

**PLAN M1 d.o.o.**

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

e-mail: info.plan.M1@gmail.com

broj: 185/1 od 12.12.2025. godine

Elektronski potpis projektanta Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fiskolice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.12.15 13:59:57 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	---

INVESTITOR¹

Milan Radojević

OBJEKAT²

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA³

DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE – izmjene
Saglasnost GGA, UPI-22-332/24-31/4 od 26.04.2024 god

AUTOR PROJEKTA⁵

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

¹Naziv/ime investitora²Naziv objekta koji se gradi³Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵Ime i prezime autora projekta⁶Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸Ime i prezime vodećeg projektanta

SADRŽAJ

uz idejno rješenje

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.01.	Naslovna strana opšte dokumentacije idejnog rješenja - Obrazac 2 (1 strana)	1
1.02.	Sadržaj opšte i tehničke dokumentacije idejnog rješenja (2 strane).....	2-3
1.03.	Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	4-6
1.04.	Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	7-8
1.05.	Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	9-11
1.06.	Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta koji rukovodi tehničkom dokumentacijom u cijelini (1 strana).....	12
1.07.	Licenca vodećeg i odgovornog projektanta koji rukovodi tehničke dokumentacije u cijelini (3 strane).....	13-15
1.08.	Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori (1 strana).....	16
1.09.	Polisa o osiguranje od profesionalne odgovornosti (2 strane).....	17-18
1.10.	Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 4 – arhitektonski projekat (3 strane).....	19-21
1.11.	Urbanističko-tehnički uslovi I-62 (42 strana).....	22-63
1.12.	Urbanističko-tehnički uslovi I-63 (40 strana).....	64-103

2. PROJEKTNII ZADATAK - naslovna (1 strana).....104

2.01.	Projektni zadatak (2 strane).....	105-106
2.01.	Ovjerena geodetska podloga (1 strana).....	107
2.02.	Parcelacija po DUP-u za UP I-62 (7 strana).....	108-114
2.03.	Parcelacija po DUP-u za UP I-63 (12 strana).....	115-126
2.04.	Ugovor o kupoprodaji (14 strana).....	127-140
2.05.	Saglasnost (2 strane).....	141-142

A. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

A.0.	Naslovna strana tehničke dokumentacije arhitektonskog projekta – Obraz. 1 (1 str). 143
------	--

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....144

A.1.1.	Tehnički opis (5 strana).....	145-149
--------	-------------------------------	---------

A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....150

A.2.1.	Rekapitulacija površina (4 strane).....	151-154
--------	---	---------

A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....155

01.	Izvod iz Parcelacije po DUP-u za UP I-62.....	156
02.	Izvod iz Parcelacije po DUP-u za UP I-63.....	157
03.	Geodetska podloga.....	158
04.	Šira situacija – izvod iz geoportala.....	159

05. Situaciono nivelacioni plan.....	160
06. Uređenje terena.....	161
07. Osnova temelja objekta 1/ Osnova temelja objekta 2.....	162
08. Osnova podruma objekta 1/ Osnova prizemlja objekta 2.....	163
09. Osnova prizemlja objekta 1/ Osnova krovne konstrukcije objekta 2.....	164
10. Osnova I sprata objekta 1/ Osnova krova objekta 2.....	165
11. Osnova krovne konstrukcije objekta 1.....	166
12. Osnova krova objekta 1.....	167
13. Presjek 1-1 objekta 1.....	168
14. Presjek 2-2 objekta 1.....	169
15. Presjek 3-3 objekta 1 i 2.....	170
16. Presjek 4-4 objekta 1.....	171
17. Presjek 5-5 objekta 2.....	172
18. Fasada – jugoistočna objekta 1.....	173
19. Fasada – jugozapadna objekta 1.....	174
20. Fasada – sjeveroistočna objekta 1.....	175
21. Fasada – sjeverozapadna objekta 1.....	176
22. Fasada – jugoistočna objekta 2.....	177
23. Fasada – jugozapadna objekta 2.....	178
24. Fasada – sjeveroistočna objekta 2.....	179
25. Fasada – sjeverozapadna objekta 2.....	180
26. 3D prikazi.....	181
27. 3D prikazi.....	182
28. 3D prikazi.....	183
29. 3D prikazi.....	184

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen novembra 2025. godine, u Budvi, između:

Naručioca: **MILAN RADOJEVIĆ iz Buljarice, Budva** (u daljem tekstu **Naručilac**) i

Projektanta: **PLAN M1 doo Budva, PIB: 03452719**, s druge strane (u daljem tekstu: **Projektant**)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora Izmjena idejnog rješenja i glavnog projekta u smislu rasporeda fasadnih otvora.

1. Izmjena idejnog rješenja i izmjene glavnog projekta koje sadrži sljedeće faze:

- ažuriranje tekstualnog dijela
- usklađivanje numeričke dokumentacije
- prilagođavanje grafičkih priloga
- izrada novih 3D prikaza
- objedinjavanje u novu verziju arhitektonske dokumentacije

Na osnovu usvojene ponude, ugovarači zaključuju saglasnošću svojih volja, predmetni ugovor, kako slijedi:

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora **Naručilac** povjerava **Projektantu**, a **Projektant** prihvata da izradi tehničku dokumentaciju – na lokaciji k.p. kat.parc. 103/1 i 104 KO Buljarica 1, u okviru DUP-a Buljarica 1, UP I-62, UP I-63, Zona I, DUP „Buljarica I“, Opština Budva koja se odnosi na izmjene idejnog rješenja i izmjene glavnog projekta.

Sadržina predmeta ugovora

2. Izmjena idejnog rješenja i izmjene glavnog projekta koje sadrži sljedeće faze:

- ažuriranje tekstualnog dijela
- usklađivanje numeričke dokumentacije
- prilagođavanje grafičkih priloga
- izrada novih 3D prikaza
- objedinavanje u novu verziju arhitektonske dokumentacije

Član 2. – UGOVORENA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA



izrade glavnog projekta.

Član 3. – ROKOVI

--Završetak idejnog rješenja najkasnije u roku od 10 dana **od dana konačnog usaglašavanja sa investitorom.**

-Izrada glavnog projekta, najkasnije u roku od 15 dana **od dana dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta.**

Član 4. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Projektant je lično odgovoran za svoj rad i obezbjedit će da su projektna dokumentacija i usluge:

-Urađene u skladu sa UTU, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

Član 5. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Bez odobrenja autora Naručilac ne može da kopira, širi i/ili dijeli izvorne projekte trećim licima.

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašćen da jednom završenu projektnu dokumentaciju prodaje, proslijeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u

granicama dizajna, izgleda i funkcionalnog rasporeda objekata, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

Obje Ugovorne strane zadržavaju u cjelosti pravo da Projektu dokumentaciju, dizajn i konačni izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.

Član 6. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

Obaveze iz ovog Ugovora prestaju danom okončanja poslova koji su predmet ovog Ugovora ili saglasnim raskidom Ugovora pri čemu će se isplata Izvršiocu posla obračunati srazmjerno stepenu dovršenosti dokumentacije i ostalih preuzetih obaveza po ovom Ugovoru.

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi.

Svi naknadni radovi biće precizirani u eventualnim aneksima na ovaj Ugovor.

Član 7. – RJEŠAVANJE SPOROVA

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rješavaju prijateljski i u duhu dobrih poslovnih običaja.

U slučaju bilo kakvog spora proisteklog iz ovog Ugovora, ugovorne strane usaglašavaju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, dok svaka ugovorna strana zadržava za svoje potrebe po 2 (dva) primjerka.

NARUČILAC:

MILAN RADOJEVIĆ



PROJEKTANT:

„PLAN M1“ doo Budva





CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1045557 / 001

U Podgorici, dana 27.06.2022.godine

Uprava prihoda i carina - 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 "PLAN M1" DOO - BUDVA, broj 352995 podnijetoj dana 23.06.2022. u 11:24:31, preko

Ime i prezime: MIRZA VUČIĆ

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PLAN M1" DOO - BUDVA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	PLAN M1 DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51045557
PIB/Carinski broj:	03452719
Datum statuta:	23.06.2022.
Datum ugovora:	23.06.2022.
Adresa uprave - sjedište:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	

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: [REDACTED]

Izvršni direktor:

Ovlašćeni zastupnik:

Obrazloženje

Podnosilac je dana 23.06.2022 u 11:24:31 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću PLAN M1 DOO.

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).



Sam. savjetnik I

Srđan Pavlović

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.



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 09-332/25-5376/3

Podgorica, 07.10.2025. godine

PLAN M1 D.O.O.

BUDVA

Trg Sunca br.2

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

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Oč

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

V

Petar Vučinić, načelnik

Obradio:

Ivan Nedović



Broj: UPI 09-332/25-5376/2

Podgorica, 07.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „PLAN M1“ BUDVA, broj: UPI 09-332/25-5376/1 od 17.09.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25, 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlašćenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO „PLAN M1“ BUDVA**, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-5376/1 od 17.09.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „PLAN M1“ BUDVA, pretežna djelatnost – 7111 Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-1959/2 od 13.08.2025. godine, kojim se Gjorgon Angeliki, dipl.inž.arhitekture, izdaje Licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 2) Ugovor o radu sa Gjorgon Angelikom br. 12/1 od 01.09.2022. godine, i anex Ugovora o radu br. 12/2 od 02.09.2022. godine na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 sati sedmično;
- 3) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-3866/2 od 12.09.2025. godine, kojim se Anji Burić, Spec. Sci. arhitekture, izdaje Licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 4) Ugovor o radu sa Anjom Burić od 07.10.2025. godine, na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom u trajanju od 40 sati sedmično;
- 5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1045557/001.

