrade 1, porodična stambena zgrada upisan je teret " parvo Zaloga 300 000 rjesenje br.760/80f".----------

Na označenoj nepokretnosti investitori imaju namjeru da obezbijede osnov za gradnju u skladu sa urbanističko -tehnickim uslovima. Prednje u skladu sa odredbama ovog ugovora, sa ciljem da na novoizgrađenom objektu steknu pravo svojine u ugovorenom obimu prava.----------

SuInvestitor je u obavezi na predmetnom zemljištu izgraditi (posredstvom izvođača radova) i u cjelosti finansirati izgradnju stambenog objekta, po sistemu „ključ u ruke", a sve prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji i dobijenoj saglasnošću glavnog gradskog arhitekte, a u cilju sticanja odgovarajućeg obima prava svojine na izgrađenom stambenom objektu.----------

Vlasnici zemljišta izričito izjavljuju da nepokretnosti koje unose kao svoj udio u izgradnju objekata predstavljaju njihovu posebnu imovinu stečenu nasljeđem----------

---

II PREDMET UGOVORA ----------

-Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana po principu zajedničkog ulaganja na izgradnji apartmanskog objekta spratnosti **Pd+Su+P+2+Pk**, na urbanističkoj parceli broj **26 I 27 blok 2 c DUP Babin do**. Predmet ugovora je udruživanje sredstava, poslovna, tehnička i investiciona saradnja.----------

III ULOG UGOVORNIH STRANA----------

--Ugovorne strane su saglasne da se ulozi vlasnika zemljišta i Investitora sastoje u sledećem: ----------

-Ulog vlasnika zemljišta Investitoru

Zemljište upisano u listu nepokretnosti broj 6226 KO Budva kao nivelisano u „A" listu kat parcela broj 1863 na kojoj su upisani dvorište, površine 668m², vocnjak prve klase, površine 18m² i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 148m², sa obimom prava korišćenja Lukotic Vladimira 1/1dijela.

Zemljište upisano u listu nepokretnosti broj 5345 KO Budva kao nivelisano u „A" listu kat parcela broj 1861 na kojoj su upisani dvorište, površine 238m², i broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 48m², sa obimom prava korišćenja Lukotic Vladimira 1/1dijela.

nepokretnosti list nivelisane u "A" listu na kat. parcel broj 1861, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, spratnosti garaža

Sine

garaža kao dio zgrade, PD 1, prva etaža podruma, površine 15 m², stambeni prostor, PD 2, spratnosti P, površine 115 m², stambeni prostor, PD 3, spratnosti P, površine 115 m², sve svojina 1/1 Lukotic Vladimir.

nepokretnosti bliže označene u "V" listu na kat. parceli broj 1961, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, spratnosti p+g+1,koju čine:-----
- - garaža kao dio zgrade, PO 1, prva etaža podruma, površine 15 m², -----
stambeni prostor, PO 2, spratnosti P, površine 30 m²; -----
stambeni prostor, PO 3, spratnosti P, površine 30 m²; -----,
sve po 1/1 dijela Dubljević Snezana. -----
U "G" listu pod rednim brojem 1, na kat parceli broj 1963 i zgrade 1, porodična stambena zgrada upisan je teret - Pravo zaloga 300 000 rješenje SI.790/08 i
".-----
Na označenoj nepokretnosti investitori imaju namjeru da obezbijede osnov za gradnju u skladu sa urbanističko - tehničkim uslovima po rješenju broj 06-332/25-5462/2 od 19.05.2025. godine za kat.parcelu 1963 i 06-061-805/3 od 23.07.2019 godine za kat.parcelu 1961. Prednje u skladu sa odredbama ovog ugovora, sa ciljem da na novoizgrađenom objektu steknu pravo svojine u ugovorenom obimu prava.-----

Subinvestitor je u obavezi na predmetnom zemljištu izgraditi (posredstvom izvođača radova) i u cjelosti finansirati izgradnju stambenog objekta, po sistemu „ključ u ruke", a sve prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji i dobijenoj saglasnošću glavnog gradskog arhitekte, a u cilju sticanja odgovarajućeg obima prava svojine na izgrađenom stambenom objektu.-----
IV PREDMET UGOVORA -----
Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza ugovornih strana po principu zajedničkog ulaganja na izgradnji apartmanskog objekta spratnosti Pg+Su+P+2+Pk, na urbanističkom parcelama broj 26 i 27 KO Budva ul Đuro Đukić do Predmet ugovora je udruživanje sredstava, poslovna, tehnička i investiciona saradnja.-----
- V ULOG UGOVORNIH STRANA-----
Ugovorne strane su saglasne da se ulozi **Investitora VLASNIKA ZEMLJISTA** i **Investitora** sastoje u sledećem:-----
3.1.Ulog vlasnika zemljišta-----
Zemljište upisano u listu nepokretnosti broj 626 **KO Budva** bliže označeno u „A" listu kao:-----
-kat.parcela broj **1963** na kojoj su upisani **dvorište, površine 500m²**, **voćnjak prve klase, površine 18m²** i **broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 140m²**, sa obimom prava korišćenja Luketić Vladimira 1/1 dijela;-----
Zemljište upisano u listu nepokretnosti broj 596 **KO Budva** bliže označeno u „A" listu kao:-----
- kat.parcela broj **1961** na kojoj su upisani **dvorište, površine 238m²**, i **broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, površine 48m²**, sa obimom prava korišćenja Dubljević
- nepokretnosti bliže označene u "V" listu na kat. parceli broj 1963, broj zgrade 1, porodična stambena zgrada, spratnosti p+g+1,koju
čine;-----
----- garaža kao dio zgrade, PO 1, prva etaža podruma, površine 15 m², ----stambeni prostor, PO 2, spratnosti P, površine 115 m², -
stambeni prostor, PO 3, spratnosti P, površine 115 m², ---, sve svojina 1/1 Luketić Vladimir. -----

nepokretnosti bliže označene u "V" listu na kat. parceli broj **1961**, broj zgrade **1**, poslovna stambena zgrada, spratnost **p+g+1**,koju čine:

- garaža kao dio zgrade, PO 1, prva etaža podruma, površine 15 m²;
stambeni prostor, PO 2, spratnosti P, površine 30 m²;
stambeni prostor, PO 3, spratnosti P, površine 30 m²;

sve po 1/1 dijela Dubljevic Snezana.

Dokumentacija kojom se dokazuje vlasništvo na zemljištu i mogućnost realizacije gradnje planiranog **apartmanskog objekta**.

Dokumentacija kojom se dokazuje kompletiranje urbanističke parcele UP broj 26 i 27 **blok** 2c **DUP Babin do**

3.2.Ulog Subinvestitora:

Geodetsko snimanje parcele kao podloge za projektovanje;

- Izrada idejnog rješenja objekta i uređenja terena u okviru navedene urbanističke parcele;
- Izrada glavnog projekta;
- Pribavljanje neophodne dokumentacije i saglasnosti (saglasnosti za priključak vode,struja, razne saglasnosti i sl.);
- Plaćanje svih taksi i dažbina vezano za dobijanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekte, troškovi naknade za gradsko građevinsko zemljište-komunalije;
- Pribavljanje građevinske dozvole;
- Obezbjeđenje uslova da radovi na objektu budu izvedeni u skladu sa važećim propisima, normativima i pravilima struke;
- Obezbjeđenje tehničkog prijema objekta i svih drugih potrebnih dozvola i dokumenata;
- Organizacija, izvođenje i nadzor radova na izgradnji predmetnog objekta;
- Pribavljanje upotrebne dozvole;
- Upis novoizgrađenog objekta u katastar nepokretnosti;
- Obezbjeđenje Investitoru dokumentacije o objektu potrebne za upis vlasništva pripadajućeg objekta u katastar nepokretnosti;

Investitor će shodno dinamici završetka izgradnje stambenog objekta, ukoliko novčani iznos od [illegible] (dva miliona eura 00/100)

VI OSNOVNE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

4.1. Vlasnici zemljišta se obavezuju

da dozvole izgradnju apartmanskog objekta na kat. Parcelama 1961 i 1963 KO Budva, u skladu sa saglasnošću Glavnog gradskog arhitekte i projektnom dokumentacijom;

- da mogu imati uvid u ugrađenu opremu i materijal;
- da učestvuju u postupku etažne razrade objekta, kao i postupku dobijanja upotrebne dozvole i omoguće Investitoru da nesmetano ukonjiži pravo svojine na pripadajućem dijelu stambenog objekta u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine P.J Budva, nakon završetka objekta;
- da će zaključiti aneks ovog ugovora novoizgrađenog apartmanskog objekta sa Investitorom kojem će priznati svojinska prava koja proizilaze iz ovog ugovora;
- da u okviru svojih ugovornih obaveza pruži saradnju Investitoru vezano za izgradnju i pribavljanje potrebne predmetnog objekta dokumentacije

Vlasnici zemljišta se obavezuju i garantuju da do konačne realizacije ovog Ugovora neće otuđiti ili na bilo koji drugi način raspolagati sa nepokretnosti označenoj kao katastarska parcela broj 1691 i 1963, upisane u listu nepokretnosti 596 i 626 KO Budva, bez saglasnosti Šuinvestitora.

4.2. Šuinvestitor se obavezuje

da svojim finansijskim sredstvima obezbijedi izvođenje svih građevinskih i zanatskih radova na izgradnji stambenog objekta u skladu sa glavnim projektom i saglasnošću glavnog gradskog arhitekte po sistemu „ključ u ruke", u skladu sa opštim uzansama gradnje, a koje radove će izvršiti posredstvom izvođača radova (sa kojim će zaključiti ugovor o građenju);

izvođenje svih građevinskih radova na uređenju terena;

da izvrši izbor izvođača radova, nadzornog organa na gradilištu, kao i da preduzme sve druge poslove vezane za predmetnu gradnju, prvenstveno sve o svom trošku;

- da pribavi dokumentaciju i saglasnosti za priključenje na vodovodnu i kanalizacionu mrežu;

- da pribavi dokumentaciju i saglasnosti za priključenje na elektroenergetsku mrežu;

- da pribavi dokumentaciju i saglasnosti za priključenje na telekomunikacionu mrežu;

da zajedno sa Investitorom, nakon etažne razrade zaključi Aneks ovog Ugovora, koji će biti osnov, pored ovog ugovora, za uknjižbu prava svojine na posebnom dijelu nepokretnosti koje im pripadnu u svojinu u skladu sa ovim ugovorom;

-da obezbijedi tehnički prijem i upotrebnu dozvolu za cijeli stambeni objekat u roku od 2(dvije) godine od završetka radova, uz obavezu da nadoknadi sve troškove u vezi etažne razrade i diobe novoizgrađenog objekta.

- da omogući licu sa odgovarajućom licencom, koje će angažovati o svom trošku, uvid u projektnu dokumentaciju, pristup gradilištu i kontrolu izvođenja radova (prije konstrukcije objekta, a posebno građevinskih i zanatskih radova na stambenim jedinicama koje pripadaju Investitoru.

VII. PRAVA I OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

§.1.Ugovorne strane su saglasne da Investitor na kat. Parcelama broj 1901 i 1963, upisanoj u listu nepokretnosti 626 i 596 KO Budva u roku od 24(dvadeset četiri) mjeseca od dana dobijanja građevinske dozvole predmetnog objekta, u potpunosti izgradi objekat, u svemu prema projektu i dobijenoj dozvoli, svojim sredstvima, u skladu sa opštim uzansama gradnje.

U periodu od 24 (dvadeset četiri) mjeseca nije uključeno vrijeme za koje je opštinskom odlukom obustavljena gradnja u Opštini Budva što se dokazuje zvaničnom odlukom, te se rok produžava za period obustave gradnje po Odluci.

§.2. Šuinvestitor se obavezuje da će sve potrebne radnje za podnošenje zahtjeva za dobijanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekte obavljati sa naročitom pažnjom, kako bi se u što kraćem vremenskom roku pribavila dozvola. Šuinvestitor se obavezuje da će kompletirati i predati svu potrebnu dokumentaciju za dobijanje građevinske dozvole najkasnije do **01.02.2026. godine**.

-Šuinvestitor se obavezuje da će nadzirati sve druge potrebne poslove koji neposredno utiču na vrijeme podnošenja potrebnih zahtjeva, te da će o tome, ukoliko nastane zastoj u poslu, redovno obavještavati Investitora.

Investitor se obavezuje da u najkraćem roku, nakon izgradnje objekta, obezbijedi i tehnički prijem objekta.

VIII UDIO UGOVORNIH STRANA U NOVOIZGRAĐENOM OBJEKTU

6.1. Ugovorne strane su saglasne da Vlasnici zemljišta-Luketic Vladimir i Dubljevic Snezana, nakon završetka objekta na kat. parcelama broj 1963 , upisanim u listu nepokretnosti 596 i 626 KO Budva, na osnovu ovog ugovora, stiče vlasništvo od po ukupno 33% na stambenom dijelu, kao i na po 33% garažnih mjesta odnosno Luketic Vladimir 33 % prema parametrima na urbanističkoj parceli 27-2c i Dubljevic Snezana prema parametrima na urbanističkoj parceli 26-2c.

-- LUKETIC VLADIMIRU pripada 33 % neto od izgrađenog oca 786,45 neto
aneksom ovog ugovora prema idejnom rješenju, a kasnije anexom razrade objekta.
Kp1963 povrsina 655.38m2 BRGP oca 1,048.61m2 25% oca NETTO 786.45m2
-33% oca 259.50m2.Od oega u novcu 30.000 eura na dan nakon dobijanja
građevinske dozvole ,odnosno od pripadajucih kvadrata po razradi idejnog resenja i
izvedenog stanja pripadajuca kvadratura ce biti umanjena za oca 30 m2 u korist
investitora Vivt doo

-DUBLJEVIC SNEZANI pripada 33 % neto od oca 332,11m2 neto izgrađenog
dijela objekta(stambenog i garažnog prostora), što će preciznije biti određeno aneksom
ovog ugovora prema idejnom rješenju Kp 1961 pov.. 276.76m2 brgp oca 442.82m2
netto oca 332.11m2 - 33% oca 109.60m2(to dva stana od oca 40 m2 i jedan stan oca
30 m2 sto ce biti definisano razradom idejnog resenja

6.2. Ugovorne strane su saglasne da Suinvestitori - „Vivt" DOO Budva, nakon završetka objekta na kat. Parcelama 1961 i 1963, upisane u listu nepokretnosti 596 i 626 KO Budva, na osnovu ovog ugovora, stiče vlasništvo na ostalim stambenim i jedinicama i garažnim mjestima novoizgrađenog objekta, koji će se konkretno odrediti nakon etažne razrade objekta, odnosno u dijelu od 67 % i 30 m2 netto stambenog prostora koji se umanjuje od investitora Luketic Vladimira.

-Ugovorne strane saglasno izjavljuju da se naprijed navedena podjela odnosi isključivo na osnovu parametara predviđenih urabnističko tehničkim uslovima za urbanističku parcelu broj 27 i 26 blok 2c DUP Babin do, a da svako povećanje i umanjenje parametara gradnje podliježe podjeli na način kako je to ovim članom inače dogovoreno ukoliko ugovorne strane kroz aneks ne dogovoreno promijene.

-Ugovorne strane se obavezuju da će nakon završetka izgradnje objekta i etažne razrade, jedna drugoj dati saglasnost za uknjižbu nepokretnosti iz člana 6.1 i 6.2 koji upisani su nekretnine P.j Budva, o čemu će sačiniti ugovor o dioba ili aneks ovog ugovora, radi preciziranja katastarskih oznaka posebnih pripadajućih djelova objekta, te podnijeti zahtjev za upis novoizgrađenog objekta u katastarski operat i omogućiti uknjižbu vlasništva na posebnim djelovima objekta, kao i udio Investitora i Suinvestitora na kat. parceli broj 1961 i 1963. upisane listu nepokretnosti 626 i 596 KO Budva

6.6. Predmetni apartmanski objekat biće zavrsen u polgotovosti po principu "ključ u ruke" u skladu sa urbičajenim standardima

GARANCIJE INVESTITORA ZA OBAVEZE

5. Ugovorom iz članka 4. ovog Ugovora Investitor se obvezuje da će isporučiti Društvu sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

6. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

7. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

8. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

9. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

10. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

11. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

12. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

13. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

14. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

15. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

16. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

17. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

18. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

19. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

20. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

21. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

22. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

23. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

24. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

25. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

26. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

27. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

28. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

29. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

30. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

31. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

32. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

33. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

34. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

35. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

36. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

37. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

38. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

39. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

40. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

41. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

42. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

43. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

44. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

45. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

46. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

47. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

48. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

49. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

50. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

51. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

52. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

53. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

54. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

55. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

56. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

57. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

58. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

59. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

60. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

61. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

62. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

63. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

64. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

65. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

66. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

67. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

68. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

69. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

70. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

71. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

72. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

73. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

74. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

75. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

76. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

77. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

78. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

79. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

80. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

81. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

82. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

83. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

84. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

85. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

86. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

87. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

88. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

89. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

90. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

91. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

92. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

93. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

94. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

95. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

96. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

97. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

98. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

99. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

100. Investitor se obvezuje da će Društvu dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebnu za izradu projekta iz članka 3. ovog Ugovora.

koji drugi način promijeniti ili ugroziti pravni status ili vrijednost pripadajućih posebnih djelova objekta vlasnika zemljišta - Investitora.

XI GARANCIJA ZA IZVEDENE RADOVE

Garantni rok za kvalitet izvedenih građevinskih radova, ugovorne strane regulisaće Ugovorom o građenju, a koji će zaključiti sa odabranim izvođačem radova.

Suivestitor se obavezuje da svi građevinski radovi na objektu budu izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti.

Investitor za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:
- 10 (deset) godina za konstrukciju,
- 5 (pet) godina na hidroizolaciju,
- 2 (dvije) godine za zanatske radove,
- 2 (dvije) godine za fasadu i za instalaciju termotehnike, jake i slabe struje.

Prednji rokovi počinju teći od dana primopredaje pripadajucih posebnih djelova .
U garantnom roku Investitor je dužan da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika.