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

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

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

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

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

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

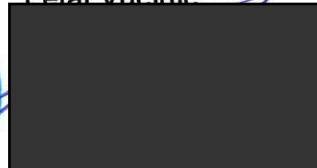
Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Petar Vučinić



**PLAN M1 d.o.o.**

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

e-mail: info.plan.M1@gmail.com

broj: 176/2 od 26.11.2025. godine

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine), Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine), o školskoj spremi i radnom iskustvu lica koje izrađuju tehničku dokumentaciju, d o n o s i m:

RJEŠENJE

O imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

INVESTITOR Milan Radojević

OBJEKAT Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva

VRSTA I DIO
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

IMENUJEM: **Angelika Gjorgon, dipl.ing.arh. za odgovornog projekta sa
licencom br. UPI 09-332/25-1959 od 13.08.2025. godine, izdata
od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne
imovine.**

**„Plan M1“ doo Budva,
Direktor:
Milica Franeta**





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 09-332/25-1959/2

Podgorica, 13.08.2025. godine

GJORGON ANGELIKA

BUDVA
Trg Sunca 2

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

M. Pavičević
ODOBRILI:

Boško [redacted] glavnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Petar Vučinić, načelnik Direkcije za licence, registar i drugostepeni postupak

OB

Jel

MINISTAR

Slaven Radunović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-1959/2

Podgorica, 13.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Gjorgon Angelike, broj UPI 09-332/25-1959/1 od 23.06.2025. 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

RJEŠENJE

Gjorgon Angeliki, dipl. inženjer arhitekture, sa privremenim boravkom u Budvi, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1959/1 od 23.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratila se Gjorgon Angelika, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija dozvole za privremeni boravak i rad; rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj UPI 123-335/1 od 22.11.2021. godine, kojim se Gjorgon Angelika, dipl.inženjer arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-322 od 15.01.2025. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 123-335/1 od 22.11.2021. 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.





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-322

Podgorica, 15.01.2025. 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

ANGELIKA V. GJORGON, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište SKOPLJE,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 4870

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Liljana Vulić, dipl.pravnica



POLISA - RAČUN POL-00315021

Zastupnik:	Zečević Miloš, 81-182		
Ugovarač			
Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA		
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora		
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.10.2025 (24:00) - 06.10.2026 (24:00)	Period obračuna	06.10.2025 - 06.10.2026

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguravatelja koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 12-332/22-869/3, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguravatelj odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 50.000eur

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

Osiguravatelj

Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_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
Komercijalni popust	-10,94
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	207,76
Porez na premiju	18,70
Ukupna premija sa porezom	226,46

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanta 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 ključnim informacijama na sajtu društva (<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)

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	207,76
Porez na premiju	18,70
Ukupna premija sa porezom	226,46
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.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.

Osiguravač:



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

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 06.10.2025

POLISA: POL-00315021

Datum štampe: 06.10.2025 08:01

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

Strana 2 od 2

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

OBJEKAT¹ Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA² DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I,
k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE³ **IDEJNO RJEŠENJE**

ODGOVORNI PROJEKTANT⁴ Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT** 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.

**Angelika
Gjorgon**

Digitally signed by Angelika Gjorgon
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko
lice, serialNumber=84328,
sn=Gjorgon, givenName=Angelika,
cn=Angelika Gjorgon
Date: 2025.12.15 14:00:55 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Milica Franeta

(odgovorno lice)

Milica Franeta

Digitally signed by Milica Franeta
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-03452719, o=PLAN M1 DOO
BUDVA, serialNumber=84402, givenName=Milica,
sn=Franeta, cn=Milica Franeta
Date: 2025.12.15 14:01:17 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Budva, decembar 2025 god.

(mjesto i datum)

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

REKAPITULACIJA OBJEKATA			
		NETO	BRUTO
*STAMBENI OBJEKAT 1 - UP I-62			
1.	Podrum	63.62 m ²	78.82 m ²
2.	Prizemlje	63.63 m ²	80.00 m ²
3.	I Sprat	55.55 m ²	80.00 m ²
	Ukupno smeštajni dio	119.18 m²	160.00 m²
Ukupno smeštajni dio sa podrumom		182.80 m²	238.82 m²
*STAMBENI OBJEKAT 2 - UP I-63			
1.	Prizemlje	31.60 m ²	42.00 m ²
	Ukupno smeštajni dio	31.60 m²	42.00 m²
*SVI OBJEKTI			
	Ukupno podrum	63.62 m²	78.82 m²
	Ukupno smeštajni dio	150.78 m²	202.00 m²
Ukupno smeštajni dio sa podrumom		214.40 m²	280.82 m²

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

Ostvarene površine i prostorni parametri:**UP I-62**

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	103/1	103/1
Katastarska površina	/	381.00m²
Broj urbanističke parcele	UP I-62	UP I-62
Urbanistička površina	383.13m ²	381.00m²
Indeks zauzetosti	0.21	0.21
Max površina pod objektima	80.00m ²	80.00m²
Indeks izgrađenosti	0.42	0.42
Max BRGP	160.00m ²	160.00m²
Spratnost objekata	2	Po+P+1

UP I-63

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	104	104/1
Katastarska površina	/	160.00m²
Broj urbanističke parcele	UP I-63	UP I-63
Urbanistička površina	159.64m ²	160.00m²
Indeks zauzetosti	0.26	0.26
Max površina pod objektima	42.00m ²	42.00m²
Indeks izgrađenosti	0.26	0.26
Max BRGP	42.00m ²	42.00m²
Spratnost objekata	/	P

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UTU.

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



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



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/21-890/3
Budva, 27.12.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RADOJEVIĆ MILANA iz Buljarice, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i DUP-a "Buljarica I" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona: I, Urbanistička parcela broj: I-62 koju čini

Katastarska parcela br. 103/1 KO Buljarica I

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP I-62 čini dio kat. parcele br. 103. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 311 za KO Buljarica I, od 26.10.2021. godine, na katastarskoj parceli br. 103/1 upisana je građevinska parcela površine 381m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Radojević Milan, podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Uvidom u grafički prilog DUP-a (karta namjena površina) konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni I sa namjenom – površine za stanovanje male gustine (SMG).

Vrsta objekata na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje.

Pod jednoporodičnim objektom, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8.1, strana 25)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) 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.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska i regulaciona linija

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom saobraćajne površine. Koordinantne tačke za GL i RL date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.

Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne smatra se izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su natkrivene terase izvan gabarita objekta, bazeni, staze i sl. Elementi koji pripadaju uređenju, kao idjelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0.50m izvan fasadne ravni objekta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8.1, strana 25)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije, osim potpuno ukopanih dijelova objekta namjenjenih za garaže koje mogu zauzimati max 70% urbanističke parcele. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8.1, strana 26)

Horizontalna i vertikalna regulacija

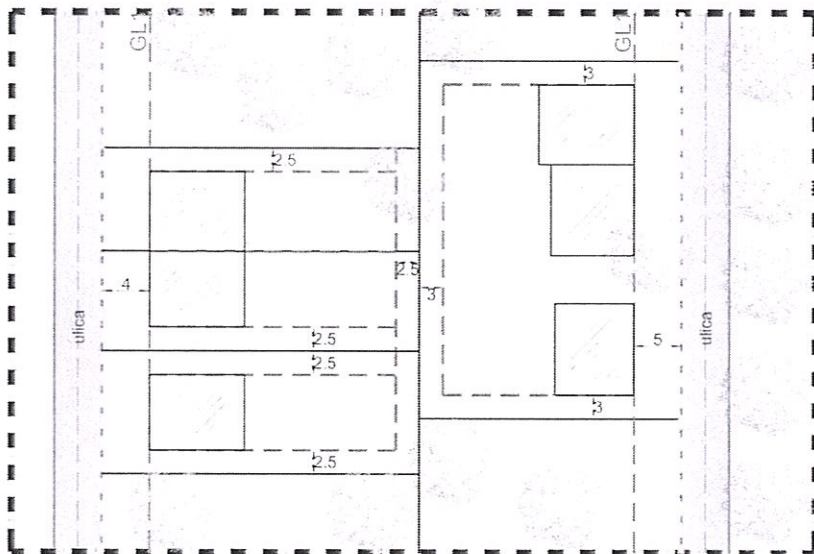
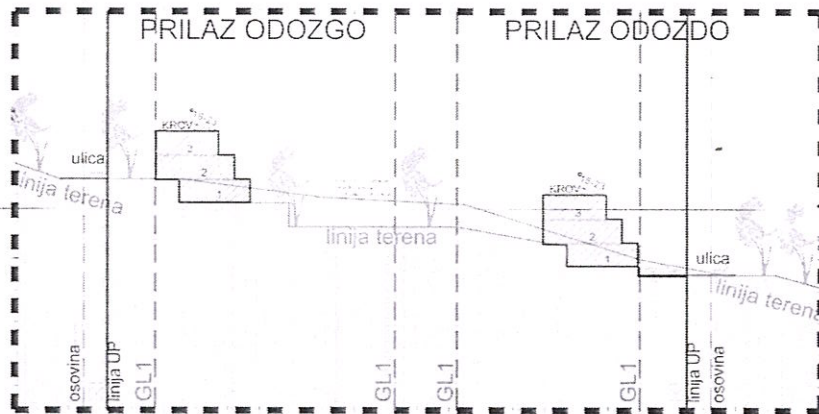
Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Zona II: Udaljenost između regulacione i građevinske linije je od 4m-5m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 2.5m za male parcele i 4m za velike parcele, a vlasnici mogu u dogovoru izgraditi objekte u nizu, tada je bočna građevinska linija 0m.

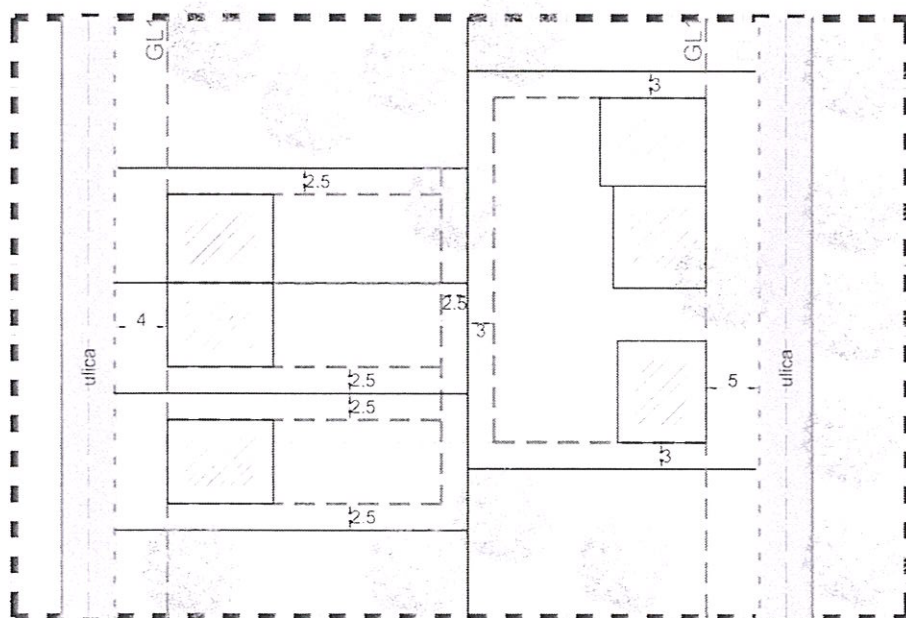
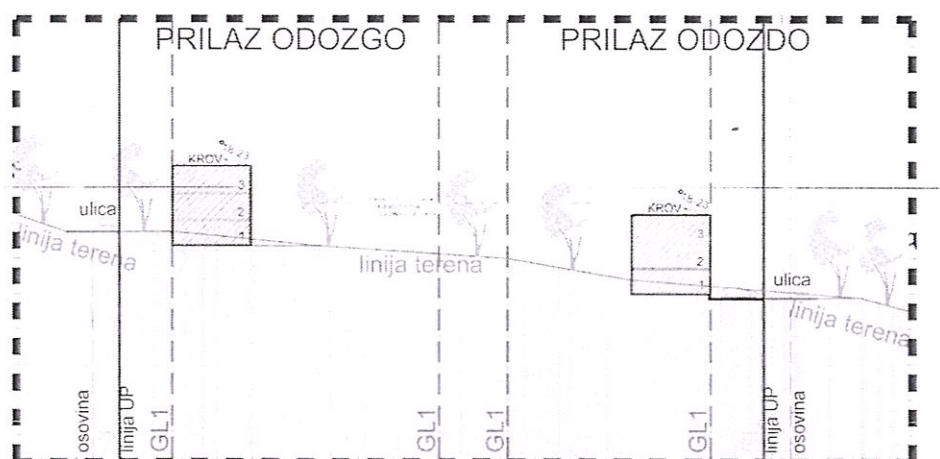
Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekt udaljen od postojećeg manje od 3,0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom obćnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m i više.

Primjer 1: Objekti na terenu u nagibu slobodno stojeći i u nizu - potez iznad magistrale (zona I i zona II)



Primjer 2: Objekti na terenu sa blagim nagibom slobodno stojeći i u nizu – potez iznad magistrale (zona I i zona II)



Nivelacione kote objekta

Na osnovu snimka terena, odnosno parcele će se tačno odrediti niveleta objekta - kota poda prizemlja, u odnosu na niveletu saobraćajnice i okolnog terena.

Obrazloženje vertikalnih gabarita, podzemnih i nadzemnih etaža dati su u Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG" br. 33/14, čl.98,101 i čl.102).

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.(tekstualni dio DUP-a strana 27)

Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta

Max. broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana.
Max. spratna visina je 3m (od poda do poda).

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

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže. Ukoliko se podrumска i suterenska etaža koriste za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulaze u obračun površina (BRGP). (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 5, str. 4)

Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib

Krovovi su predviđeni kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalice ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°.

Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenima u nagibu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,5m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krovova.

Orientacija objekta u odnosu na strane svijeta

Objekti su svojom dužom stranom orijentisani prema moru i prate nagib terena. Orientacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.

Nivelacija urb.parcela

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

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnica data je u grafičkom prilogu.

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	MAX POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA I-62	383.13	160	80	0.42	0.21	2

- Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.
- Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), računavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). (tekstualni dio DUP-a, strana 27)
- Objekt može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu kod objekata može se javiti još jedna etaža (suteran), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.
- Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.
- U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i zgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenost od najmanje 1.5m od granice susjedne parcele. Objekt može biti i na graničnoj liniji parcele uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 26)
- Objekti stanovanja manje gustine tretiraju se kao porodično stanovanje i ne mogu imati veću BRGP od 500m² odnosno sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. U tabelama je definisana maksimalna bruto površina svih objekata na parceli. (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 5, str. 4)

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Vrsta materijala za fasade

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediterskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture.

U cilju stimulanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi i ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Vrate i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa. Isključuje se upotreba betonskih balustra.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14) 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.

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, ne ulaze u obračun BRGP. (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 3, str. 3)

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 procjeni 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 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ br.

49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Za pristupanje georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114

Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Glavni i ekonomski kolski pristup parceli projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcelu. Pješačkim komunikacijama obezbjeđen je prilaz glavnom objektu i pratećim sadržajima.

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza.

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50(2,30) x 5,0(4,80) m. Obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbjeđiti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjjetljenje.

Funkcija	Broj vozila
Stambena izgradnja	1 PM za 1 stan
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Hoteli i turistička naselja (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m ² bruto površine

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta ili u podzidama kao podzemna etaža. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP.

Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG.br.9/12“ od 10.02.2012)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbjevanja 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 planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 293) 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 da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 DUP-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva,

Samostalna savjetnica II za urbanizam
arch. Maja Tišma dipl.inž.

Dostavljeno:

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1903

Datum: 29.10.2021.



Katastarska opština: BULJARICA I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3

Parcela: 103/1

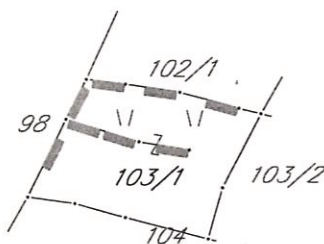
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
673
800
6
579
700

4
673
800
6
579
800



4
673
700
6
579
700

4
673
700
6
579
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-16139/2021

Datum: 26.10.2021.

KO: BULJARICA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 311 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
103	1		3 13/20	07/09/2020	BULJARICA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		381	0.00
Ukupno								381	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	RADOJEVIĆ MILAN BULJARICA BB Budva 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

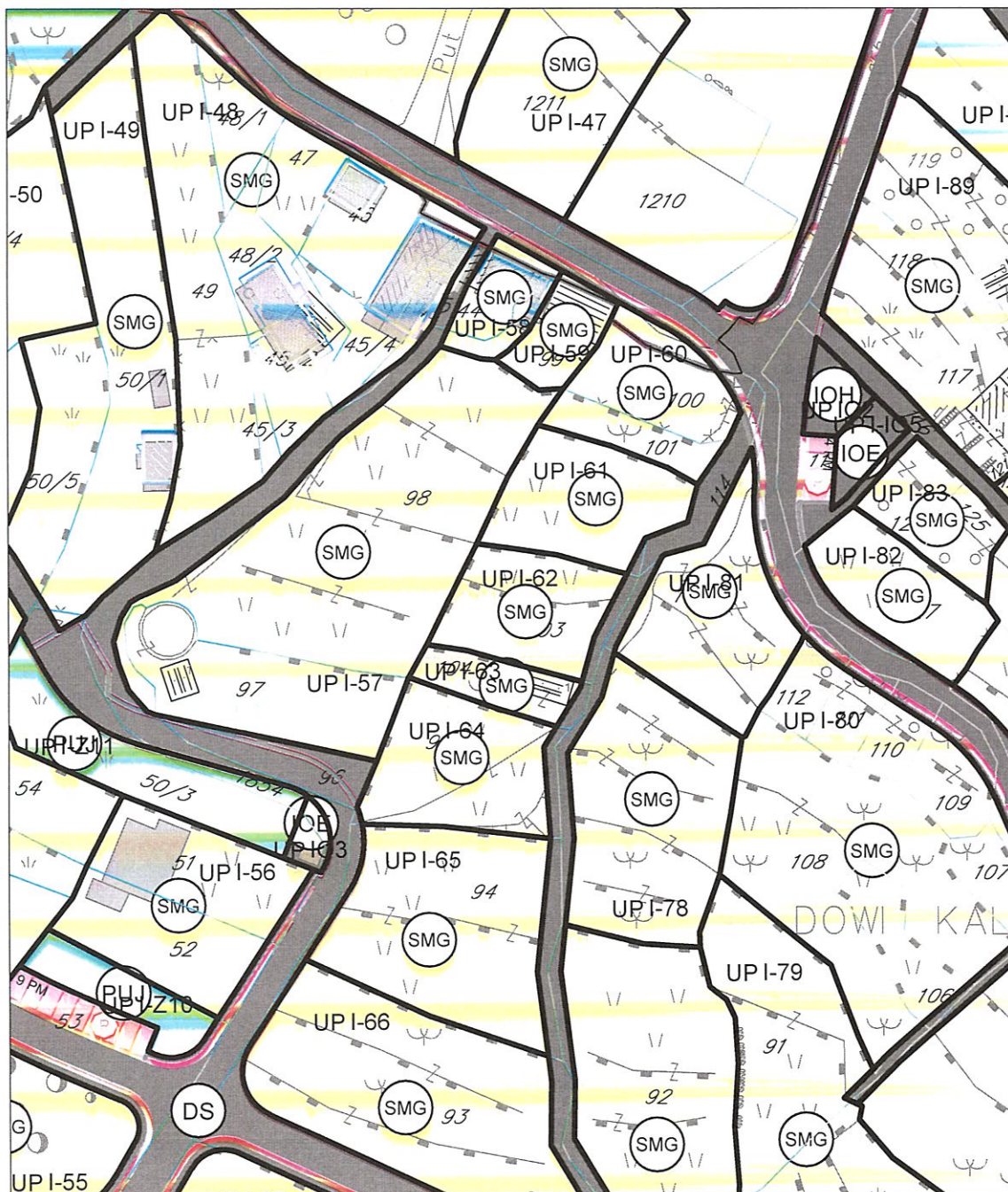
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