Ugovorne strane saglasno konstatuju tehnički opis u vezi sa materijalima koji će biti korišćeni i opreme koja će biti ugrađena:
Obavezuje se investitor da koristi sljedeće:

I za Zajedničku imovinu etažnih vlasnika (hol, stepenište, hodnici):
Podovi: granitna keramika prve klase ili prirodni kamen, otpornost na habanje i vlagu (npr. Atlas Concorde, Marazzi,Pamesa ili slicno), dimenzije 60x90 cm ili veće;
Zidovi: glatki malter, gletovani i farbani perivim bojama (Caparol, JUB,Ceresit,Maxima ili slicno)
Plafoni: spušteni plafoni u kupatilima od gipsanih ploča sa LED rasvjetom (Philips, Osram ili slicno).
Rukohvati: inox sa kombinacijom kaljenog stakla debljine 8–10 mm definisace se projektom.
Ulazna vrata: Automatska aluminijska vrata (Schuco,Reynaers,Feal,Alumili li slicno).
Lift: brendirani liftovi (Otis, KONE, Schindler ili slicno) kapaciteta 6–8 osoba, kabine obložene .

II Za Vrata i prozore
Ulazna vrata u stanove: sigurnosna vrata sa čeličnom konstrukcijom, zvučna izolacij min. 38 dB, višetačkasto zaključavanje .
Unutrašnja vrata: medijapan ili puno drvo, magnetne brave, opciono skriveni štokovi
Prozori: aluminijumski profili sa termo prekidom, niskoemisiono staklo (Schüco, Veka,Feal,Alumili li slicno).

Balkonska vrata: klizni ili preklopni sistemi sa termoprekidom, UV-zaštićeno staklo.

Podne obloge - Dnevni boravak i spavaće sobe: višeslojni parket (hrast natur, lakiran), debljine 14–15 mm (Tarkett, Karelia ili slicno).----------
Kupatila i kuhinje: granitna keramika (R10), dimenzije 60x90 cm ili veće.----------
Terase: gres pločice otporne na UV i mraz, fugovane fugmasama(Ceresiti li slicnio).-

III za Kupatila----------

Sanitarije: lavabo I wc solje Villeroy & Boch, Laufen , Catalano ili slicno viseće WC šolje i lavabo ormarići.----------
Vodokotlići: Geberit,Grohe,Rehau ili slicno ugradni sistemi.----------
Baterije: Hansgrohe, Grohe ili Kludi ili slicno, hromirane.----------
Tuš kabina: walk-in sistem sa kanalicom (ALCA), staklo 8 mm.----------
Ventilacija: niskobučni aspiratori sa automatskim radom.----------

IV Za grijanje i klimatizaciju----------
Klima: multisplit I split inverter sistemi (u klasi Daikin, Mitsubishi,LG,Samsung ili slicnih karakteristika) sa unutrašnjim jedinicama u dnevnoj I spavacim sobama.----------
Podno grijanje: standardno u kupatilima, opciono u ostatku stana.----------

V Električne instalacije----------
Video-interfon: Bticino ili Comelit,Hikvision ili slicni sistemi.----------
Internet i TV: priključci u svim sobama, predviđena optika.----------
Pametni sistemi uz doplatu(opciono): centralna kontrola zavjesa, rasvete i grejanja (KNX ili ZigBee).-uz doplatu opciono----------

VI Zidovi i plafoni----------
Zidovi: gletovani, farbani perivim bojama (JUB, Caparol,Ceresit,Maxima ili slicno).-----
Plafoni: spušteni u kupatilima , gips-karton sistemi.----------

VII Garaža ----------
Kapija: automatska segmentna kapija sa daljinskim upravljanjem (Hormann,Feal ili slicno).----------
Podovi: epoksidni premaz, protivklizni.----------
Oprema: senzorima aktivirana LED rasveta, protivpožarni sistem u skladu sa regulativom.----------

XII RASKID UGOVORA ----------

Stranke su saglasne da se ovaj ugovor može raskinuti ukoliko jedna od ugovornih strana ne izvršava ili neuredno izvršava svoje obaveze navedene u ovom ugovoru.----------

Ukoliko do neizvršavanja ili neurednog izvršavanja obaveza navedenih u ovom ugovoru dođe usled više sile, to se ne može smatrati valjanim osnovom za raskid ugovora.----------

Ugovor može prestati sporazumnim raskidom, ili raskidom na način propisan ovim ugovorom i nastupanjem drugih okolnosti koje utiču na prestanak ugovora u skladu sa zakonom.----------

- U vezi sa navedenim ugovorne strane su saglasne da će u slučaju ispunjenja uslova za raskid ugovora po ugovorenom osnovu iz ovog rubruma u roku od 60 /šezdeset/ dana zaključiti odgovarajući pravni posao kojim će urediti novonastale odnose u vezi sa raskidom.----------

Ugovorne strane su saglasne ukoliko postane očigledno da Suinvestitor ne može izvršiti obaveze iz ugovora da suvlasnici zemljišta imaju pravo na raskid ugovora, o čemu je dužan da obavijesti Suinvestitora pismenim putem.----------

Ukoliko dođe do raskida ugovora strane su saglasne da se angažuje vještak odgovarajuće struke radi procjene vrijednosti izvedenih radova. Da se utvrde i isplate svi ostali troskovi koje je imao suinvestitor odnosno sve placene takse za komunalije,regionalni vodovod,projekat, isplacene plate kao i svi troskovi koji su vezani za izgradnju predmetnog objekta do momenta raskida ugovora. Da se preduzmu sve mjere radi zaštite izvedenih radova od propadanja. Troškove procjenjivača snosi strana koja je skrivila raskid. ----------

Ugovorne strane su saglasne da će dobrovoljno urediti odnos nakon procjene kome će ostati do tada izgrađeni objekat uz naknadu za zemljište ili obratno kome će ostati zemljište uz naknadu za izgrađeno. **Za slučaj da se dogovor ne postigne izjavljuju da vlasnicima zemljišta pripadne zemljište sa izgrađenim, a da zauzvrat isplate suinvestitora za izvedene radove kao i sve ostale troskove koje je suinvestitor imao vezano za predmetni objekat I nakon toga mogu da preuzmu dalju investiciju.**----------

---

Ukoliko ugovorne strane održe ugovor na snazi, za svaki mjesec zakašnjenja u izvođenju radova vlasnicima/suvlasnicima zemljišta pripada naknada štete na mjesečnom nivou na sljedeći način:----------

-SuInvestitor se obavezuje, sa čim su vlasnici zemljišta saglasni, da ukoliko ne završi objekat u ugovorenom roku, da vlasnicima zemljišta, pojedinačno, shodno onome što je dogovoreno da im pripadne prema vrsti nepokretnosti, isplaćuje iznos od 300 eura za studio ,350 eura za jednosoban apartman i 450 eura za dvosoban apartman, za svaki započeti mjesec zakašnjenja, za maksimalnih devet mjeseci po isteku tog roka. Ukoliko ne završi investitor objekte ni u tom roku, prekida se rok isplate, odnosno obaveza isplate, i vlasnici zemljišta su dužni da se izjasne da li ostaju pri ugovoru ili zele

raskid, uz dogovor da se suinvestitoru isplate svi isplaceni iznosi vlasnicima zemljista iz ugovorne kazne.----------

XIII UPIS VASNIŠTVA (CLAUSULA INTABULANDI)----------

11.1. Vlasnik zemljišta je saglasan da se u „G" listu Lista nepokretnosti 626 i 596 KO Budva, na kat. parceli 1961 i 1963 upiše zabilježba predmetnog „Ugovora o zajedničkoj gradnji", u katastarskoj evidenciji Uprave za nekretnine PJ Budva.

11.2. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će nakon etažne razrade novoizgrađenog objekta sačiniti aneks ovog ugovora, u kome će posebno precizirati posebne djelove novoizgrađenog objekta, definisati PD oznake istih, a u skladu sa navedenom raspodjelom u novoizgrađenom objektu i istovremeno se obavezuju da će bez posebnih uslova i naknadnih saglasnosti jedni drugima izdati clausulu intabulandi.----------

XIV SAGLASNOSTI I ODOBRENJA----------

- Ugovorne strane su saglasne da mogu slobodno raspolagati svojim djelovima objekta, u obimu prava koja im pripadaju po ovom ugovoru, tj. u toku gradnje mogu zaključivati ugovore o kupoprodaji stambenih jedinica koje im pripadaju.-

- Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate da je shodno odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore, predviđeno da svi vlasnici posebnih djelova zgrade (stanova, poslovnih prostora itd.) imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađen objekat kao i na krovu/krovnim terasama

Sulnvestitor i Investitori se obavezuju da će prilikom prodaje posebnih dijelova objekta ugovoriti posebne uslove prodaje sa budućim kupcima (koji se odnose na naknadnu saglasnost za nadogradnju predmetnog objekta) na način što će se svakim kupoprodajnim ugovorom koji Investitor zaključi u svojstvu prodavca budući kupac izričito odreći svih prava, pretenzija, zahtjeva potraživanja i slično na nadograđenom dijelu objekta, bez obzira da li je u momentu potpisivanja ugovora dobijena ili nije dobijena saglasnost za nadogradnju.----------

Vlasnici zemljišta ovlašćuju suinvestitora da u cilju realizacije gradnje objekta shodno ovom Ugovoru, može da istupa samostalno i da preduzima sve neophodne radnje i zaključivati neophodne pravne poslove, ili potpisivati akte pred svim nadležnim organima u Crnoj Gori (ministarstvima, organima lokalne samouprave, privrednim društvima koja obavljaju javnu djelatnosti, te svim fizičkim i pravnim licima). Sulnvestitor je ovlašćen da potpiše sve ugovore, a naročito o komunalnom opremanju zemljišta i da ovjeri sve izjave koje su neophodne nadležnim organima.----------

Vlasnici zemljišta naročito ovlašćuju suinvestitora da može samostalno preduzeti neophodne radnje pred glavnim gradskim arhitektom kako bi se dobilo odobrenje za gradnju objekta, a što podrazumijeva izradu idejnog rešenja, glavnog projekta i revizija istog, i sve propratne radnje za koje se ukaže

potrebi.

XV TROŠKOVI I POREZI

Stranke saglasno konstatuju da vrijednost zajedničkih ulaganja, kapitala i zemljišta iznosi ukupno 1.000.000,00 € (dvamilionatristotinepedesetdinara i 00/100 eura).

U Kotoru, dana 08.08.2025. godine

INVESTITOR

LUKETIĆ VLADIMIR

DUBLJEVIĆ SNEZANA

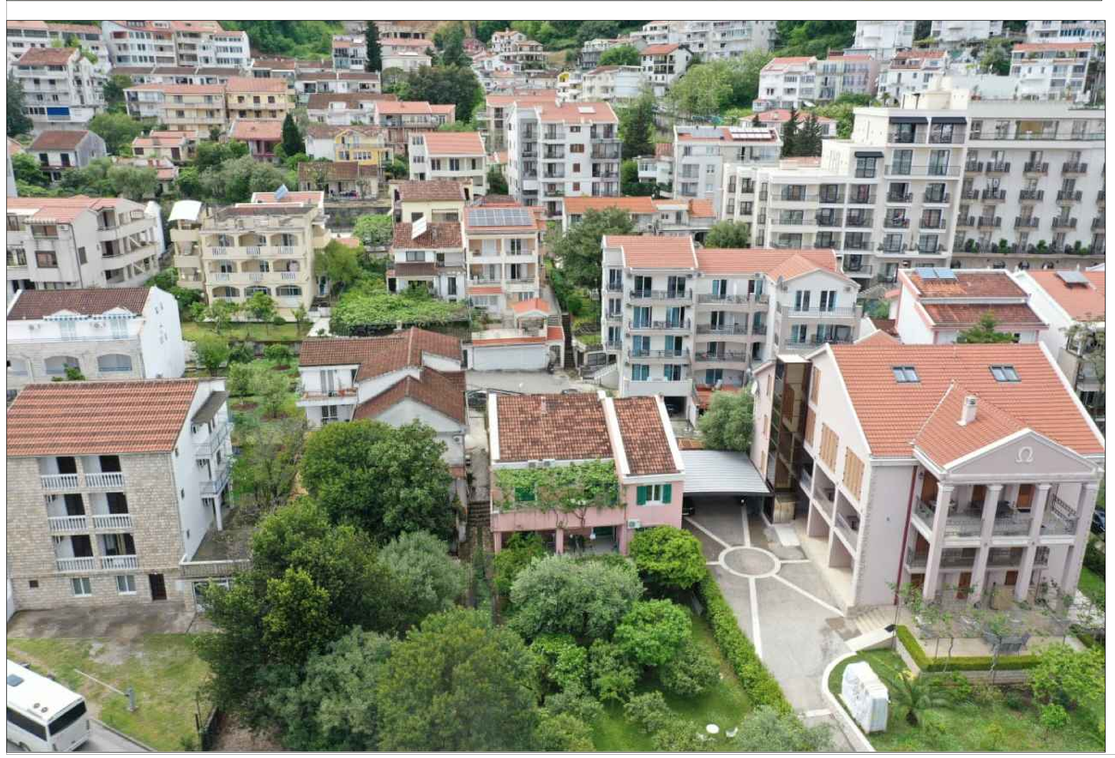
SUINVESTITOR

DOO "[redacted]"

izvršni direktor Luketić Vladimir









Projektant: **"ARHMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investor:	**„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija:	**UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura — R:1:50
Saradnik	MSc Kristina Kardlik, arh. BSc Nermina Mukovic, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog:	POSTOJEĆE STANJE — Br. priloga — Br. strane
Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	

Naziv obrazca
NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA

OBRAZAC
16

NAVSTAR 7
d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga
adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb
telefon: 067 721 494, 067 721 488
ziro racun: 550-12840-72
e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
NAVSTAR 7

Broj predmeta: 226/25
Datum: 03.06.2025

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Podgorica jedinica
BUDVA
Primljeno 05.06.2025

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104	UPI-	3583/25

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: Budva
Mjesto: Budva

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA
PARCELACIJA PO DUP-u "Babin do"

Stranka: DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1961, 1963, 1962/1
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 596, 626, 317
KATASTARSKA OPŠTINA: Budva
OPŠTINA : Budva

Društvo za izvodjenje geodetskih radova i usluga "NAVSTAR 7" NIKŠIĆ
M.P.

NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.
.....

Broj predmeta: .....
Spisk prijava broj: .....
Pregledao / la: .....
Ovjerio / la: 18.08.2025 g. – [illegible]
Datum ovjere: .....

ELABORAT DE TEHN. ISPRAVAN

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
28
PODGORICA

Sadržaj:

Redni broj:	Naziv dokumenta:
1.	Naslovna strana Obrazac 16
2.	Izjava geodetske organizacije Obrazac 17
3.	Dokaz o preuzetim podatcima
4.	Izjava o prihvatanju poslova Obrazac 14
5.	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke Obrazac 18
6.	Zapisnik o izvršenom uviđaju Obrazac 19
7.	Skica održavanja katastra nepokretnosti Obrazac 20
8	Spisak prijava o promjenama na nepokretnostima Obrazac 21

Naziv obrazca
IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

OBRAZAC
17

NAVSTAR 7
NAVSTAR 7
d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga
adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb
telefon: 067 721 494, 067 721 488
ziro racun: 550-12840-72
e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

Broj predmeta: 226/25
Datum: 03.06.2025

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti _596, 626, 317_katastarska parcela_1961, 1963, 1962/1 _ po zahtjevu
DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR
(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:
☐ Licenca broj: __02-8079/2 od__20.12.2011 oblast - izvođenje geodetskih radova na održavanju državni premjer i katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Ime i prezime ovlašćenog lica geodetske struke Nikolić Saša
Koje posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:
☐ Ovlašćenje broj: 01-012/22-15589/1 od_07.07.2022 oblast- izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi , državni premjer katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija "Navstar 7" d.o.o, sa sjedištem u Nikšiću,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:
☐ instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj _ 055/21/01_ od 15.10.2021 ,
izdato od __VEKOM GEO d.o.o.laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji građevini I srodnim oblastima kao I mjerila zapremine;

M.P.

NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

NAVSTAR 7

d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga

adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb
telefon: 067 721 494, 067 721 488
ziro racun: 550-12840-72
e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

NAVSTAR 7

Broj predmeta: 226/25
Datum: 03.06.2025

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu **DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR**
(naručioc poslova)
sa JMB
iz __Budve_
(mjesto)
Za potrebe izvođenja geodetskih radova – Parcelacija po DUP-u "Babin do"
Za nepokretnosti
KO Budva
LN/PL: **596, 626, 317**, Katastarska parcela: **1961, 1963, 1962/1**

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-u "Babin do"

Naručilac radova

[redacted]

NAVSTAR 7 DOO
Saša Nikolić dipl.inž.geod

M.P.

Naziv obrazca
IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

OBRAZAC
18

NAVSTAR 7
d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga
adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb
telefon: 067 721 494, 067 721 488
ziro racun: 550-12840-72
e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
NAVSTAR 7

Broj predmeta: 226/25
Datum: 03.06.2025

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu- DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR iz Budve od juna 2025god
(naručilac poslova) mjesto datum

Podnijetom organizacionoj jedinici Budva_
Geodetska organizacija __Navstar 7 d.o.o._
sa sjedištem Gornje Polje – Brod bb
Izvršila je geodetske radove

PARCELACIJA PO DUP-u "Babin do"

(vrsta geodetskih radova)

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

NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl inž.geod.

M.P.

Naziv obrazca
ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

OBRAZAC
19

NAVSTAR 7
d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga
adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb
telefon: 067 721 494, 067 721 488
ziro racun: 550-12840-72
e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
NAVSTAR 7

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije Navstar7 d.o.o
na dan: jun 2025.god. po predmetu broj 226/2025
za obavljene geodetske radove **Parcelacija po DUP-u "Babin do"**
čiji je podnosilac prijave: **DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR**
Prisutni:
Geodetska
organizacija: _predstavnik Nikolić Saša dipl.inž.geod.
Stranke: **DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA**

Po zahtjevu stranki : DUBLJEVIĆ SNEŽANA, LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA, izvršena je parcelacija po DUP-u, na katastarskim parcelama: 1961, 1963, 1962/1, K.O. Budva, radi formiranja urbanističke parcele 2c-26, blok 2c, i urbanističke parcele 2c-27, blok 2c, DUP "Babin do".
Parcelacija je izvršena na osnovu URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, izdato od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Crna Gora, Opština Budva, broj 06-061-805/3, od 23.07.2019.god. za urbanističku parcelu 2c-26, blok br.2c; i broj 06-332/25-546/2, od 19.05.2025.god. za urbanističku parcelu 2c-27, blok br.2c.
Po DUP-u "Babin do", u sastav urbanističke parcele 2c-26, blok 2c, ulazi sledeća kat.parc:

- **1961/1, K.O. Budva, površine P = 277m² (dio parcele 1961/1).**

Ukupna površina urb. parc. 2c-26, blok 2c, DUP "Babin do", iznosi P = 277m².

Po DUP-u "Babin do", u sastav urbanističke parcele 2c-27, blok 2c, ulaze sledeće kat.parc:

- **1963/1, K.O. Budva, površine P = 654m² (dio parcele 1963/1),**
- **1962/3, K.O. Budva, površine P = 1m² (dio parcele 1962/1).**

Ukupna površina urb. parc. 2c-27, blok 2c, DUP "Babin do", iznosi P = 655m².

Zapisnik je pročitan u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.
Stranka saglasna da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretnosti.
Stranka saglasna sa gore navedenim:
[redacted] ...
....
3.....
Geodetska organizacija
Za "Navstar7" d.o.o. Gornje Polje –Brod bb
Nikolić Saša dipl.inž.geod.
(Ovlašćenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022)
MP

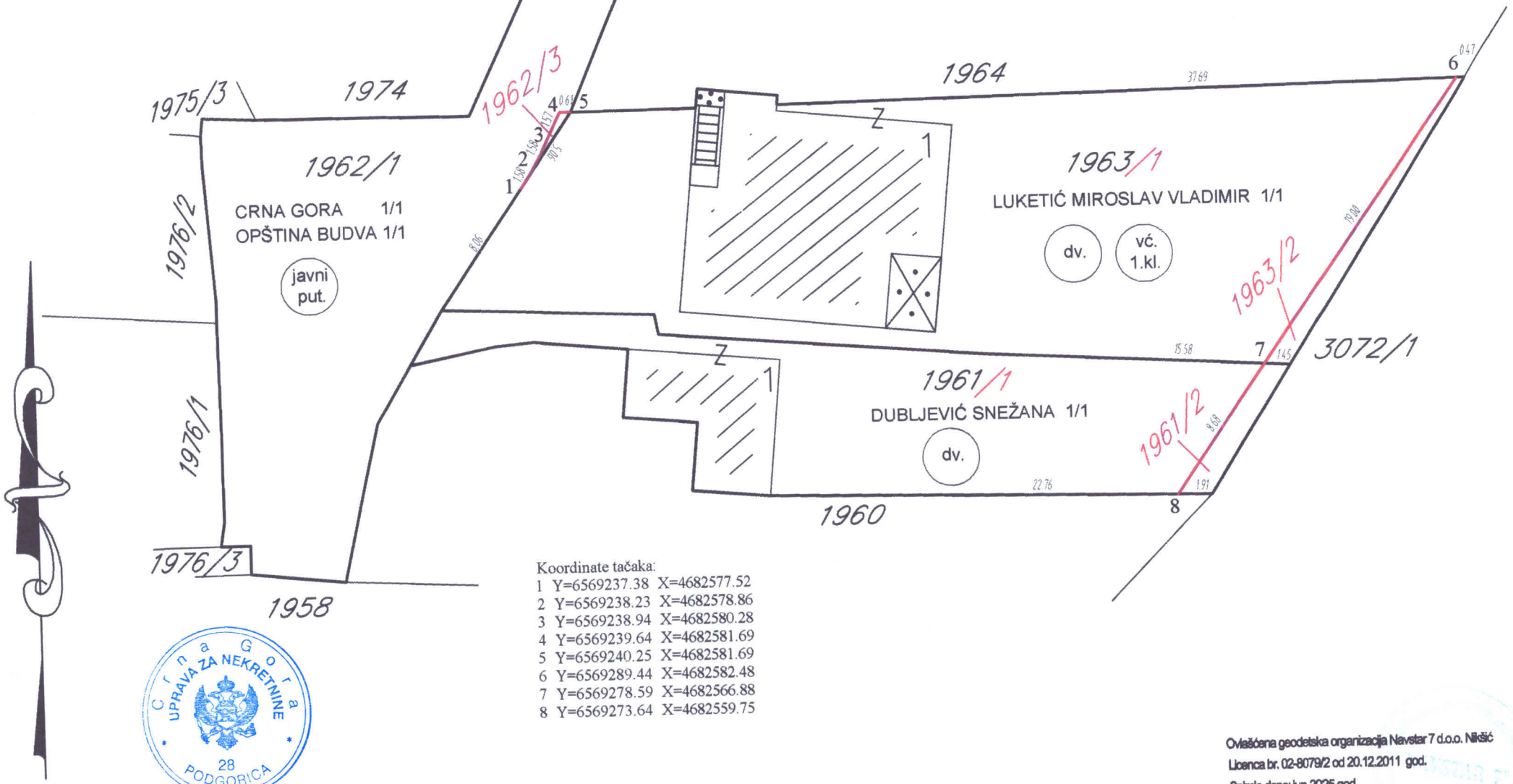
CRNA GORA
Uprava za katastar i dr.imovinu
Područna jedinica: Budva
Opština: Budva
KAT. OPŠTINA: Budva

Skica održavanja katastra nepokretnosti

Približna razmjera 1: 1000

Obrazac 20

Parcelacija po DUP-u, "Babin do"
Urbanistička parcela: 2c-26 i 2c-27, blok 2c



Koordinate tačaka:
1 Y=6569237.38 X=4682577.52
2 Y=6569238.23 X=4682578.86
3 Y=6569238.94 X=4682580.28
4 Y=6569239.64 X=4682581.69
5 Y=6569240.25 X=4682581.69
6 Y=6569289.44 X=4682582.48
7 Y=6569278.59 X=4682566.88
8 Y=6569273.64 X=4682559.75

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
28
PODGORICA

Ovjerava.....

Ovlašćena geodetska organizacija Navstar 7 d.o.o. Nikšić
Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011 god.
Snimio dana: jun 2025 god.
Nikolić Saša - ovlašćenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022
Potpis.....

OBRAZAC 21

Naziv obrazca
SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPORKETNOSTIMA

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Područna jedinica Budva
Katastarska opština _____ Budva

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

CRNA GORA
organ uprave

Opština Budva
Katastarska opština Budva

STARO STANJE 1

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m²	Površina iz koordinata m²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	596	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	1961	1	KORIŠĆENJE	1/1	Por.stamb.zgr.	48	49	
							Dv.	238	240	
2	626	LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR	1963	1	KORIŠĆENJE	1/1	Por.stamb.zgr.	140	149	
							Dv.	500	500	
							Vć.1.kl.	18	21	
3	317	CRNA GORA	1962/1		SVOJINA	1/1	Javni put.	667	670	
		OPŠTINA BUDVA			RASPOLAGANJE	1/1				
							UKUPNO:	1611	1629	

Pregledao i ovjerio: Purić

m.p.

Obradio: Nikolić Saša dipl.inž.geod.
ovlašćenje br.01-012/22-15589/1 od 07.07.2022.
"NAZIV FIRME" d.o.o. NAVSTAR 7 d.o.o.

Jun 2025.god.

CRNA GORA
organ uprave

Opština: Budva
Katastarska opština: Budva

NOVO STANJE 1

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)								POVRŠINA PO LN	
1	596	DUBLJEVIĆ SNEŽANA	1961/1	1	KORIŠĆENJE	1/1	Por.stamb.zgr.	49	48
							Dv.	228	229
			1961/2				Građ.parc.	12	9
2	626	LUKETIĆ MIROSLAV VLADIMIR	1963/1	1	KORIŠĆENJE	1/1	Por.stamb.zgr.	149	140
							Građ.parc.	505	514
			1963/2				Građ.parc.	16	4
3	317	CRNA GORA	1962/1		SVOJINA	1/1	Javni put.	669	666
		OPŠTINA BUDVA	1962/3		RASPOLAGANJE	1/1	Građ.parc.	1	1
							UKUPNO:	1629	1611

Pregledao i ovjerio:

m.p.

Obradio: Nikolić Saša dipl.inž.geod.
ovlašćenje br.01-012/22-15589/1 od 07.07.2022.
"NAZIV FIRME" d.o.o. NAVSTAR 7 d.o.o.

Jun 2025.god.

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-546/2
Budva, 19.05.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "VIRT" d.o.o. na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG" broj 19/25 i 28/25), a u vezi 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 izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24, 73/24 i 128/24), 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
(postojeći objekat se uklanja)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2c

Urbanistička parcela broj:

2c-27 koju čini dio katastarske parcele 1963 KO Budva

Dio katastarske parcele 1963 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-11506/2025 za KO Budva, od 12.05.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 1963 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada površine 140m². Na katastarskoj parceli1963 KO Budva upisani su teret i ograničenja.

Postojeći objekat na katastarskoj parceli broj 1963 se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektoru. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i djelovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

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. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3)
- turistički objekti

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.

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 i 13/18) 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" br. 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" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga sještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.
Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja I usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG" broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m²	BRGP u m²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST OBJEKTA
URBANISTIČKA PARCELA broj 2c-27	655,38	1.048,61	262,152	1.6	0.4	P+2+Pk

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GELOŠKIH 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) izradi 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 1.000 m² 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 obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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 ß>20°, 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 jednoj od smjernica tekstualnog djela DUP-a "Babin do", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izdavanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 1963 KO Budva, zaveden pod brojem 0507/2025 od 07.05.2025. godine koji je odrađen od strane „GEOSTEHNIKA" doo Nikšić. Takođe dostavljen je i izvještaj o revoziji elaborata potpisan od strane komisije koju čine Milan Božić, Risto Gredić i Slađana Vukašinović u maju 2025. godine.

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 predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

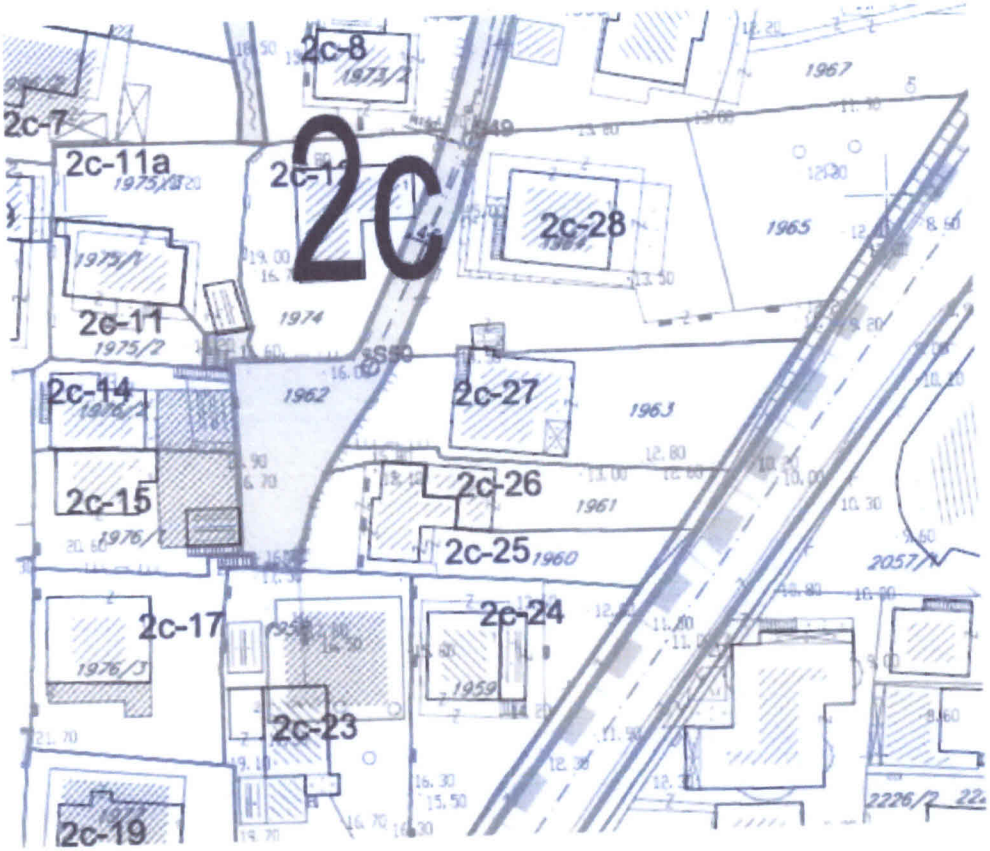
26. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

[redacted]

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



IZVOD IZ DUP-a Babin do

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta parcelacija-saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

.05.2025.

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJ I IZGRADNJU BUDVA

BLOK 2c	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
2c-27	655.38	0.4	262.152	P+2+Pk	1,6	1048.61

IZVOD IZ DUP-a Babin do
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)
URBANISTIČKI POKAZATELjI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[redacted]

025.

Crna Gora SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI RAZVOJ Budva 1 BUDVA

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-805/3
Budva, 23.07.2019. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Dubljević Snežana iz Podgorice 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 87/18 i 28/19), 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 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 objekta

(postojeći objekat se uklanja)

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 1961 KO Budva se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2c

Urbanistička parcela broj: 2c-26 koju čini dio katastarske parcele 1961 KO Budva

Dio katastarske parcele 1961 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-12718/2019 za KO Budva, od 04.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 1961 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada. Na katastarskoj parceli 1961 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se uklanja.

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

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i djelovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

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.(tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3 strana)
- turistički objekti

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.

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m²	BGRP u m²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 2c-26	276,76	442,82	110,704	1.6	0.4	P+2+Pk

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je 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 ß>20°, ako je dubina iskopa veća od H>3m, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

22. PRILOZI

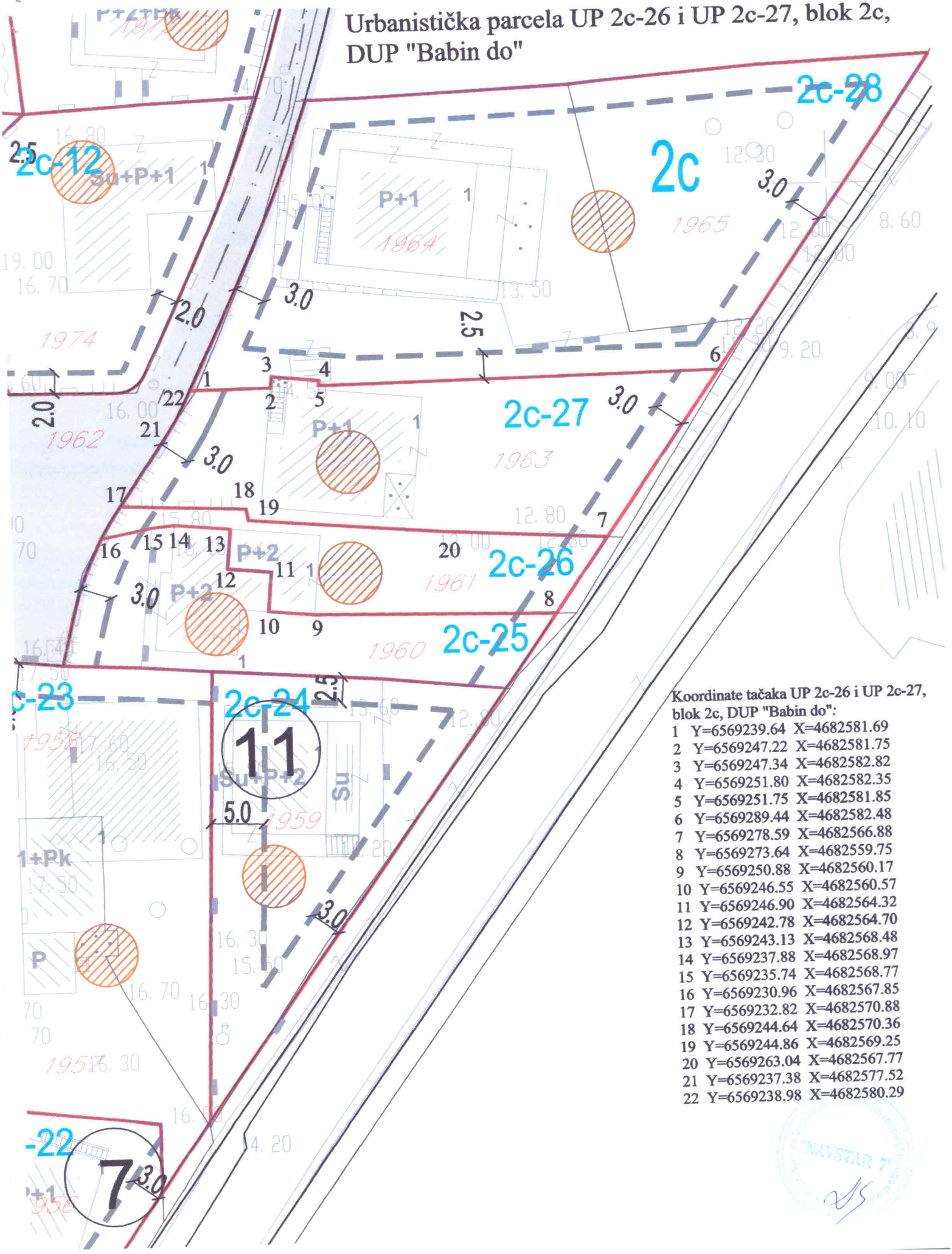
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.inž.arh

[redacted]

Dostavljeno:
- **Podnosiocu zahtjeva**
- **Urbanističko-građevinskoj inspekciji**
- **a/a**

Urbanistička parcela UP 2c-26 i UP 2c-27, blok 2c, DUP "Babin do"



Koordinate tačaka UP 2c-26 i UP 2c-27, blok 2c, DUP "Babin do":

1 Y=6569239.64 X=4682581.69
2 Y=6569247.22 X=4682581.75
3 Y=6569247.34 X=4682582.82
4 Y=6569251.80 X=4682582.35
5 Y=6569251.75 X=4682581.85
6 Y=6569289.44 X=4682582.48
7 Y=6569278.59 X=4682566.88
8 Y=6569273.64 X=4682559.75
9 Y=6569250.88 X=4682560.17
10 Y=6569246.55 X=4682560.57
11 Y=6569246.90 X=4682564.32
12 Y=6569242.78 X=4682564.70
13 Y=6569243.13 X=4682568.48
14 Y=6569237.88 X=4682568.97
15 Y=6569235.74 X=4682568.77
16 Y=6569230.96 X=4682567.85
17 Y=6569232.82 X=4682570.88
18 Y=6569244.64 X=4682570.36
19 Y=6569244.86 X=4682569.25
20 Y=6569263.04 X=4682567.77
21 Y=6569237.38 X=4682577.52
22 Y=6569238.98 X=4682580.29

NAVSTAR 7

d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga

adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb
telefoni: 067 721 494, 067 721 488
ziro racun: 550-12840-72
PIB: 02860058

e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

Postupajući u skladu sa Zahtjevom Investitora "VIRT" DOO BUDVA
dajem slijedeću

I Z J A V U

Da se lokacija opisana UT uslovima Broj: 06-061-805/3 od 23.07.2019 i 06-332/25-546//2 od 19.05.2025, DUP "BABIN DO " („Sl. List CG" broj 11/120), odnosi na djelove katastarskih parcela broj: : 1961 i 1963 K.O. BUDVA.