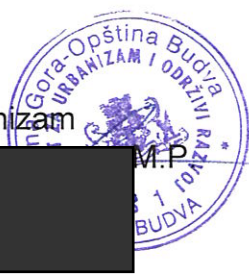
SONJA TOMAŠEVIĆ

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, karta 16: Planirano stanje - namjena površina
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh. Maja Tišma dipl.inž.

Budva, 27.12.2021. godine



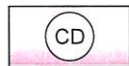


GRANICA PLANA - DUP

POVRŠINE ZA STANOVANJE

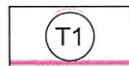


POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM



TURIZAM - HOTEL, CONDO HOTEL, APART
HOTEL, BOUTIQUE HOTEL ...

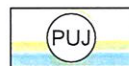


TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE

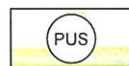


POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE

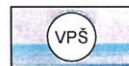


POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I
OBJEKATA



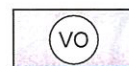
OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE

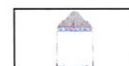


POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



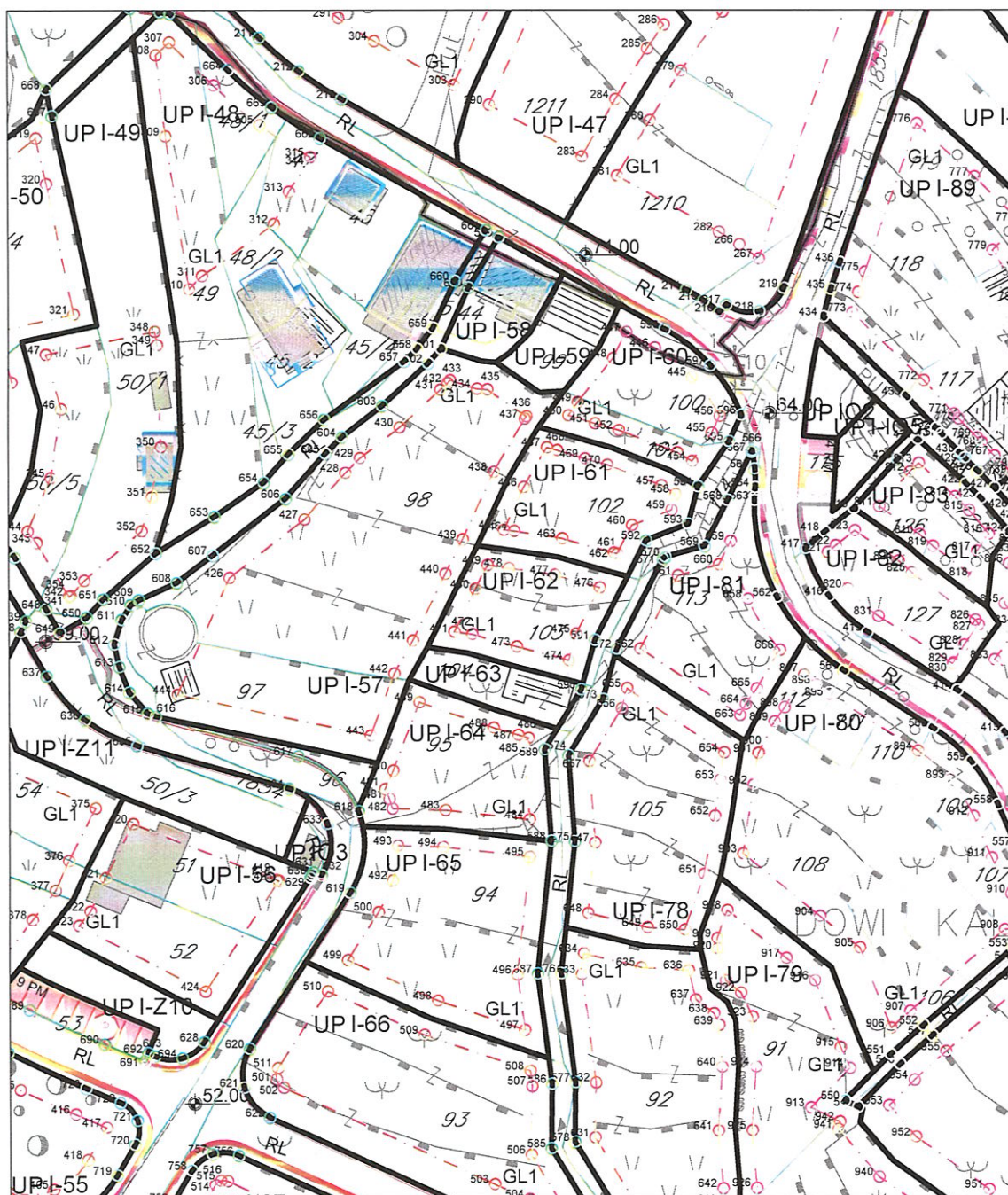
SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



BENZINSKA PUMPA

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, karta 18: Planirano stanje - parcelacija i
regulacija - zona I
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž

Budva, 27.12.2021. godine



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA



KATASTARSKA PARCELA



GRANICA ZONE



OZNAKA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



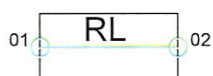
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA



OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO



OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE -
INFRASTRUKTURA



RL - REGULACIONA LINIJA
TAČKE REGULACIONE LINIJE



GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE

KOORDINATNE TACKE REGULACIONE LINIJE

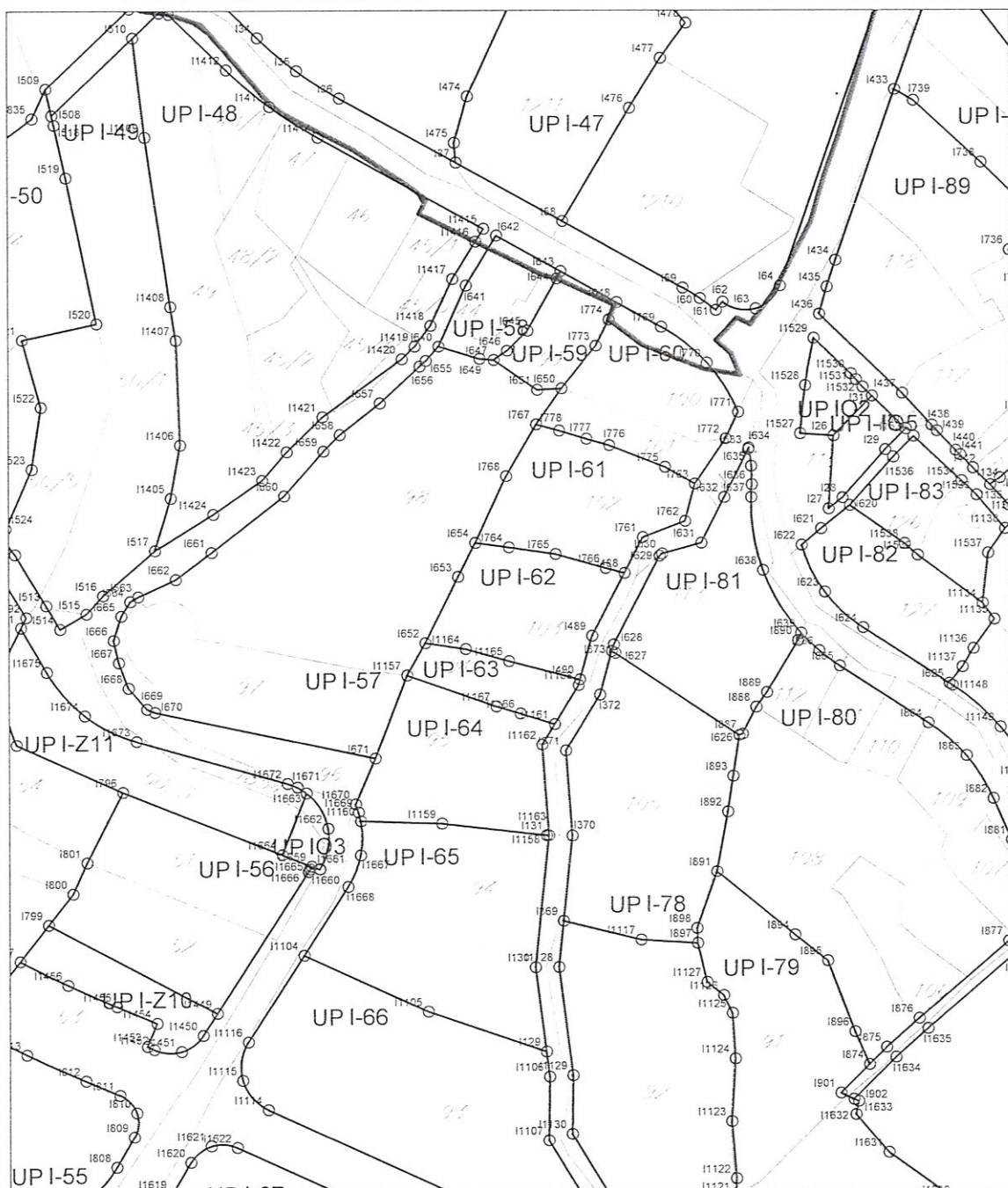
590 6579772.468 4673736.442
591 6579774.535 4673743.809
592 6579782.229 4673758.595