Planirani objekat je lociran na dijelu katastarskih parcela 1961 i 1963 K.O. BUDVA, DUP "BABIN DO " („Sl. List CG" broj 11/12), vlasništvo: Parcela 1961 Dubljević Snežana List Nepokretnosti 596 K.O. Budva i parcela 1963 upisana u L.N. 346 K.O. Budva vlasnik Luketić Vladimir

Sve ovo je utvrđeno preklapanjem urbanističkog stanja (UT uslovi broj 06-061-805/3 od 23.07.2019 i 06-332/25-546//2 od 19.05.2025, izdati od SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINE BUDVA, koje smo dobili od investitora) sa ažurnim katastarskim planom.

Objektu je obezbijeđen kolski prilaz postojećim putem ulica „PRAŠKA" katastarska parcela Broj 1962 vlasništvo Crna Gora 1/1 Opština Budva1/1 upisana u L.N. 317 K.O.Budva, i parcelom broj 3072/1 vlasništvo Crna Gora 1/1 Vlada Crne Gore1/1 upisana u L.N. 3500 K.O.Budva .

Budva: 30. 10. 2025.god.

Za Navstar 7

Saša Nikolić

Društvo za izvođenje geodetskih radova i usluga "NAVSTAR 7" d.o.o. • NIKŠIĆ •

OBRAZAC 4

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT[1]	**APARTMANSKI OBJEKAT**
LOKACIJA[2]	**UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA opština Budva**
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	**IDEJNI PROJEKAT – ARHITEKTURA**
ODGOVORNI PROJEKTANT[4]	**Arh Jasmin Đečević, spec.sci.**

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: ***ARHITEKTURA*** urađen u skladu sa:

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

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.



Podgorica, 12.11.2025.

(mjesto i datum)

Jasmin Đečević

[1] Naziv projektovanog objekta
[2] Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[3] Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[4] Ime i prezime odgovornog projektanta

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNI ZADATAK

***ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA ZA IZGRADNJU APARTMANSKOG* OBJEKTA**
lokacija:
UP 2c-27 koju čini katstarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva

I. UVODNI DIO

Ciljevi i svrha izrade IDEJNOG RJEŠENJA:

Cilj izrade IDEJNOG RJEŠENJA za izgradnju APARTMANSKOG* OBJEKTA, *LOKACIJA:* UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva , *je formiranje dokumentacije – IDEJNOG RJEŠENJA kojim će se utvrditi arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom.

Potrebno je da projektna dokumentacija bude izrađena na nivou IDEJNOG RJEŠENJA.

Projektant je dužan da u okviru IDEJNOG RJEŠENJA, a kasnije i GLAVNOG PROJEKTA, izradi tekstualne, grafičke i numeričke priloge sa potrebnim sadržajima, iz kojih se jasno mogu sagledati prostorna organizacija, ostvareni parametri, funkcionalni aspekti, primijenjeni materijali i konstruktivni sistem.

Naručilac je dostavio projektantu na korišćenje validne urbanističko-tehničke uslove, dobijene od nadležnih organa i organizacija.

Tokom izrade idejnog rješenja, a kasnije i glavnog projekta, potrebno je koristiti važeće propise, pravilnike i standarde za ovu vrstu objekta.

II. LOKACIJA OBJEKTA

- **Lokacija**

UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva

- **Namjena**

Namjena predmetne urbanističke parcele je ***APARTMANSKI* OBJEKAT.**

- **Saobraćaj / parkiranje**

Sa postojeće saobraćajnice obezbijediti pristup parceli.

Za potrebe parkiranja predvidjeti maksimalan broj parking mjesta, a u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima.

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Prilikom projektovanja ispoštovati sve urbanističko-tehničke uslove koji su dati od strane nadležnog organa.

Arhitektonsko – urbanističko rješenje objekta u funkcionalnom i oblikovnom smislu riješiti racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome da se dobije unikatno i kvalitetno rješenje.

Konstrukcija

- U skladu sa potrebama prostorne organizacije objekta odrediti optimalne konstruktivne module.

<u>Uređenje parcele</u>

Na parceli objekta planirati uređenje parcele u smislu zadržavanja postojećeg zelenila karakterističnog za ovo podneblje i sadnje novog zelenila.

<u>Instalacije u objektu:</u>

U objektu predvidjeti savremene instalacije jake struje, slabe struje i hidrotehničke instalacije, a sve u skladu sa propisima i tehničkim opisima u poglavljima ostalih faza.

Investitori:

„VIRT“ D.O.O. BUDVA
(VLADIMIR TOMANOVIĆ)



TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA ZA IZGRADNJU APARTMANSKOG OBJEKTA
lokacija:
UP 2c-27 koju čini katasrarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a „BABIN DO“, KO BUDVA, opština Budva

I. UVODNI DIO

Ciljevi i svrha izrade IDEJNOG RJEŠENJA:

*Cilj izrade **IDEJNOG RJEŠENJA** za izgradnju APARTMANSKOG OBJEKTA,*
LOKACIJA: **UP 2c-27 koju čini katasrarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a „BABIN DO“, KO BUDVA, opština Budva**
je formiranje dokumentacije – IDEJNOG RJEŠENJA kojim će se utvrditi arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta sa opremom.

Projektna dokumentacija izrađena je na nivou IDEJNOG RJEŠENJA.
Projektant je u okviru **IDEJNOG RJEŠENJA**, izradio tekstualne, grafičke i numeričke priloge sa potrebnim sadržajima, iz kojih se jasno mogu sagledati prostorna organizacija, ostvareni parametri, funkcionalni aspekti, primjenjeni materijali i konstruktivni sistem.

IDEJNO RJEŠENJE izrađeno je u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima iz odgovarajuće prostorno-planske dokumentacije:

Izdati UT uslovi za predmetnu lokaciju **UP 2c-26*:***
*Broj: **06-061-805/3**,*
izdatih od strane Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Budva, 23.07.2019.godine.

Izdati UT uslovi za predmetnu lokaciju **UP 2c-27*:***
*Broj: **06-332/25-546/2**,*
izdatih od strane Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
Budva, 19.05.2025.godine

Naručilac je dostavio projektantu na korišćenje navedene uslove, dobijene od nadležnih organa i organizacija, čije skenirane primjerke dostavljamo u sklopu tekstualne dokumentacije idejnog rješenja.

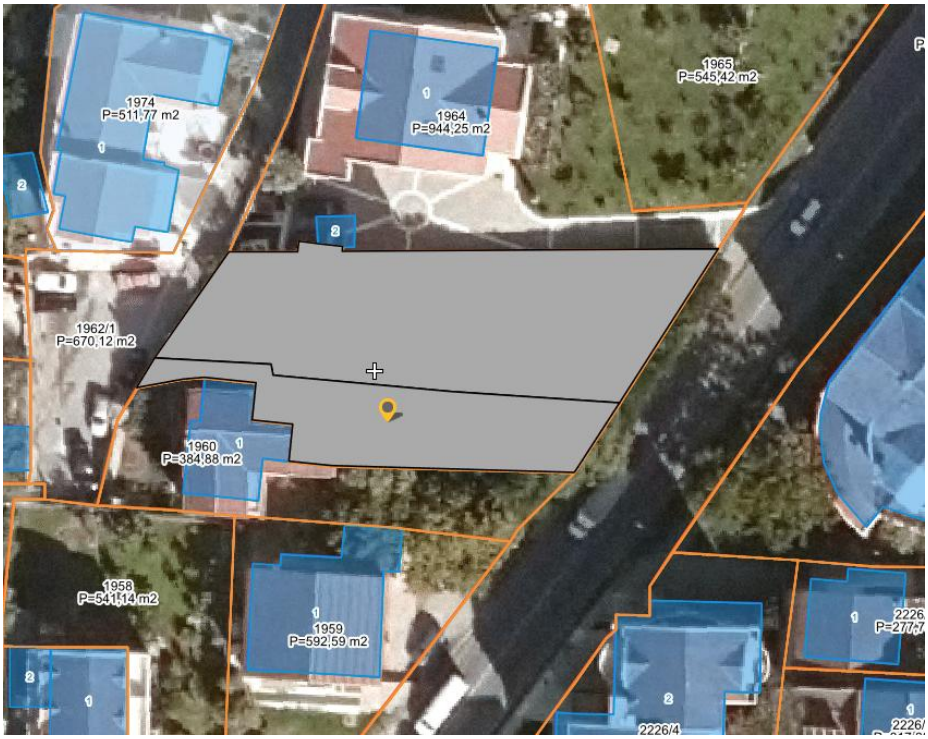
Tokom izrade idejnog rješenja korišćeni su važeći propisi, pravilnici i standardi za ovu vrstu objekta.

II. LOKACIJA OBJEKTA

- **Lokacija**

UP 2c-27 koju čini dio katasrarske parcele 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio katastarske parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a „BABIN DO“, KO BUDVA, opština Budva.

Graniči se sa:



- *Sjeverne strane sa postojećom saobraćajnicom;*
- *Istočne strane sa katastarskim parcelama 1960,1959 i 1958 .*
- *Zapadne strane sa katastarskom parcelom 1964.*
- *Južne strane sa katastarskom parcelom 1962/1.*

- **Namjena**

Namjena predmetne urbanističke parcele je **STANOVANJE SREDNJE GUSTINE**

- **Saobraćaj / parkiranje**

U skladu sa izdatim UT uslovima, obezbijeđen je pristup parceli sa postojeće saobraćajnice. Pješački pristup parceli obezbijeđen je, takođe, sa strane postojeće saobraćajnice.

Ostvareni broj parking mjesta je 25 u garaži objekta i jedno na parceli

U skladu sa UT uslovima, za predmetni objekat je potrebno:

-4 vozila na 5 apartmana;
-Ukupan broj apartmana: **18.**

Ostvareni broj parking mjesta je 26, što zadovoljava zadate parametre.

- **Kapaciteti i gabarit objekta**

Planirani vertikalni gabarit:

Planirana spratnost objekta je Po+Su+ P+2+Pk.
Objekat je projektovan kao samostojeći objekat, a sve u skladu sa zadatim UT uslovima.

Podrum:
U skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u podrumu objekta isprojektovano je 14 parking mjesta, 4 ostave 1 poslovni prostor i zajedničke komunikacije (stepenište+lift).
Ukupna bruto građevinska površina podruma iznosi ***509.05 m^2.***

Suteren:
U skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u suterenu objekta isprojektovano je 12 parking mjesta, 3 ostave, zajedničke komunikacije (stepenište+lift) kao i 2 poslovna prostora.
Ukupna bruto građevinska površina podruma iznosi ***489.25 m^2.***

Prizemlje:
U skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, u prizemlju objekta isprojektovano je **5 apartmana.**
Ukupna bruto građevinska površina prizemlja iznosi ***355.06 m^2.***

Prvi sprat:
U skladu sa urbanisticko-tehničkim uslovima, na prvom spratu objekta isprojektovano je **5 apartmana**.
Ukupna bruto građevinska površina prvog sprata iznosi ***357.28 m^2.***

Drugi sprat:
U skladu sa urbanisticko-tehničkim uslovima, na drugom spratu objekta isprojektovano je **5 poslovnih apartmana**.
Ukupna bruto građevinska površina prvog sprata iznosi ***357.28 m^2.***

Povučeni sprat:
U skladu sa urbanisticko-tehničkim uslovima, na povučenom spratu objekta isprojektovana su **3 poslovna apartmana.**
Ukupna bruto građevinska površina prvog sprata iznosi ***351.04 m^2.***

Tabela koja prikazuje zadate i ostavarene kapacitete za predmetni dio urbanisticke parcele:

PLANSKA DOKUMENTACIJA	**KO "Budva"**	
URBANISTIČKA PARCELA	**UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO",KO BUDVA, opština Budva**	
NAMJENA URB. PARCELE	**APARTMANSKI OBJEKAT**	
POVRŠINA URB. PARCELE	**932.14 m2**	
	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PREDMENTU PARCELU	
	PREMA UTU nadzemne etaže	***OSTVARENO***
MAX. DOZVOLJENA ZAUZETOST PARCELE	***index zauzetosti 0.40***	***ostvareni index zauzetosti 0.399***
	max 372. 86m2	***372.79 m²***
MAX. DOZVOLJENA BGP	***index izgrađenosti 1.6***	***ostvareni index izgrađenosti 1.524***
	***max* 1490.47m2**	***1420.66 m²***
MAX. SRPATNOST	**P+2+Pk**	**Po+Su+Pr+2+Pk**
PROCENAT OZELENJENOSTI		ostvareno: ***295.887 m² = 31.74%***

- **Arhitektonsko oblikovanje**

Prilikom projektovanja ispoštovani su svi urbanističko-tehnički uslovi koji su dati od strane nadležnog organa.

Arhitektonsko – urbanističko rješenje objekta je u funkconalnom i oblikovnom smislu riješeno racionalno i u skladu sa njegovom namjenom, a pri tome dobijeno je unikatno i kvalitetno rješenje.

Sagledavanjem lokacije na kojoj projektujemo objekat, obratili smo posebnu pažnju na kontaktne zone i bonitet okolnih objekata. U skladu sa izdatim UT uslovima, a sve u korist budućih korisnika predmetnog objekta, predstavljeno idejno rješenje zadovoljava zahtjeve savremenog načina života.

Konstrukcija

- U skladu sa potrebama prostorne organizacije objekta, određeni su i izabrani optimalni konstruktivni moduli.

- Konstrukciju objekta čine AB stubovi i AB tavanica. Ovakav tip konstrukcije primijenjen je kao racionalno konstruktivno rješenje, prvenstveno zbog maksimalne slobode provođenja instalacija i omogućavanja što veće korisne visine i površine prostorija.

- Horizontalni rasteri konstrukcije, spratne visine i dimenzije elemenata konstrukcije prilagođeni su zahtjevima funkcije i arhitekture objekta, vodeći u svemu računa da

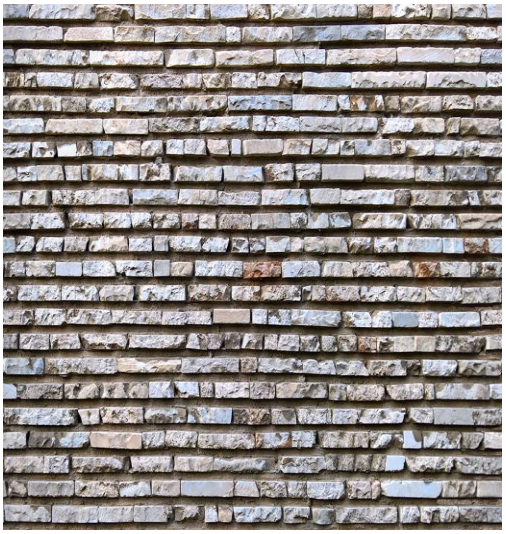
rješenje bude ekonomično i prilagođeno savremenim načinima izgradnje i uslovima lokacije.

Materijalizacija:

Fasadni zidovi

- Fasade objekta rješavane su kao savremene, visoko-estetske, u skladu sa lokacijom i namjenom objekta. Elemente fasade sačinjava komanski polirani kamen krzanih ivica, lokalni lomljeni kamen**,** kao i bavalit u bijeloj i sivoj boji.

- Lokalni lomljeni kamen slagan u pravilne horizontalne redove



- Travertino slagan na presu bez fuga



Ogradni zidovi

Ogradni zidovi, u cjelosti su obrađeni lokalnim lomljenim kamenom.

Unutrašnji zidovi
Završna obrada unutrašnjih zidova je malterisanje produžnim malterom i jupolom. U kuhinjama zidovi su predviđeni da se oblažu keramičkim pločicama do visine 1,30 m, a u kupatilu od poda do plafona.

Krov
Predviđena je izradnja ravnog neprohodnog krova.

- **Izolacije**

Hidroizolacije objekta predviđena je kao zaštita od podzemnih voda i vode sa terena. Ovo se posebno odnosi na sanitarne čvorove, gdje izolacija treba da bude od tri sloja »polifimbitola« u među sloju stakleno pletivo. Na prelazu iz horizontalne unutrašnje na vertikalnu spoljašnju izolaciju, u betonskom zidu potrebno je predvidjeti dodatak od aditiva koji će povezati te dvije izolacije.

Termoizolacija objekta. Za sve fasadne zidne elemente i parapetne ispune predviđena je termoizolacija, kako bi se zadovoljili termički standardi za ovu klimatsku zonu. Isti materijal istovremeno treba da posluži i u svrsi zvučne zaštite.

Zaštitu od sunca projektom je predvidjena ugradnja eslinger roletni na svim otvorima.

- **Enterijerska obrada**

Unutrašnja završna obrada podova, zidova, i plafona treba da bude prilagođena zahtjevima i standardima za objekte ove namjene.

Podovi
Podovi u objektu su: granitna keramika u holovima objekta i na stepeništu, keramika kao podna obloga u kuhinjama, hodnicima, kupatilima i terasama. U spavaćim sobama i dnevnim boravcima predviđena je ugradnja hrastovog parketa.

Plafoni
U svim prostorijama plafoni se malterišu, gletuju i završno obrade jupolom.

Bravarija
Kompletna bravarija predviđeno je da se radi od aluminijumskih profila eloksiranih po principu prekinutog termičkog mosta u antracit sivoj boji **RAL 7021**. Ugradnja je po postupku suve montaže i na blind ramu od čeličnih kutija koje su zaštićene antikorozivnim sredstvom. Nakon ugradnje obraditi špaletne.


Bravarija - **RAL 7021**

Stolarija
Unutrašnja stolarija predviđena je od punog hrastovog masiva, a sve u skladu sa šemama stolarije koji su sastavni dio grafičkog dijela glavnog projekta.

Uređenje parcele
Na parceli nije zabilježeno prisustvo kvalitetnog rastinja. U skladu sa tim, na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđeno je ozelenjavanje novoformiranih zelenih površina, sa rastinjem karakterističnim za ovo pondeblje.

Instalacije u objektu:
U objektu su predviđene savremene instalacije jake struje, slabe struje i hidrotehničke instalacije, a sve u skladu sa propisima i tehničkim opisima u poglavljima ostalih faza.

Ostale faze na projektu:
Prilikom izrade idejnog rješenja, konsultovani su svi spoljnji saradnici i cjelokupno idejno rješenje je odrađeno u skladu sa sugestijama i smjernicama ostalih faza, sto znači da projekat prilikom dalje razrade na nivou glavnog projekta, a sve nakon pribavljanja potrebnih saglasnosti, neće pretrpjeti izmjene.

Zaključak:
Idejno rješenje odrađeno je u svemu prema svim tehničkim normativima za ovu oblast, a u skladu sa izdatim UT - uslovima. U skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima, projektovanjem je postignuta jednostavnost proporcije i forme. Za izgradnju su predviđeni materijali koji se primjenjuju na objekte ovakve vrste.

Odgovorni projektant:
[redacted]

PLANSKA DOKUMENTACIJA	**KO "Budva"**
URBANISTIČKA PARCELA	**UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO",KO BUDVA, opština Budva**
NAMJENA URB. PARCELE	**APARTMANSKI OBJEKAT**
POVRŠINA URB. PARCELE	**932.14 m2**

	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PREDMENTU PARCELU	
	PREMA UTU nadzemne etaže	***OSTVARENO***
MAX. DOZVOLJENA ZAUZETOST PARCELE	***index zauzetosti 0.40***	***ostvareni index zauzetosti 0.399***
	***max* 372. 86m2**	***372.79 m²***
MAX. DOZVOLJENA BGP	***index izgrađenosti 1.6***	***ostvareni index izgrađenosti 1.524***
	***max* 1490.47m2**	***1420.66 m²***
MAX. SRPATNOST	**P+2+Pk**	**Po+Su+Pr+2+Pk**
PROCENAT OZELENJENOSTI		ostvareno: ***295.887 m² = 31.74%***

REKAPITULACIJA POVRŠINA

APARTMANSKI OBJEKAT

LOKACIJA:
UP 2c-27 koju čini kat. parcela 1963/1
i UP 2c-26 koju čini dio kat. parcela 1961/1
u zahvatu DUP-a "BABIN DO",
KO BUDVA, opština Budva

PODRUM

UKUPNO PODRUM (neto)	***416.80 m^2***
UKUPNO PODRUM (bruto)	***509.05 m^2***

SUTEREN

UKUPNO SUTEREN (neto)	***387.88 m^2***
UKUPNO SUTEREN (bruto)	***489.25 m^2***

PRIZEMLJE

UKUPNO PRIZEMLJE (neto)	***294.56 m^2***
UKUPNO PRIZEMLJE (bruto)	***355.06 m^2***

PRVI SPRAT

UKUPNO PRVI SPRAT (neto)	***297.09 m^2***
UKUPNO PRVI SPRAT (bruto)	***357.28 m^2***

DRUGI SPRAT

UKUPNO POVUČENI SPRAT (neto)	***297.09 m^2***
UKUPNO POVUČENI SPRAT (bruto)	***357.28 m^2***

POVUČENI SPRAT

UKUPNO POVUČENI SPRAT (neto)	***288.71 m^2***
UKUPNO POVUČENI SPRAT (bruto)	***351.04 m^2***

UKUPNO ETAŽE IZNAD ZEMLJE *(prizemlje, prvi sprat, drugi sprat i povučeni sprat)*

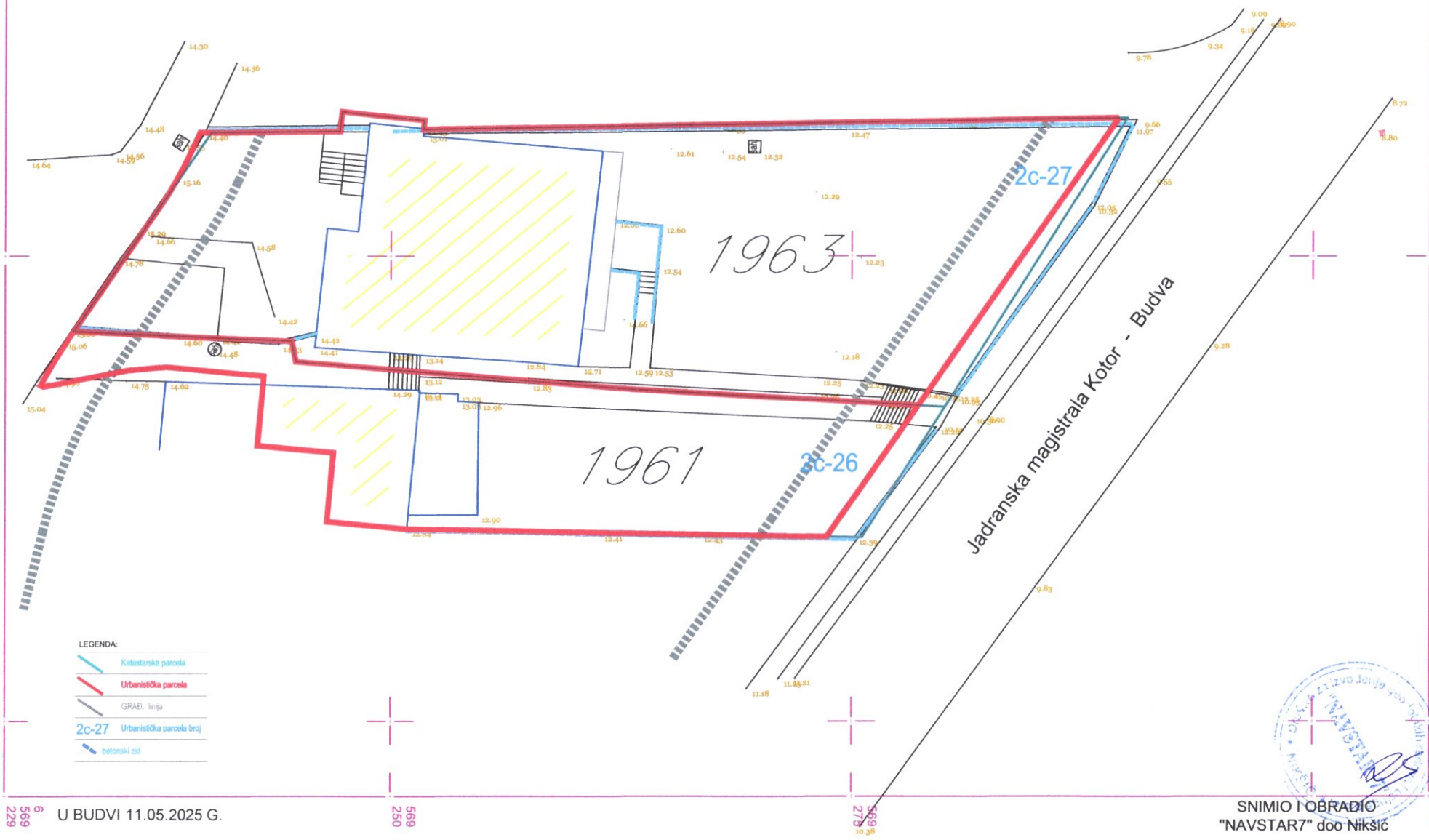
UKUPNO (neto)	***1177.45 m^2***
UKUPNO (bruto)	***1420.66 m^2***

UKUPNO SVE ETAŽE *(podrum, suteren, prizemlje, prvi sprat, drugi sprat i povučeni sprat)*

UKUPNO (neto)	***1981.67 m^2***
UKUPNO (bruto)	***2418.96 m^2***

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

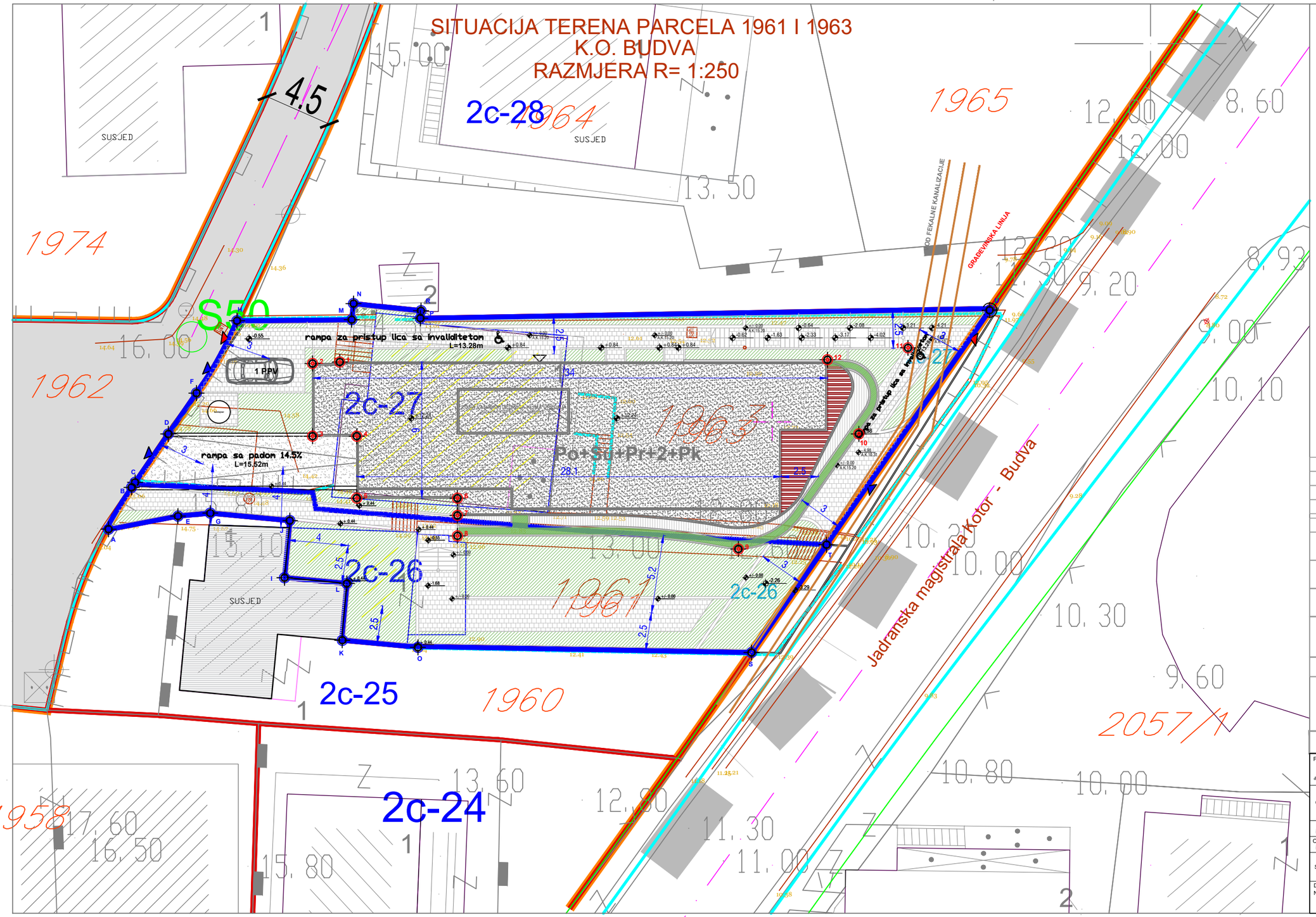
SITUACIJA TERENA PARCELA 1961 I 1963
K.O. BUDVA
RAZMJERA R= 1:250



U BUDVI 11.05.2025 G.

SNIMIO I OBRADIO
"NAVSTAR7" doo Nikšić

SITUACIJA TERENA PARCELA 1961 I 1963
K.O. BUDVA
RAZMJERA R= 1:250



Legenda:

Po+Su+Pr+2+Pk	Planirana spratnost
	Granice URBANISTIČKE PARCELE
	Granica katastarske parcele
2c-26	Broj urbanističke parcele
2c-27	Broj urbanističke parcele
1963/1	Broj katastarske parcele
1961/1	Broj katastarske parcele
	Građevinske linije
A	Karakteristične tačke parcele
1	Karakteristične tačke objekta
	Asfaltne povrsine
	Zelenilo - nisko rastinje i trava
	Popločanje
	KOLSKI PRISTUP PARCELI
	PJEŠAČKI PRISTUP PARCELI
	ULAZ U OBJEKAT

KARAKTERISTIČNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

A.	6569231.15	4682567.90
B.	6569232.67	4682570.67
C.	6569232.90	4682571.00
D.	6569235.10	4682574.20
E.	6569235.73	4682568.76
F.	6569236.96	4682576.90
G.	6569237.87	4682568.97
H.	6569239.64	4682581.68
I.	6569242.78	4682564.70
J.	6569243.13	4682568.48
K.	6569246.59	4682560.56
L.	6569246.90	4682564.32
M.	6569247.22	4682581.75
N.	6569247.34	4682582.82
O.	6569251.59	4682560.10
P.	6569251.75	4682581.85
R.	6569251.80	4682582.35
S.	6569273.63	4682559.75
T.	6569278.59	4682566.88
U.	6569289.37	4682582.38

KARAKTERISTIČNE TAČKE OBJEKTA

1	6569246.43	4682578.95
2	6569244.63	4682578.85
3	6569244.63	4682574.05
4	6569247.55	4682574.05
5	6569247.55	4682563.96
6	6569254.20	4682569.95
7	6569254.20	4682568.81
8	6569254.20	4682567.46
9	6569272.76	4682566.59
10	6569280.72	4682574.20
11	6569283.98	4682579.89
12	6569278.65	4682579.10

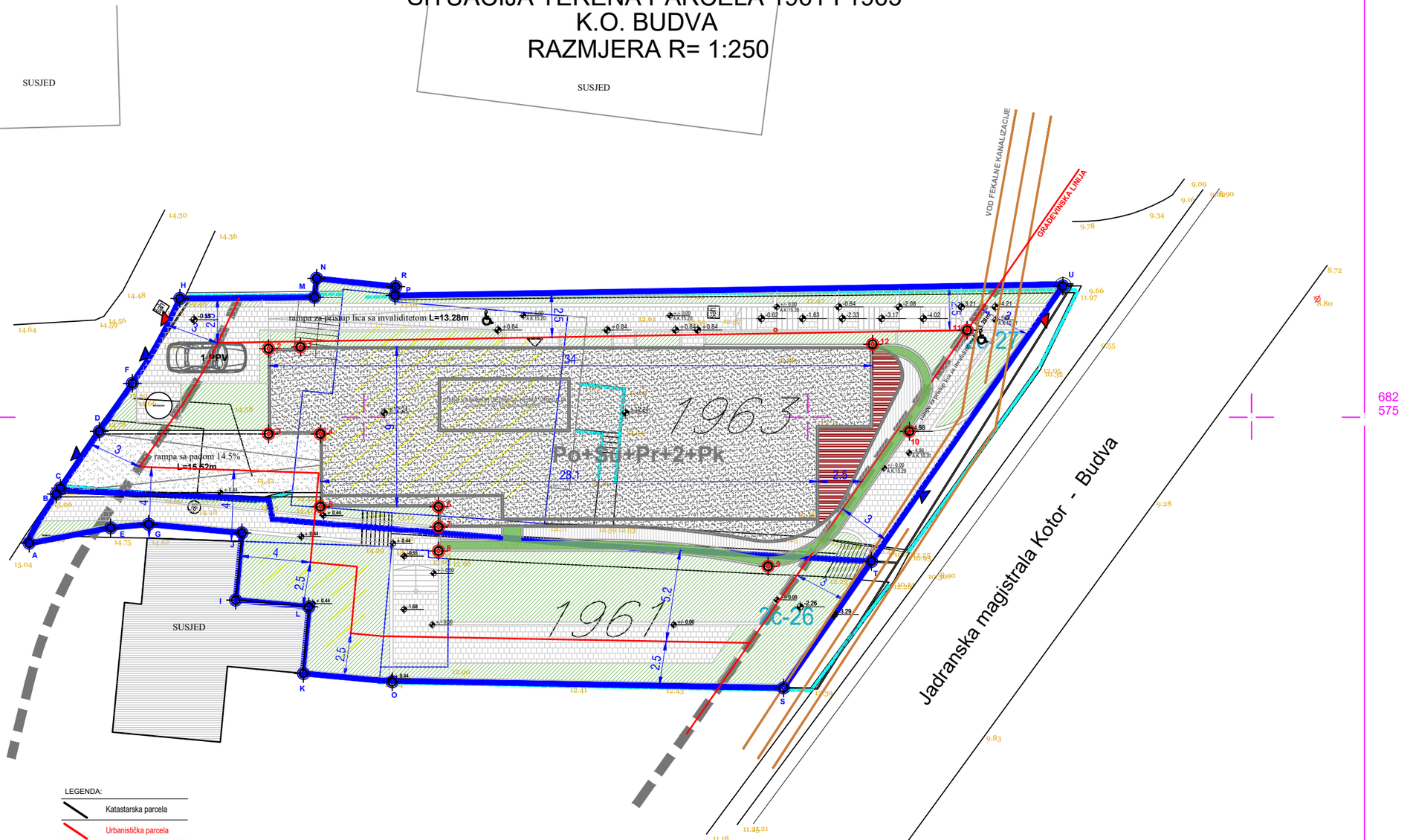
PLANSKA DOKUMENTACIJA	**KO "Budva"**
URBANISTIČKA PARCELA	UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO",KO BUDVA, opština Budva
NAMJENA URB. PARCELE	**APARTMANSKI OBJEKAT**
POVRŠINA URB. PARCELE	**932.14 m2**

	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PREDMENTU PARCELU	
	PREMA UTU nadzemne etaže	OSTVARENO
MAX. DOZVOLJENA ZAUZETOST PARCELE	index zauzetosti 0.40	ostvareni index zauzetosti 0.399
	max 372. 86m2	372.79 m^2
MAX. DOZVOLJENA BGP	index izgrađenosti 1.6	ostvareni index izgrađenosti 1.524
	max 1490.47m2	1420.66 m^2
MAX. SRPATNOST	P+2+Pk	Po+Su+Pr+2+Pk
PROCENAT OZELENJENOSTI		ostvareno: 295.887 m^2 = 31.74%

ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ OBJEKTA

Projektant:	"ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025.godine	Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP 2c-27 koju čini dio katstarske parcele 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio katstarske parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:250
Saradnik	MSc Kristina Karišik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br. priloga: 1 / Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	

SITUACIJA TERENA PARCELA 1961 I 1963
K.O. BUDVA
RAZMJERA R= 1:250



U BUDVI 11.05.2025 G.