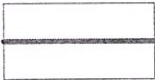
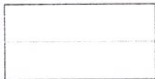
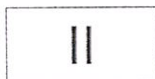
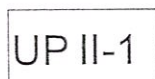
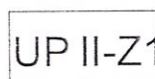
KOORDINATNE TACKE GRAĐEVINSKE LINIJE

471 6579753.6165 4673745.2004
472 6579756.2737 4673744.8214
473 6579762.8585 4673742.9547
474 6579770.6111 4673740.9287
475 6579771.7305 4673744.9185
476 6579775.2875 4673751.7536
477 6579768.5876 4673753.6122
478 6579761.7376 4673754.6449
479 6579758.5340 4673755.0759
480 6579756.7458 4673751.5613



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, karta 19: Planirano stanje - parcelacija i
koordinatne tačke - zona I
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA
	KATASTARSKA PARCELA
	GRANICA ZONE
	OZNAKA ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
	TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE

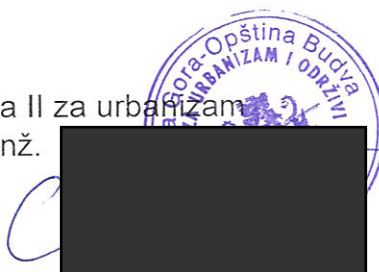
KOORDINATNE TACKE UP I-62

I488 6579779.4596 4673753.2721
I489 6579774.5351 4673743.8091
I490 6579772.7036 4673737.2811

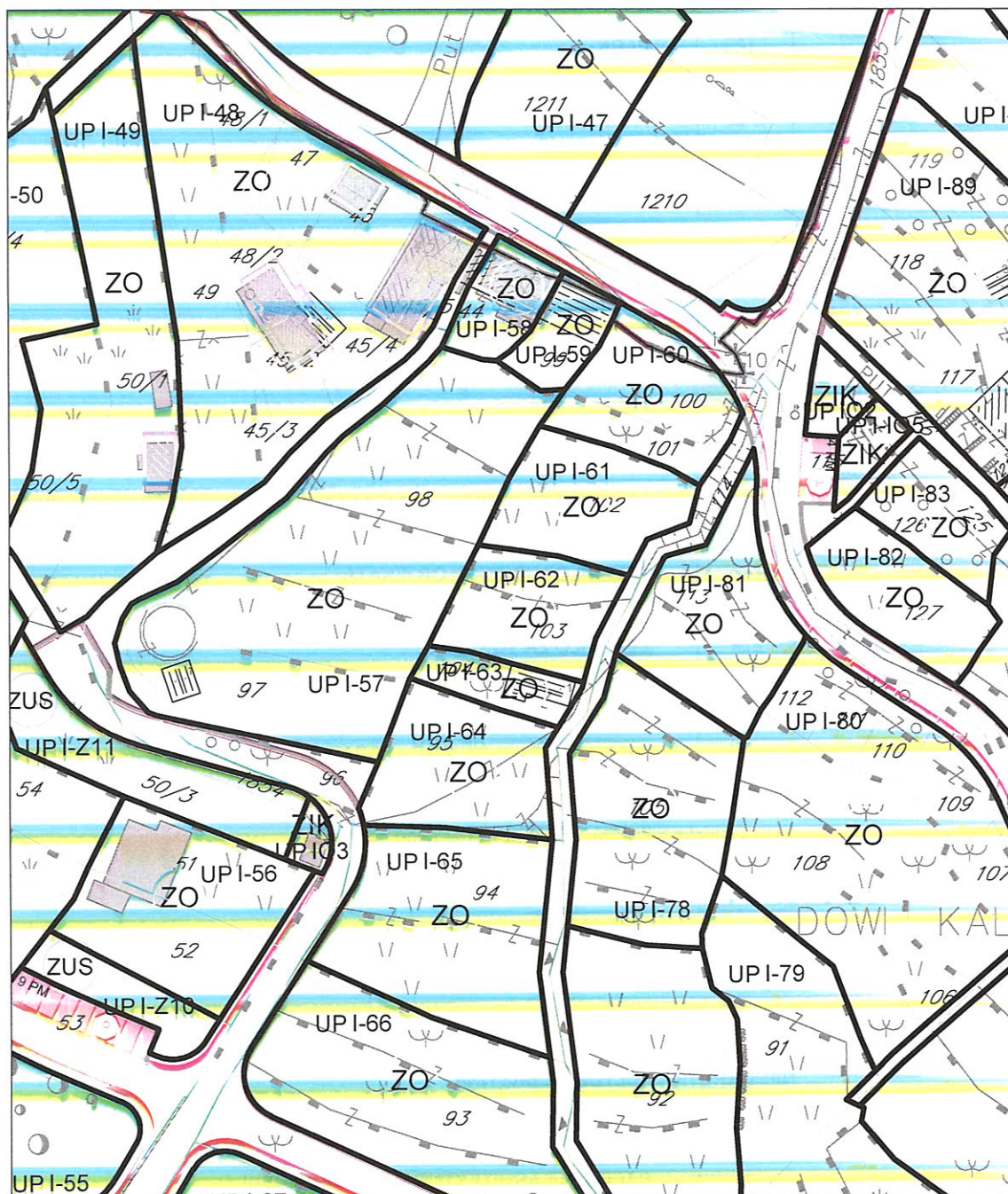
I652 6579749.6200 4673742.7400
I653 6579754.5100 4673752.6800
I654 6579757.1100 4673757.7900

I764 6579762.0900 4673757.1200
I765 6579769.0800 4673756.0700
I766 6579776.6500 4673753.9700

I1164 6579755.6500 4673741.8800
I1165 6579762.0700 4673740.0600



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, karta 20: Planirano stanje - pejzažna arhitektura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 27.12.2021. godine



GRANICA PLANA - DUP

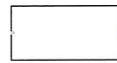


GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA

PEJZAŽNA ARHITEKTURA



ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRU ČJE



DRVOREDI

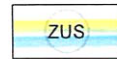
PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene



PARK



PARK ŠUMA



ZELENILU UZ SAOBRA ČAJNICE



SKVER



TRG

PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene



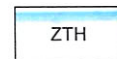
ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA



ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA



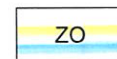
ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILU ZA TURIZAM

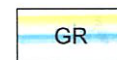


ZELENILU TURISTI ČKIH NASELJA

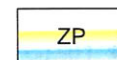


ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH
OBJEKATA

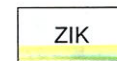
PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene



GROBLJE

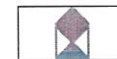


ZAŠTITNI POJASEVI



ZELENILU INFRASTRUKTURE

NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

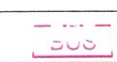
SAOBRA ČAJNA INFRASTRUKTURA



JAVNI PARKING I GARAŽA

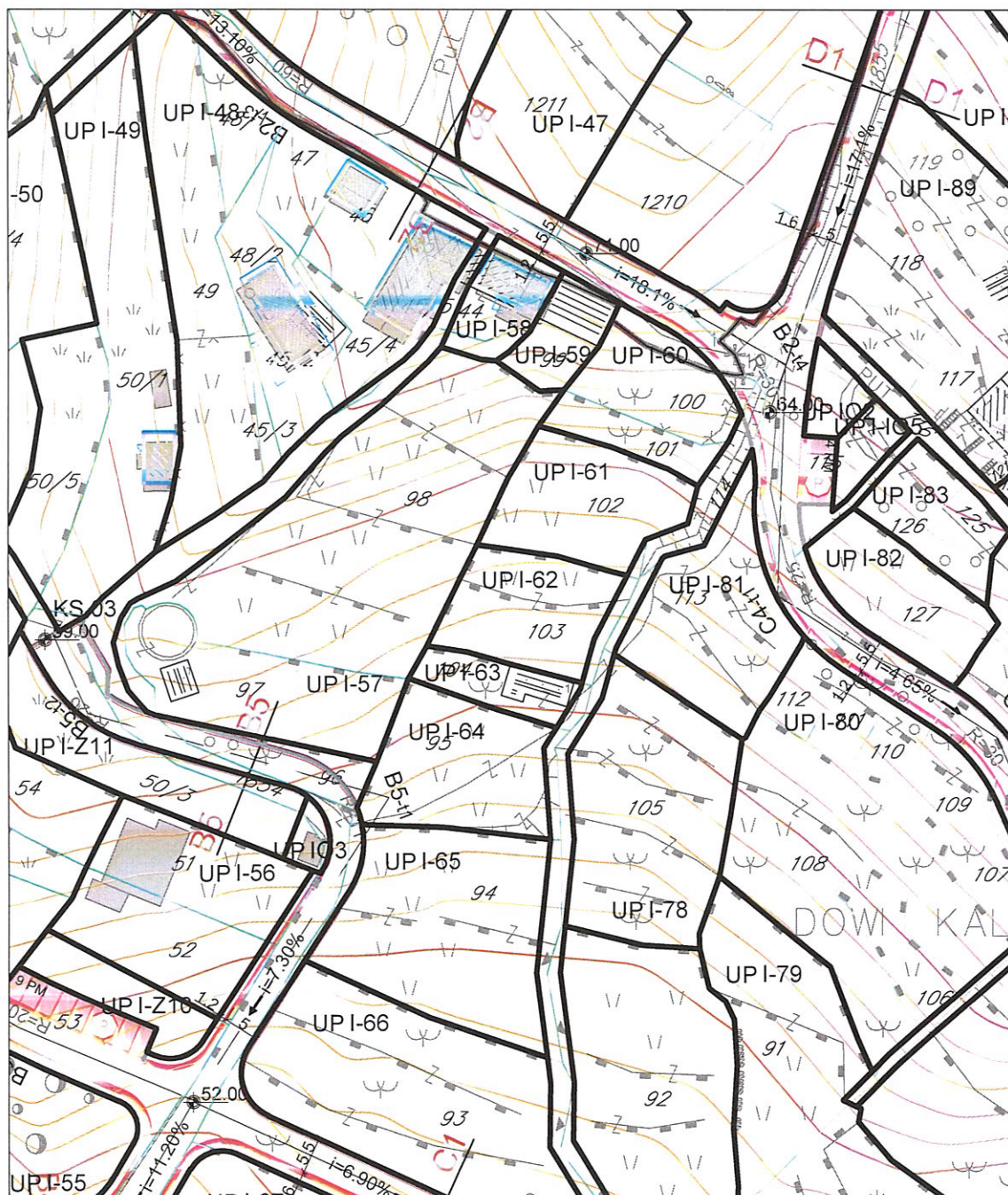


BENZINSKA PUMPA



AUTOBUSKO STAJALIŠTE

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, karta 21: Planirano stanje - saobraćaj
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.

Budva, 27.12.2021. godine

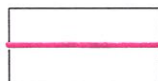




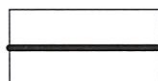
GRANICA PLANA - DUP



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



LOKALNI PUT



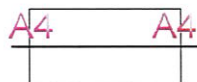
LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE



OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



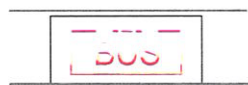
TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE



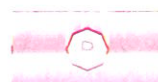
OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKE POVRŠINE

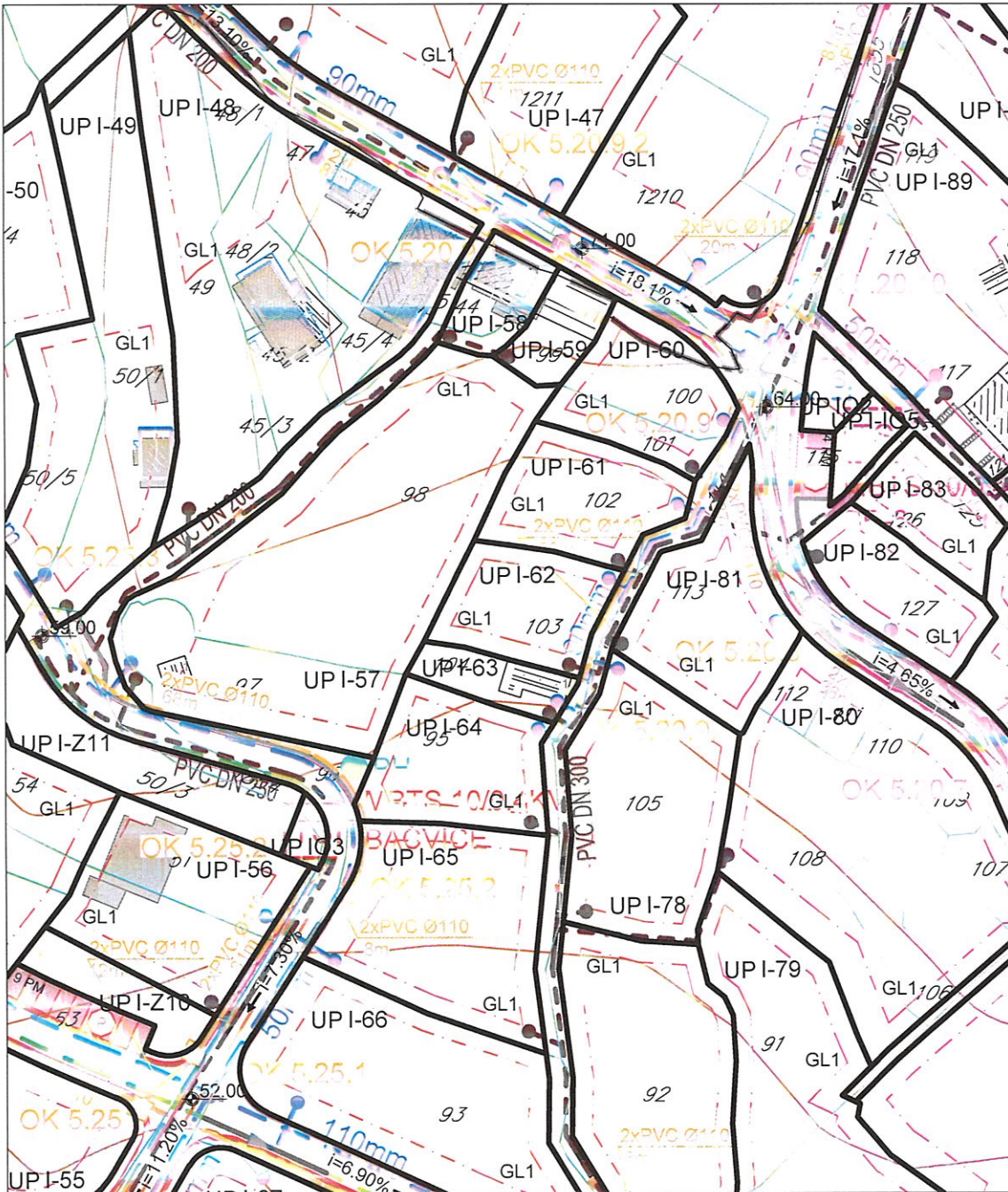


AUTOBUSKO STAJALIŠTE



JAVNI PARKING I GARAŽA

Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.

Budva, 27.12.2021. godine



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



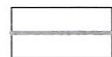
MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



LOKALNI PUT



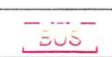
OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



PJEŠAČKE POVRŠINE



JAVNI PARKING I GARAŽA



AUTOBUSKO STAJALIŠTE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI :
tipa XHE 49A 3x(1x240mm²) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA



TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD



PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO

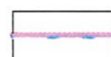
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI
VODOVOD



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S



IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

FEKALNA KANALIZACIJA



KANALIZACIONI VOD



UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



PLANIRANA PUMPA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA



POSTROJENJA ZA PREČIĆAVANJE OTPADNIH
VODA PPOV

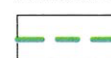


PLANIRANO REVIZIONO OKNO



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



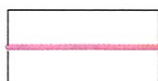
SMJER ODVOĐENJA



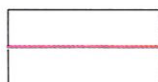


GRANICA PLANA - DUP

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:
tipa XHE 49A 3x(1x240mm²) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA

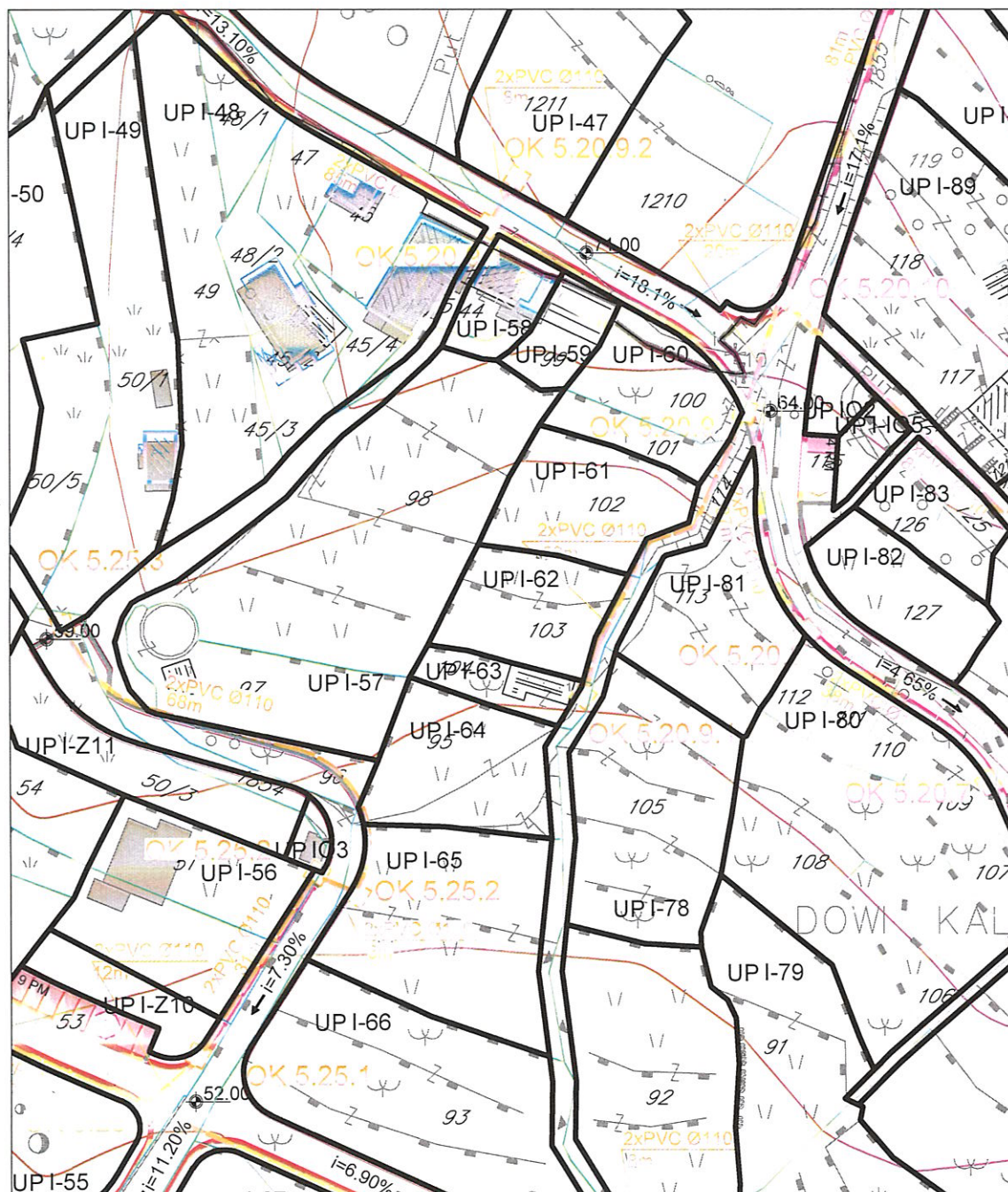


TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, karta 24: Planirano stanje - telefonija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.

M.P.

Budva, 27.12.2021. godine



GRANICA PLANA - DUP

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD

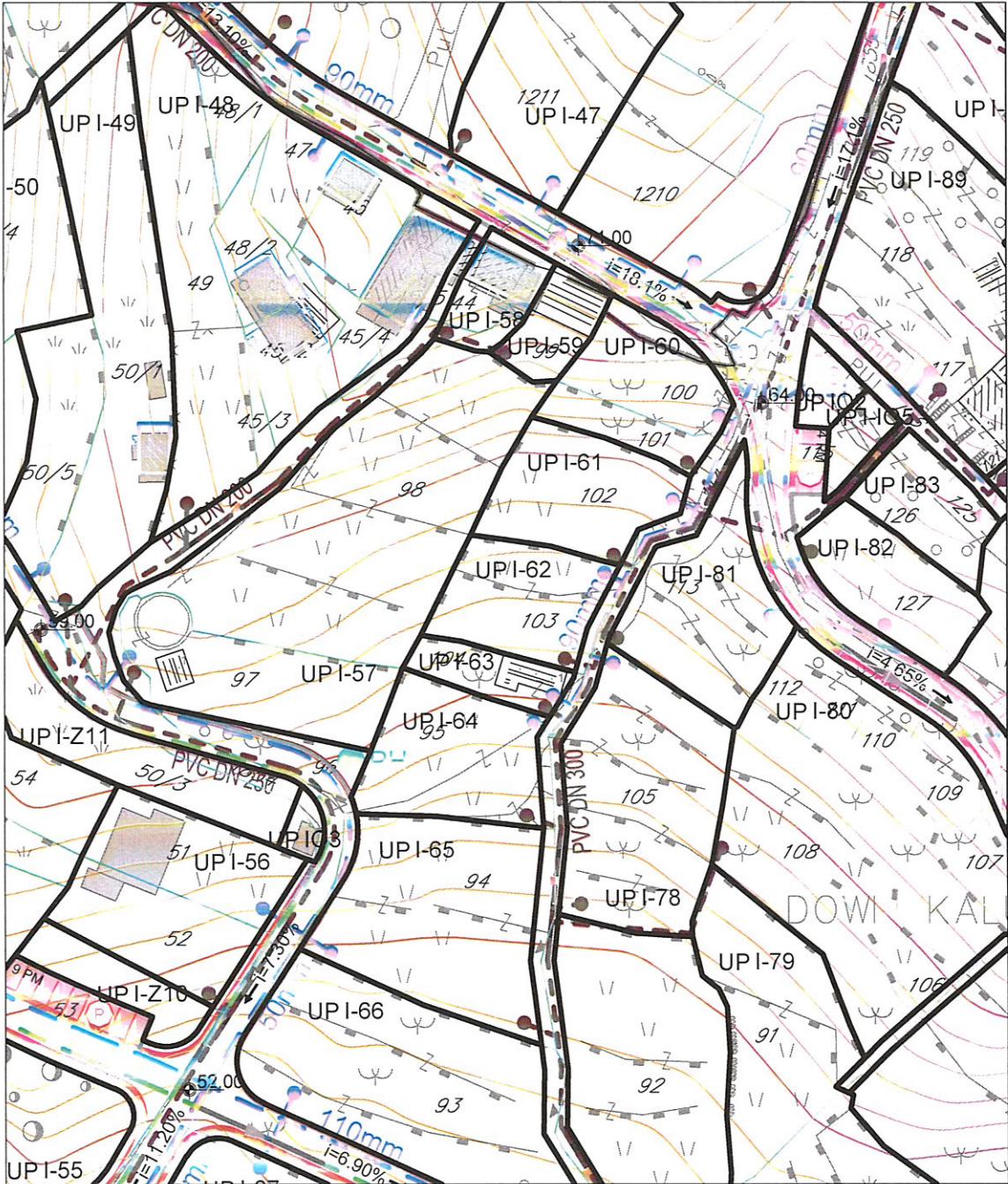


PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO

Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16



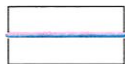
Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž. [redacted]

Budva, 27.12.2021. godine



GRANICA PLANA - DUP

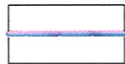
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S

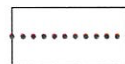


IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

FEKALNA KANALIZACIJA



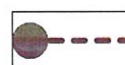
KANALIZACIONI VOD



UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



PLANIRANA PUMPA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA



POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV



PLANIRANO REVIZIONO OKNO



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



SMJER ODVOĐENJA

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, tekstualni dio - tabela urbanističkih parametara
Službeni list CG – opštinski propisi broj 34/16

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆE BRGP m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m ²	POS. PROSTOR -20% OD BRGP	IZ	II	PLANIRANA SPRATNOST
JP 1-62	idlo103	383.13				STANOVANJE – SMG	80.00	80.00	80.00	NOVI OBJEKT	160.00		0.21	0.42	2



Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.

Budva, 27.12.2021. godine

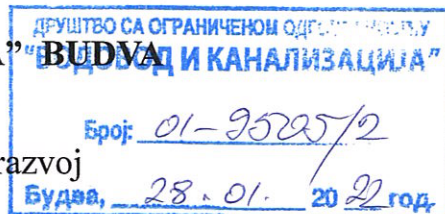


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/21-890/4 od 27.12.2021.god. (naš broj 01-9505/1 od 29.12.2021. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **RADOJEVIĆ MILAN**, izdaju se:

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

Primljeno:		01-02-2022		
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vr
JA 06-332/21-890/5				
ACIJE				

Za katastarsku parcelu broj: 103/1 KO Buljarica I, urbanistička parcela broj I-62, zona I, DUP Buljarica I, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/21-890/3 od 27.12.2021. godine.