SNIMIO I OBRADIO
"NAVSTAR7" doo Nikšić

Legenda:

Po+Su+Pr+2+Pk	Planirana spratnost
	Granice URBANISTIČKE PARCELE
	Granica katastarske parcele
2c-26	Broj urbanističke parcele
2c-27	Broj urbanističke parcele
1963/1	Broj katastarske parcele
1961/1	Broj katastarske parcele
	Građevinske linije
	Karakteristične tačke parcele
	Karakteristične tačke objekta
	Asfaltne povrsine
	Zelenilo - nisko rastinje i trava
	Popločanje

KOLSKI PRISTUP PARCELI

PJEŠAČKI PRISTUP PARCELI

ULAZ U OBJEKAT

KARAKTERISTIČNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

A.	6569231.15	4682567.90
B.	6569232.67	4682570.67
C.	6569232.90	4682571.00
D.	6569235.10	4682574.20
E.	6569235.73	4682568.76
F.	6569236.96	4682576.90
G.	6569237.87	4682568.97
H.	6569239.64	4682581.68
I.	6569242.78	4682564.70
J.	6569243.13	4682568.48
K.	6569246.59	4682560.56
L.	6569246.90	4682564.32
M.	6569247.22	4682581.75
N.	6569247.34	4682582.82
O.	6569251.59	4682560.10
P.	6569251.75	4682581.85
R.	6569251.80	4682582.35
S.	6569273.63	4682559.75
T.	6569278.59	4682566.88
U.	6569289.37	4682582.38

KARAKTERISTIČNE TAČKE OBJEKTA

1	6569246.43	4682578.95
2	6569244.63	4682578.85
3	6569244.63	4682574.05
4	6569247.55	4682574.05
5	6569247.55	4682569.96
6	6569254.20	4682569.95
7	6569254.20	4682568.81
8	6569254.20	4682567.46
9	6569272.76	4682566.59
10	6569280.72	4682574.20
11	6569283.98	4682579.89
12	6569278.65	4682579.10

PLANSKA DOKUMENTACIJA	KO "Budva"	
URBANISTIČKA PARCELA	UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO",KO BUDVA, opština Budva	
NAMJENA URB. PARCELE	APARTMANSKI OBJEKAT	
POVRŠINA URB. PARCELE	932.14 m2	
	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PREDMENTU PARCELU	
	PREMA UTU nadzemne etaže	OSTVARENO
MAX. DOZVOLJENA ZAUZETOST PARCELE	index zauzetosti 0.40	ostvareni index zauzetosti 0.399
	max 372. 86m2	372.79 m^2
MAX. DOZVOLJENA BGP	index izgrađenosti 1.6	ostvareni index izgrađenosti 1.524
	max 1490.47m2	1420.66 m^2
MAX. SRPATNOST	P+2+Pk	Po+Su+Pr+2+Pk
PROCENAT OZELENJENOSTI		ostvareno: 295.887 m^2 = 31.74%

SITUACIONI PRIKAZ OBJEKTA

Projektant: "ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025.godine		Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP 2c-27 koju čini dio katstarske parcele 1963/1 i UP 2c-26 koju čini dio katstarske parcele 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:250
Saradnik	MSc Kristina Karišik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: UŽA SITUACIJA	Br. priloga 2 / Br. strane
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	



PODRUM

		Naziv prostorije	P (m2)	O (m)	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
		GARAŽA							
P	GA	GARAŽA	342.30					kpol	kpol
	O1	OSTAVA 2 (magacin)	26.62				keramika	kpol	kpol
	O2	OSTAVA 3 (magacin)	6.85				keramika	kpol	kpol
	O3	OSTAVA 3	3.93				keramika	kpol	kpol
	O4	OSTAVA 4	22.26				keramika	kpol	kpol
389 m²		**UKUPNA POVRŠINA GARAŽE**	**388.56 m²**						

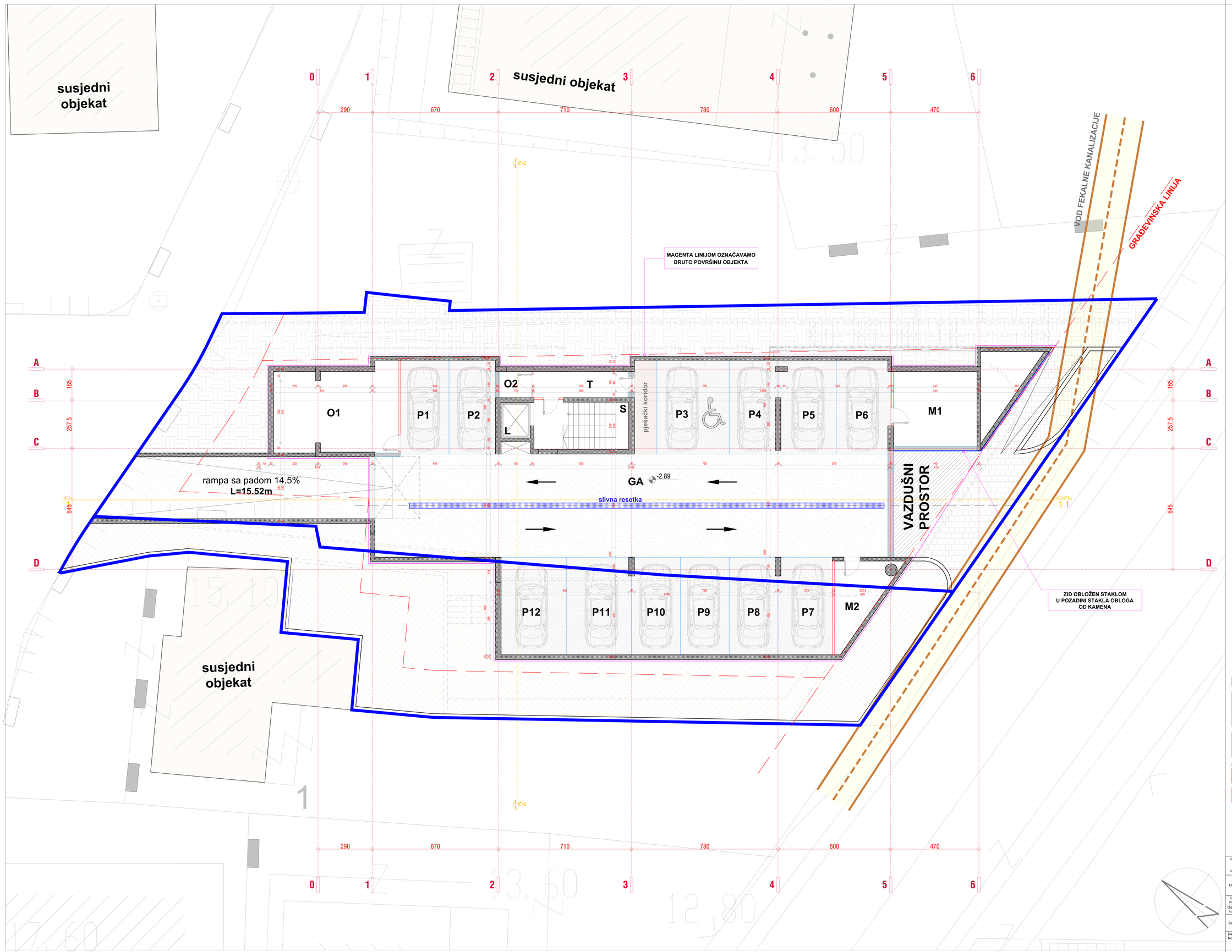
	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE		
T	tampon zona	7.06	7.06
S	stepenice	12.66	12.66
L	lift	1.85	1.85
P	pješački koridor	6.00	6.00
	ukupno Z. KOMUNIKACIJE	**28.22 m²**	**28.22 m²**

UKUPNO PODRUM (neto)	*416.80 m²*
UKUPNO PODRUM (neto)	PROJEKTOVANO *416.80 m²*
UKUPNO PODRUM (bruto)	PROJEKTOVANO *509.05 m²*

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant:	**"ARHIMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 izdata: 18.09.2025. godine	Investitor:	**„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija:	**UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1965/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura — R1:50
Saradnik	MSc Kristina Kanlić, arh. BSc Nermina Muković, inž. poštehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: OSNOVA PODRUMA	Br. priloga: 3 — Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	



SUTEREN

	Nazivi prostorije	P (m2)	O (m)	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
	GARAŽA							
S	GA GARAŽA	314.30					jupol	jupol
	O1 OSTAVA 1	29.27				keramika	jupol	jupol
	O2 OSTAVA 2	2.45				keramika	jupol	jupol
	M1 MAGACINSKI PROSTOR	17.80				keramika	jupol	jupol
	M2 MAGACINSKI PROSTOR	6.97				keramika	jupol	jupol
363 m²	UKUPNA POVRŠINA GARAŽE	359.66 m²						

	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE		
T	tampon zona	7.06	7.06
S	stepenice	12.85	12.85
L	lift	3.19	3.19
P	pješački koridor	6.00	6.00
	ukupno Z. KOMUNIKACIJE	28.22 m²	28.22 m²

UKUPNO SUTEREN (neto)	387.88 m²

UKUPNO SUTEREN (neto)	PROJEKTOVANO 387.88 m²

UKUPNO SUTEREN (bruto)	PROJEKTOVANO 489.25 m²

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant: ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik	MSc Kristina Karlšik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: OSNOVA SUTERENA	Br. priloga 4 Br. strane
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	

susjedni objekat

susjedni objekat

MAGENTA LINIJOM OZNAČAVAMO BRUTO POVRŠINU OBJEKTA

VOD FEKALNE KANALIZACIJE

GRAĐEVINSKA LINIJA

rampa za pristup lica sa invaliditetom L=13.28m

1 PPV

KONTEJNER

rampa sa padom 14.5%
L=15.52m

susjedni objekat

GRAĐEVINSKA LINIJA

rampa za pristup lica sa invaliditetom L=13.28m

0 1 2 3 4 5 6

290 670 710 780 600 470

A B C D

165 257.5 645

PRIZEMLJE

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
JA1	JEDNOSOBAN APARTMAN JA1							
	1 ULAZNI HODNIK	2.90				keramika	jupol	jupol
	2 KUPATILO	4.51				keramika	keramika	jupol
	3 DNEVNA ZONA	19.39				parket	jupol	jupol
	4 SPAVAĆA SOBA	10.83				parket	jupol	jupol
	5 TERASA	5.05				keramika	jupol	jupol
42 m²	UKUPNA POVRŠINA	42.36 m²						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
SA1	STUDIO APARTMAN SA1							
	1 ULAZNI HODNIK	3.41				keramika	jupol	jupol
	2 KUPATILO	4.00				keramika	jupol	jupol
	3 DNEVNA ZONA	23.46				parket	jupol	jupol
	4 TERASA	4.05				keramika	keramika	jupol
35 m²	UKUPNA POVRŠINA	34.77 m²						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
SA2	STUDIO APARTMAN SA2							
	1 ULAZNI HODNIK	3.41				keramika	jupol	jupol
	2 KUPATILO	4.00				keramika	keramika	jupol
	3 DNEVNA ZONA	21.46				parket	jupol	jupol
	4 TERASA	4.65				keramika	keramika	jupol
35 m²	UKUPNA POVRŠINA	34.61 m²						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA1	DVOSOBAN APARTMAN DA1							
	1 ULAZNI HODNIK I GARDEROBA	10.72				keramika	jupol	jupol
	2 KUPATILO 1	3.44				keramika	keramika	jupol
	3 VEŠERAJ	1.92				parket	jupol	jupol
	4 SPAVAĆA SOBA 1	13.59				parket	jupol	jupol
	5 SPAVAĆA SOBA 2	11.95				keramika	keramika	jupol
	6 DNEVNA ZONA	27.62				parket	jupol	jupol
	7 TERASA 1	20.60				keramika	jupol	jupol
	8 TERASA 2	5.55				keramika	jupol	jupol
95 m²	UKUPNA POVRŠINA	95.41 m²						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA2	DVOSOBAN APARTMAN DA2							
	1 ULAZNI HODNIK	3.30				keramika	jupol	jupol
	2 KUPATILO	4.27				keramika	keramika	jupol
	3 DNEVNA ZONA	29.17				parket	jupol	jupol
	4 GARDEROBA	1.25				parket	jupol	jupol
	5 SPAVAĆA SOBA 1	14.95				parket	jupol	jupol
	6 SPAVAĆA SOBA 2	11.39				parket	jupol	jupol
62 m²	UKUPNA POVRŠINA	62.40 m²						

REKAPITULACIJA PRIZEMLJE		P (m2)	kom	P (m2)
	TIP STANA			
JA1	JEDNOSOBAN APARTMAN JA1	42.36 m²	1	42.36 m²
SA1	STUDIO APARTMAN SA1	34.77 m²	1	34.77 m²
SA2	STUDIO APARTMAN SA2	34.61 m²	1	34.61 m²
DA1	DVOSOBAN APARTMAN DA1	95.41 m²	1	95.41 m²
DA2	DVOSOBAN APARTMAN DA2	62.40 m²	1	62.40 m²
	ukupno	269.55 m²	5	269.55 m²
	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE			
V	vertikalan	4.83	1	4.83
H	hol	9.02	1	9.02
S	stepenice	8.75	1	8.75
L	lift	3.19	1	3.19
	ukupno Z. KOMUNIKACIJE	25.01 m²		25.01 m²
	UKUPNO PRIZEMLJE (neto)			294.56 m²

UKUPNO PRIZEMLJE (neto) — PROJEKTOVANO: 294.56 m²

UKUPNO PRIZEMLJE (bruto) — PROJEKTOVANO: 355.06 m²

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant:
ARHIMARK SOLUTION
"ARHIMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica
Licenca br. UPI-09-332/25-2895/2
Izdata: 18.09.2025. godine

Investitor: „VIRT" D.O.O. BUDVA
LUKETIĆ VLADIMIR
DUBLJEVIĆ SNEŽANA

Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT

Lokacija: UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katstarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "ŠABIN DO", KO BUDVA, opština Budva

Glavni inženjer: arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,spec.sci.

Odgovorni inženjer: arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,spec.sci.

Saradnik: MSc Kristina Kanlić, arh.
BSc Nermina Muković, ind. polimerike
MSc Tijana Ostojić, arh.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura — R1:50

Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA — Br. priloga: 5 — Br. strane:

Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine

Datum revizije i M.P.:

susjedni objekat

susjedni objekat

MAGENTA LINIJOM OZNAČAVAMO BRUTO POVRŠINU OBJEKTA

GRAĐEVINSKA LINIJA

rampa za pristup lica sa invaliditetom **L=13.28m**

rampa za pristup lica sa invaliditetom L=13.28m

rampa sa padom 14.5%
L=15.52m

1 PPV

kontejner

susjedni objekat

0 1 2 3 4 5 6

A B C D

290 670 710 780 600 470

165 257.5 645

DA3 DA4 SA3 SA4 JA2

-0.55 +/- 0.00 +0.84 +3.06 +0.44 -1.68 -2.26 -3.29 -0.62 -1.63 -0.64 -2.33 -2.08 -3.17 -4.02 3.21 -4.21 -4.89 -4.98 +4.98

+/- 0.00 A.K.15.20 +4.98 A.K.10.31 +4.89 A.K.10.41

300 400 250

PRVI SPRAT

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA3	**DVOSOBAN APARTMAN DA3**							
	1 ULAZNI HODNIK	3.35				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.82				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	24.33				parket	ljupol	ljupol
	4 SPAVAĆA SOBA 1	14.64				parket	ljupol	ljupol
	5 SPAVAĆA SOBA 2	10.22				parket	ljupol	ljupol
	6 TERASA	7.16				keramika	keramika	ljupol
63 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**62.55 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
JA2	**JEDNOSOBAN APARTMAN JA2**							
	1 ULAZNI HODNIK	2.90				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.51				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	19.39				parket	ljupol	ljupol
	4 SPAVAĆA SOBA	10.83				parket	ljupol	ljupol
	5 TERASA	4.73				keramika	ljupol	ljupol
42 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**42.36 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
SA3	**STUDIO APARTMAN SA3**							
	1 ULAZNI HODNIK	4.51				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	3.44				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	17.62				parket	ljupol	ljupol
	4 TERASA	4.05				keramika	keramika	ljupol
30 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**30.17 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
SA4	**STUDIO APARTMAN SA4**							
	1 ULAZNI HODNIK	4.51				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.93				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	17.62				parket	ljupol	ljupol
	4 TERASA	4.65				keramika	keramika	ljupol
31 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**30.75 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA4	**DVOSOBAN APARTMAN DA4**							
	1 ULAZNI HODNIK	11.08				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	3.43				keramika	keramika	ljupol
	3 SPAVAĆA SOBA 1	13.99				parket	ljupol	ljupol
	4 SPAVAĆA SOBA 2	12.04				parket	ljupol	ljupol
	5 VEŠERNIK	1.90				keramika	keramika	ljupol
	6 DNEVNA ZONA	27.26				parket	ljupol	ljupol
	7 TERASA 1	11.33				keramika	ljupol	ljupol
	8 TERASA 2	5.53				keramika	ljupol	ljupol
95 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**95.49 m²**						

	REKAPITULACIJA PRVI SPRAT	P (m2)	kom	P (m2)
	TIP STANA			
DA3	*DVOSOBAN APARTMAN DA3*	**62.55 m²**	1	**62.55 m²**
JA2	*JEDNOSOBAN APARTMAN JA2*	**42.36 m²**	1	**42.36 m²**
SA3	*STUDIO APARTMAN SA3*	**30.17 m²**	1	**30.17 m²**
SA4	*STUDIO APARTMAN SA4*	**30.75 m²**	1	**30.75 m²**
DA4	*DVOSOBAN APARTMAN DA4*	**95.49 m²**	1	**95.49 m²**
	ukupno	**261.35 m²**	5	**261.35 m²**
	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE			
S	stepenice	8.75	1	8.75
L	lift	3.19	1	3.19
H	hol	24.69	1	24.69
	ukupno Z. KOMUNIKACIJE	**36.72 m²**		**36.72 m²**

UKUPNO PRVI SPRAT (neto) **297.07 m²**

UKUPNO PRVI SPRAT (neto)	PROJEKTOVANO
	297.07 m²

UKUPNO PRVI SPRAT (bruto)	PROJEKTOVANO
	357.28 m²

RAZMJERNIK **METARA (m)**

0 1 5

Projektant:	**"ARHIMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 izdata: 18.09.2025. godine	Investitor:	**„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija:	**UP 2o-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2o-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BAŠĆIN DO", KO BUDVA, opština Budva**
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci	Vrsta tehničke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura — R1:50
Saradnik	MSc Kristina Karlšk, arh. BSc Nermina Mukovć, inž. poštehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog:	OSNOVA PRVOG SPRATA — Br. priloga: 6 — Br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	

susjedni objekat

susjedni objekat

susjedni objekat

MAGENTA LINIJOM OZNAČAVAMO BRUTO POVRŠINU OBJEKTA

GRAĐEVINSKA LINIJA

rampa za pristup lica sa invaliditetom **L=13.28m**

rampa za pristup lica sa invaliditetom L=13.28m

rampa sa padom 14.5%
L=15.52m

1 PPV

kontejner

0 1 2 3 4 5 6

A B C D

290 670 710 780 600 470

165 257.5 645

-0.55 +/- 0.00 +0.84 +6.12 -0.62 -1.63 -2.33 -3.17 -4.02 -0.64 -2.08 3.21 -4.21 -4.89 -4.98 -4.98 +0.44 -1.68 -2.26 -3.29

+/- 0.00 A.K.15.20 A.K.10.41 A.K.10.31

DA5 DA6 SA5 SA6 JA3

H S L

250 300 400

DRUGI SPRAT

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA5	**DVOSOBAN APARTMAN DA5**							
	1 ULAZNI HODNIK	3.35				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.82				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	24.33				parket	ljupol	ljupol
	4 SPAVAĆA SOBA 1	14.64				parket	ljupol	ljupol
	5 SPAVAĆA SOBA 2	10.22				parket	ljupol	ljupol
	6 TERASA	7.18				keramika	keramika	ljupol
63 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**62.68 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
JA3	**JEDNOSOBAN APARTMAN JA3**							
	1 ULAZNI HODNIK	2.90				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.51				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	19.39				parket	ljupol	ljupol
	4 SPAVAĆA SOBA	10.03				parket	ljupol	ljupol
	5 TERASA	6.05				keramika	ljupol	ljupol
42 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**42.36 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
SA 5	**STUDIO APARTMAN SA5**							
	1 ULAZNI HODNIK	4.51				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.93				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	17.62				parket	ljupol	ljupol
	4 TERASA	4.05				keramika	keramika	ljupol
30 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**30.17 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
SA 6	**STUDIO APARTMAN SA6**							
	1 ULAZNI HODNIK	4.51				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	4.93				keramika	keramika	ljupol
	3 DNEVNA ZONA	17.62				parket	ljupol	ljupol
	4 TERASA	4.65				keramika	keramika	ljupol
31 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**30.75 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA6	**DVOSOBAN APARTMAN DA6**							
	1 ULAZNI HODNIK	11.08				keramika	ljupol	ljupol
	2 KUPATILO	3.43				keramika	keramika	ljupol
	3 SPAVAĆA SOBA 1	13.59				parket	ljupol	ljupol
	4 SPAVAĆA SOBA 2	12.04				parket	ljupol	ljupol
	5 VEŠERA	2.26				keramika	keramika	ljupol
	6 DNEVNA ZONA	37.36				parket	ljupol	ljupol
	7 TERASA 1	15.60				keramika	ljupol	ljupol
	8 TERASA 2	3.53				keramika	ljupol	ljupol
95 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**95.49 m²**						

	REKAPITULACIJA DRUGI SPRAT	P (m2)	kom	P (m2)
	TIP STANA			
DA5	*DVOSOBAN APARTMAN DA5*	**62.68 m²**	1	**62.68 m²**
JA3	*JEDNOSOBAN APARTMAN JA3*	**42.36 m²**	1	**42.36 m²**
SA5	*STUDIO APARTMAN SA5*	**30.17 m²**	1	**30.17 m²**
SA6	*STUDIO APARTMAN SA6*	**30.75 m²**	1	**30.75 m²**
DA6	*DVOSOBAN APARTMAN DA6*	**95.49 m²**	1	**95.49 m²**
	ukupno	**261.35 m²**	5	**261.35 m²**
	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE			
S	stepenice	8.75	1	8.75
L	lift	3.19	1	3.19
H	hol	24.81	1	24.81
	ukupno 2. KOMUNIKACIJE	**36.74 m²**		**36.74 m²**

UKUPNO DRUGI SPRAT (neto) **297.09 m²**

UKUPNO DRUGI SPRAT (neto)	PROJEKTOVANO
	297.09 m²

UKUPNO DRUGI SPRAT (bruto)	PROJEKTOVANO
	357.28 m²

RAZMJERNIK **METARA (m)**

0 1 5

Projektant:	**"ARHMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 izdata: 18.09.2025. godine	Investitor:	**„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija:	**UP 2o-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2o-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BAŠĆIN DO", KO BUDVA, opština Budva**
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci	Vrsta tehničke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura — R1:50
Saradnik	MSc Kristina Karišik, arh. BSc Nermina Mukovič, inž. poštehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog:	OSNOVA DRUGOG SPRATA — br. priloga: 7 — br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	

susjedni objekat

susjedni objekat

MAGENTA LINIJOM OZNAČAVAMO BRUTO POVRŠINU OBJEKTA

GRAĐEVINSKA LINIJA

rampa za pristup lica sa invaliditetom **L=13.28m**

rampa za pristup lica sa invaliditetom L=13.28m

rampa sa padom 14.5%
L=15.52m

1 PPV

susjedni objekat

0 1 2 3 4 5 6

290 670 710 780 600 470

A B C D

165 257.5 645

POVUČENI SPRAT

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
DA7	DVOSOBAN APARTMAN DA7							
	1 HODNIK	4.10				keramika	jupol	jupol
	2 WC	2.93				keramika	keramika	jupol
	3 DNEVNA ZONA	36.00				parket	jupol	jupol
	4 KUPATILO	5.51				keramika	jupol	jupol
	5 KUPATILO	3.51				parket	jupol	jupol
	6 SPAVAĆA SOBA 1	13.62				parket	jupol	jupol
	7 SPAVAĆA SOBA 2	12.50				parket	jupol	jupol
	8 TERASA	11.39				keramika	demit	demit
84 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**85.30 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
JA4	JEDNOSOBAN APARTMAN JA4							
	1 ULAZNI HODNIK	3.64				keramika	jupol	jupol
	2 TOALET	4.37				keramika	keramika	jupol
	3 DNEVNA ZONA	21.50				parket	jupol	jupol
	4 SPAVAĆA SOBA	15.94				parket	jupol	jupol
	5 TERASA	7.13				keramika	jupol	jupol
51 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**51.04 m²**						

	Naziv prostorije	P (m2)	O (m')	kom	P (m2)	obrada podova	obrada zidova	obrada plafona
JA5	JEDNOSOBAN APARTMAN JA5							
	1 ULAZNI HODNIK	10.05				keramika	jupol	jupol
	2 DNEVNA ZONA	61.97				parket	jupol	jupol
	3 TOALET	4.11				keramika	keramika	jupol
	4 SPAVAĆA SOBA	24.65				parket	jupol	jupol
	5 TERASA	30.83				keramika	jupol	jupol
132 m²	**UKUPNA POVRŠINA**	**132.01 m²**						

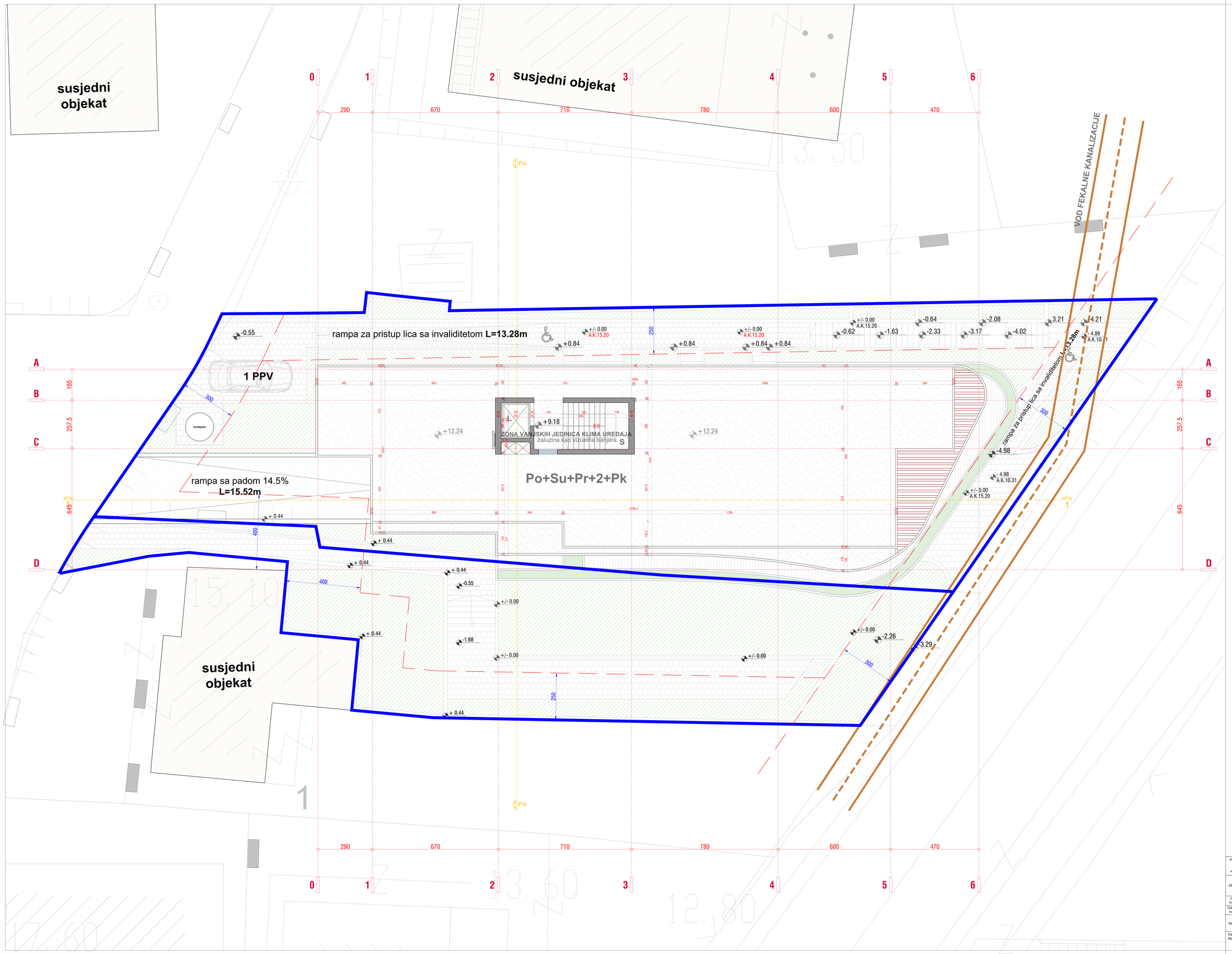
	REKAPITULACIJA POVUČENI SPRAT	P (m2)	kom	P (m2)
	TIP STANA			
DA7	*DVOSOBAN APARTMAN DA7*	**85.30 m²**	1	**85.30 m²**
JA4	*JEDNOSOBAN APARTMAN JA4*	**51.04 m²**	1	**51.04 m²**
JA5	*JEDNOSOBAN APARTMAN JA5*	**132.01 m²**	1	**132.01 m²**
	ukupno	**268.85 m²**	3	**268.85 m²**
	ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE			
S	stepenice	8.75	1	8.75
L	lift	10.07	1	10.07
H1	hol 1	10.91	1	10.91
H2	hol 2	5.96	1	5.96
	ukupno Z. KOMUNIKACIJE	**27.93 m²**		**27.93 m²**

UKUPNO POVUČENI SPRAT (neto)	***268.71 m²***
UKUPNO POVUČENI SPRAT (neto) — PROJEKTOVANO	***296.79m²***
UKUPNO POVUČENI SPRAT (bruto) — PROJEKTOVANO	***351.04 m²***

RAZMJERNIK — **METARA (m)**

0 1 5

Projektant:	**"ARHIMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 izdata: 18.09.2025. godine	Investitor:	**„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija:	**UP 2c-27 koju čini dio katastarske parcele 1963/1 i UP 2c-28 koju čini dio katastarske parcele 1965/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura — R1:50
Saradnik	MSc Kristina Kanlić, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog:	OSNOVA POVUČENOG SPRATA — br. priloga: 8 — br. strane:
Datum izrade i M.P.: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	



RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant: "ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: „VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA	
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija: UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva	
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik	MSc Kristina Karišik, arh. BSc Nemina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: OSNOVA KROVNE RAVNI	Br. priloga 9 Br. strane
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	

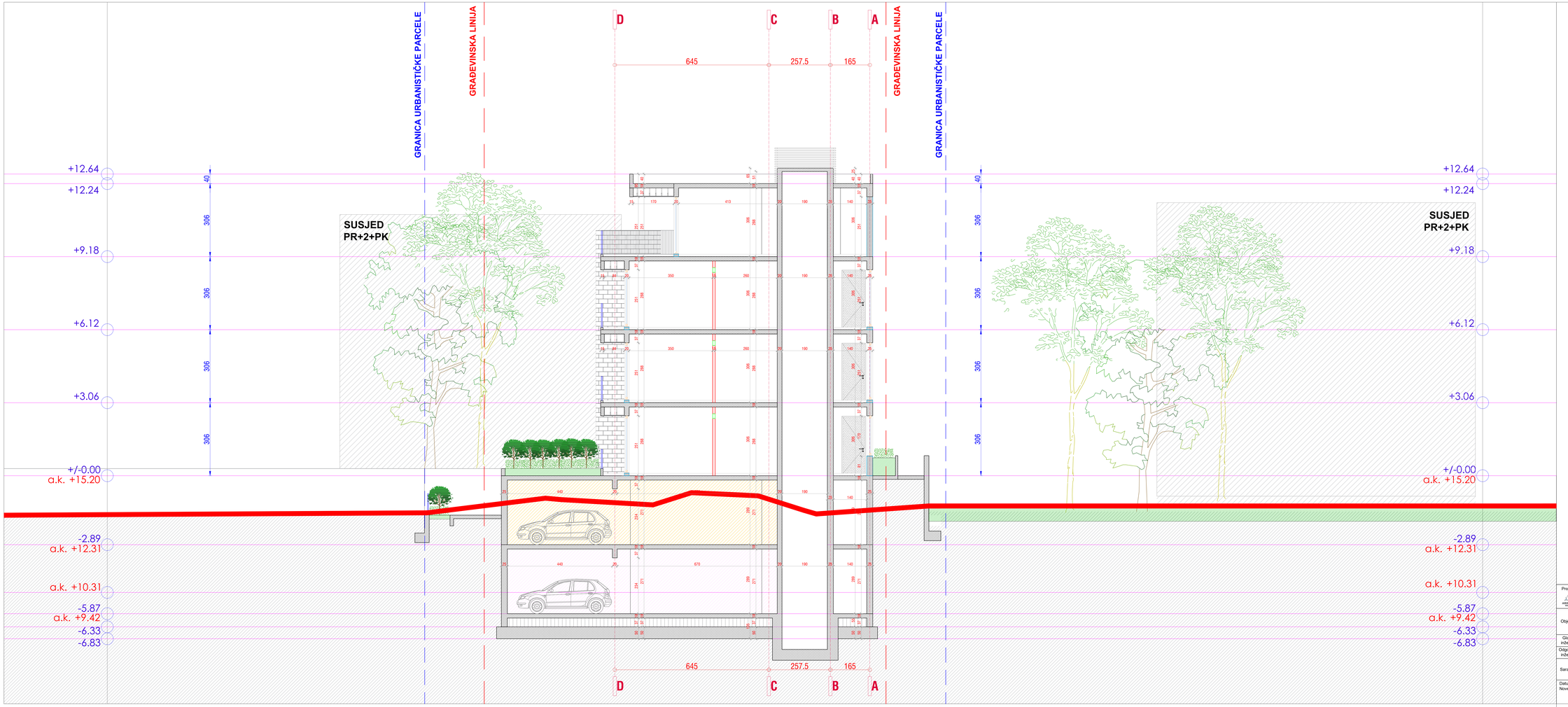


RAZMJERNIK

METARA (m)

0 1 5

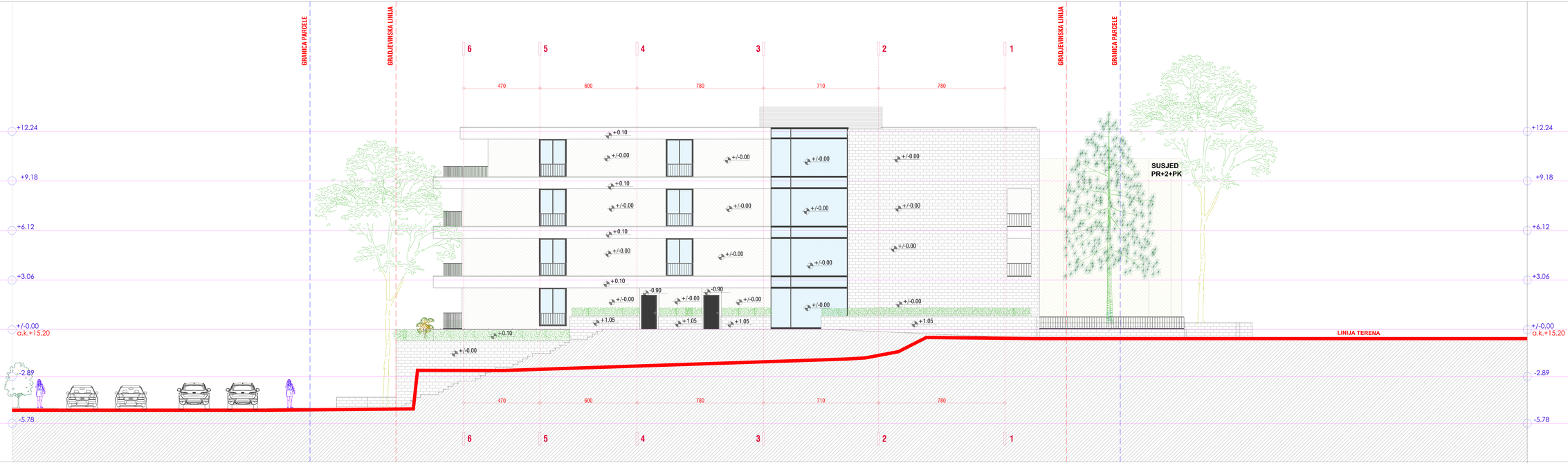
Projektant: **"ARHMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: **„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**	
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija: **UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**	
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik	MSc Kristina Karišik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: PRESJEK 1-1	Br. priloga 10 Br. strane
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	



RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant: **"ARHMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: **„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**	
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija: **UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katstarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**	
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik	MSc Kristina Kanlšik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: PRESJEK 2-2	Br. priloga 11 Br. strane
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	



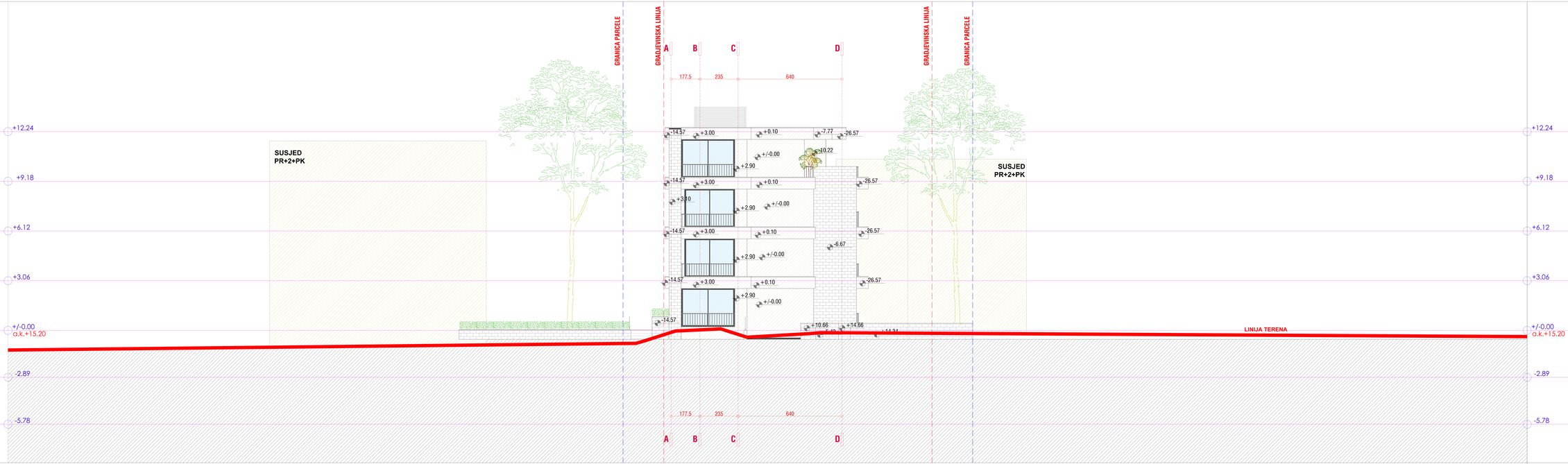
LEGENDA MATERIJALA

- BAVALIT U BIJELOJ BOJI
- TRAVERTINO SLAGAN NA PRESU BEZ FUGA
- LOKALNI KAMEN SLAGAN U PRAVILNE HORIZONTALNE REDOVE
- BOJA BRAVARIJE - RAL7021
- STAKLO

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant:	"ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-33/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine	Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP 20-27 Kolo dvo dio katastarske parcele 1993/1 i UP 20-28 Kolo dvo dio katastarske parcele 1993/1 u zahvatu DUP-a "SASKIN DUP", KO BUDVA, sjeverna Budva
Glavni inženjer:	arh. JASMIN DEČEVIĆ, spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	arh. JASMIN DEČEVIĆ, spec.sci.	Ovo tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik:	MSc Kristina Karlik, arh. BSc Nemrina Mukovic, inž. poštehnike MSc Tijana Ćeranić, arh.	Prilog: SJEVERNA FASADA	Br. priloga: 12 Br. stranice:
Datum izrade: 18.P. septembar 2025. godine		Datum revizije: 18.P.	



LEGENDA MATERIJALA

- BAVALIT U BIJELOJ BOJI
- TRAVERTINO SLAGAN NA PRESU BEZ FUGA
- LOKALNI KAMEN SLAGAN U PRAVILNE HORIZONTALNE REDOVE
- BOJA BRAVARIJE - RAL7021
- STAKLO

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant: "ARHIMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: "VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT		Lokacija: UP br.07 Koja dio katastarske parcele 1903/1 i UP br.08 Koja dio katastarske parcele 1903/1 u KO "SAMBOR" KO BUDVA, opština Budva	
Glavni izvođač:	arh. JASMIN EDEČEVIĆ-spec.br.01	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni izvođač:	arh. JASMIN EDEČEVIĆ-spec.br.01	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura R1.50
Saradnik:	MSc Kristina Kardik, arh. MSc Nermina Mulović, mtf. poslediplomske studije Tijana Ćetojević, arh.	Prilog: ZAPAĆENA FASADA	br. crteža: 13 br. slova:
Datum izrade: M.P. septembar 2025. godine		Datum revizije: M.P.	



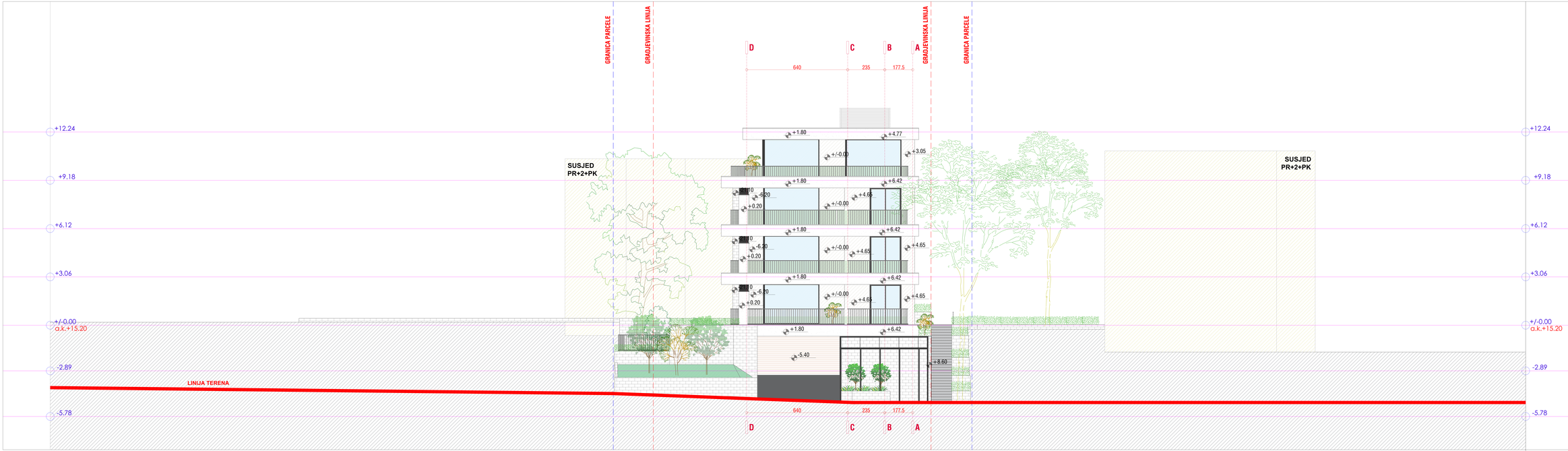
LEGENDA MATERIJALA

- BAVALIT U BIJELOJ BOJI
- TRAVERTINO SLAGAN NA PRESU BEZ FUGA
- LOKALNI KAMEN SLAGAN U PRAVILNE HORIZONTALNE REDOVE
- BOJA BRAVARIJE - RAL7021
- STAKLO

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant: "ARHMARK SOLUTION" d.o.o., Podgorica Licenca br. UP/ I 09-332/25-28952/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP broj 07 kat. čes. iza katastarske parcele 1992/1 i UP broj 08 kat. čes. iza katastarske parcele 1992/1 i 1993/2, KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer:	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,ovlašćeni arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,ovlašćeni arh.	Oto tehničke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik:	MSc Kristina Kankis, arh. MSc Nermina Muković, inž. građevinarstva MSc Tijana Damjić, arh.	Prilog:	JUŽNA FASADA Br. strana: 14 Br. strana:
Datum izrade / M.P.: septembar 2025. godine		Datum revizije / M.P.:	



LEGENDA MATERIJALA

- BAVALIT U BIJELOJ BOJI
- TRAVERTINO SLAGAN NA PRESU BEZ FUGA
- LOKALNI KAMEN SLAGAN U PRAVILNE HORIZONTALNE REDOVE
- BOJA BRAVARIJE - RAL7021
- STAKLO
- DRVENA TEKSTURA

RAZMJERNIK METARA (m)

0 1 5

Projektant:	"ARHIMARK SOLUTION", d.o.o., Podgorica Licenca br. UPI-09-332/20-28902 Izdata: 18.09.2020. godine	Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP br.57 kat. čes. bb. katastarske parcele 1992/1 i UP br.58 kat. čes. bb katastarske parcele 1992/2 u KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer:	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,ovlašćeni arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO REŠENJE
Odgovorni inženjer:	arh. JASMIN ĐEČEVIĆ,ovlašćeni arh.	Oznaka tehničke dokumentacije:	Arhitektura
Saradnik:	MSc Kristina Kardiš, arh. MSc Nemina Mukrović, inž. građevinarstva MSc Tijana Damjić, arh.	Razmjera:	R1:50
		Br. crteža:	15
		Ukupno listova:	
Datum izrade: 18.P. septembar 2025. godine		Datum revizije: / M.P.	



Projektant: "ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br: UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR ĐUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP 2u-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2r-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik	MSc Kristina Kanlić, arh. BSc Nermina Mukovič, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog:	3D MODEL OBJEKTA
		Br. priloga	16
		Br. strane	
Datum izrade i M.P. Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.	



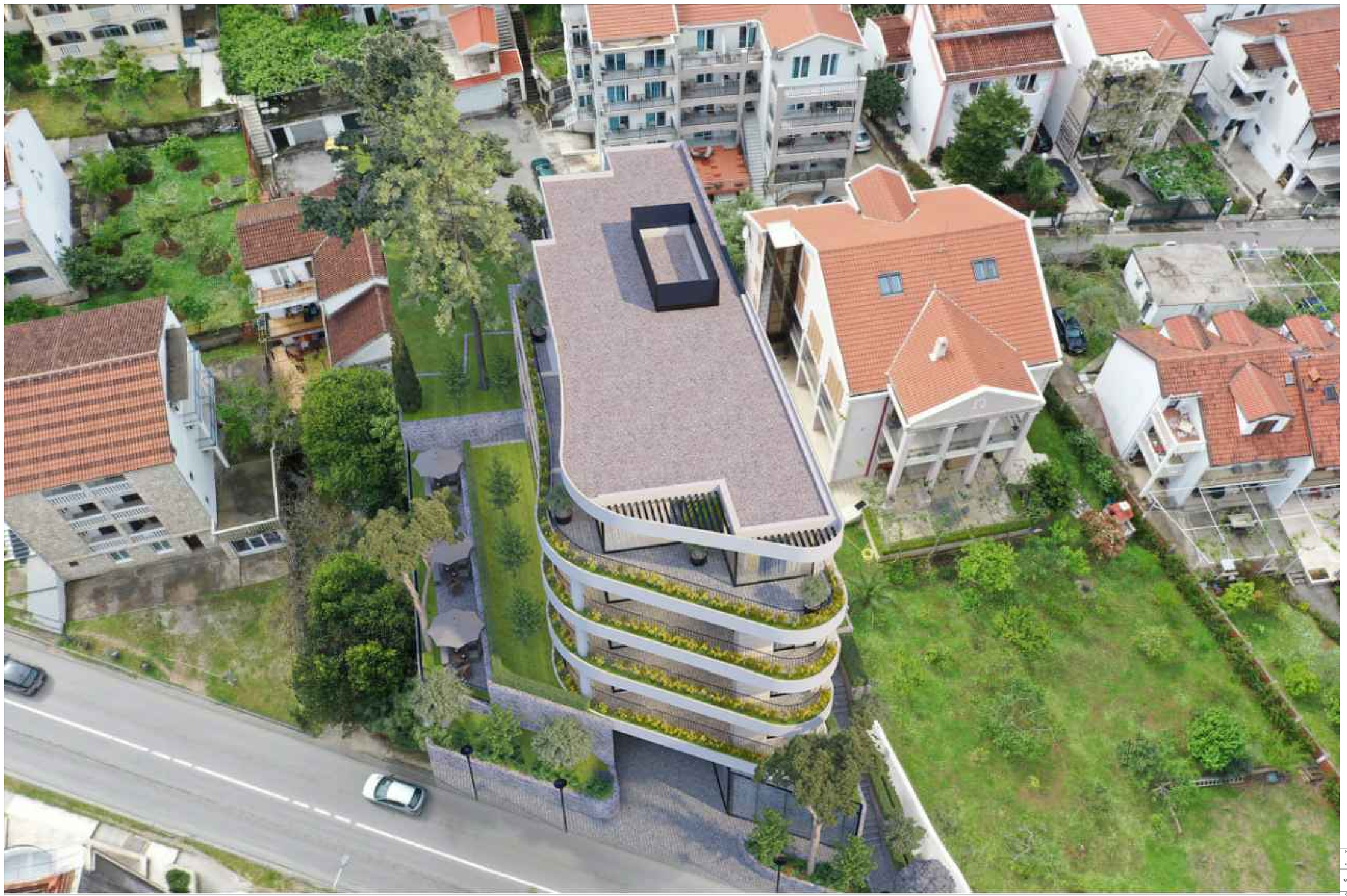
Projektant: **"ARHMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: **„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**	
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija: **UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**	
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura R1:50
Saradnik	MSc Kristina Karišik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga 17 Br. strane
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	



Projektant: **"ARHMARK SOLUTION"**, d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: **„VIRT" D.O.O. BUDVA** **LUKETIĆ VLADIMIR** **DUBLJEVIĆ SNEŽANA**	
Objekat:	**APARTMANSKI OBJEKAT**	Lokacija: **UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva**	
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehnicke dokumentacije:	**IDEJNO RJEŠENJE**
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehnicke dokumentacije:	Arhitektura — R1:50
Saradnik	MSc Kristina Kanlšik, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 18 — Br. strane:
Datum izrade i M.P: Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P:	



Projektant: "ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licenca br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor:	„VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	UP 2o-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2r-26 koju čini katastarska parcela 1961/1 u zahvatu DUP-a "BABIN DO", KO BUDVA, opština Budva
Glavni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer	arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.	Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura — R1:50
Saradnik	MSc Kristina Kanlić, arh. BSc Nermina Muković, inž. politehnike MSc Tijana Ostojić, arh.	Prilog:	3D MODEL OBJEKTA — Br. priloga: 19 — Br. strane:
Datum izrade i M.P. Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	



Projektant: "ARHMARK SOLUTION", d.o.o. - Podgorica Licence br. UPI 09-332/25-2895/2 Izdata: 18.09.2025. godine		Investitor: „VIRT" D.O.O. BUDVA LUKETIĆ VLADIMIR DUBLJEVIĆ SNEŽANA	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT		Lokacija: UP 2c-27 koju čini katastarska parcela 1963/1 i UP 2c-28 koju čini katastarska parcela 196/11 u zahvatu DUP-a "SAMIN DO", KO BUDVA, opština Budva	
Glavni inženjer: arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. JASMIN DEČEVIĆ,spec.sci.		Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	R1:50
Saradnik: MSc Kristina Kantlik, arh. BSc Nermina Mukovic, inž. poštehnike MSc Tijana Ostojić, arh.		Prilog: 3D MODEL OBJEKTA	Br. priloga: 20 / Br. stranе:
Datum izrade i M.P. Novembar 2025. godine		Datum revizije i M.P.:	