Obrada: _____

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I
PROJEKTOVANJE

SEKTOR ZA PLANIRANJE
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

VD IZVRŠNI DIREKTOR

Momir Tomovic

Igor Đurasevic

Jasna Dokic



Podnosioc zahtjeva: Radojević Milan;

Katastarska parcela: 103/1 KO: Buljarica I;

Urbanistička parcela: I-62, Zona I, DUP Buljarica I

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim ventilom na procentualno zatvaranje, kompatibilni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati ventil na procentualno zatvaranje ukoliko ne može da se nabavi. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i procentualnog zatvaranja ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički nadpritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3 bara (lokacija Č0). Ukoliko hidrostatički nadpritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

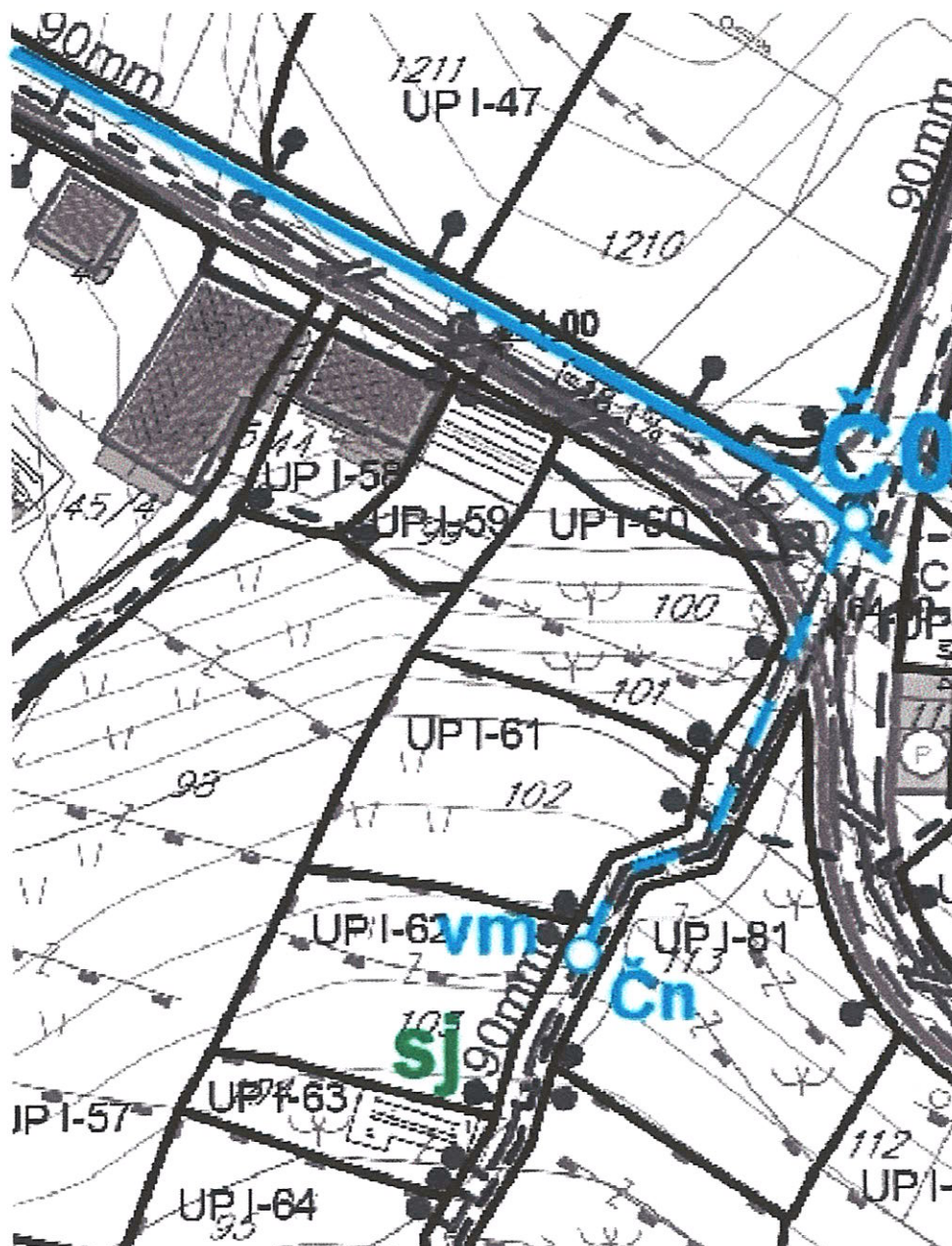
1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu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

OBRADA

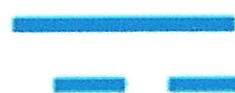
**SLUŽBA ZA PLANIRANJE I
PROJEKTOVANJE**

**SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I IZVOĐENJE**





Legenda:



Postojeći vodovod PeHD 90 mm

Č0 - Čn Planirani vodovod PeHD 90 mm

- u skladu sa DUP-om

Čn

Planirano mjesto priključenja na planirani vodovod

vm

Lokacija planirane vodovodne šahte

sj

Lokacija planirane vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača

- privremeno rešenje do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda

Datum: 19.01.2022.

Obrada:





CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/23-1512/2
Budva, 02.02.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DAVIDOVIĆ ŽELJKA iz Budve, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21, 141/21, 151/22 i 97/23), 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-a "Buljarica I"** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona: I

Urbanistička parcela broj: I-63 koju čini dio katastarske parcele br. 104 KO Buljarica I.

Dio predmetne katastarske parcele ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP I-63 čini dio kat. parcela br. 104. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1179 za KO Buljarica I, od 08.12.2023. godine, na katastarskoj parceli br. **104** upisana je livada 4. klase površine 131m² i ruševina površine 42m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Davidović Željko.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje male gustine (SMG)

Uvidom u grafički prilog DUP-a (karta namjena površina) konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni II sa namjenom – površine za stanovanje male gustine (SMG).

Vrsta objekata na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje.

Pod jednoporodičnim objektom, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8.1, strana 25)

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

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

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

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

Napomena: Prije podnošenja prijave građenja potrebno je da se riješe imovinsko pravni odnosi za zemljište u cijelosti, na kojem se izvode predmetni radovi.

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska i regulaciona linija

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Regulaciona linija poklapa se sa granicom saobraćajne površine. Koordinantne tačke za GL i RL date su u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.

Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne smatra se izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su natkrivene terase izvan gabarita objekta, bazeni, staze i sl. Elementi koji pripadaju uređenju, kao idjelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni

do 0.50m izvan fasadne ravni objekta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8.1, strana 25)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije, osim potpuno ukopanih dijelova objekta namijenjenih za garaže koje mogu zauzimati max 70% urbanističke parcele. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8.1, strana 26)

Horizontalna i vertikalna regulacija

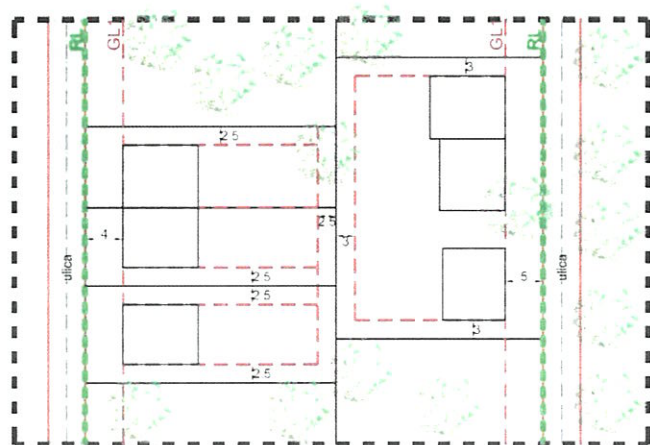
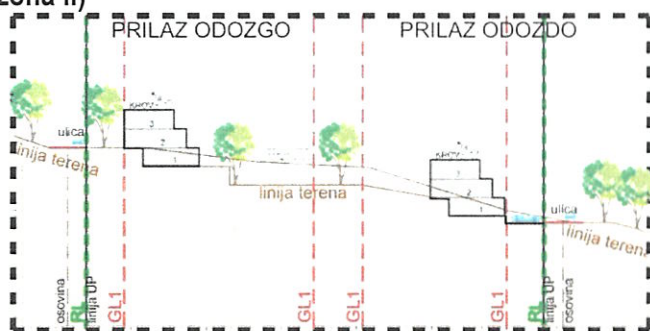
Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Zone stanovanja manje gustine: Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 4m-5m. Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 2.5m za male parcele i 3m-5m za velike parcele, a vlasnici mogu u dogovoru izgraditi objekte u nizu, tada je bočna građevinska linija 0m.

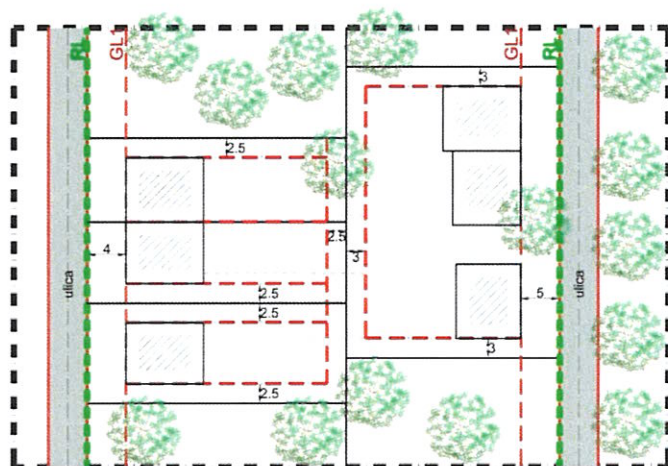
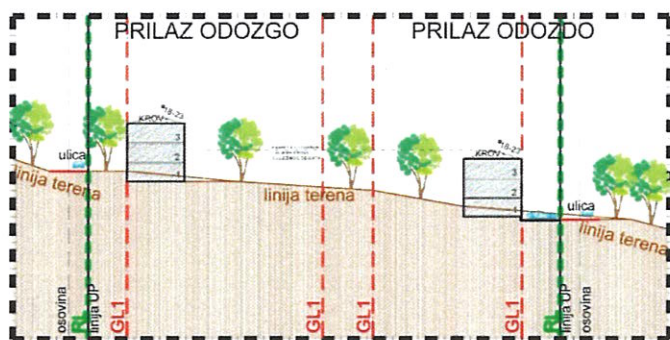
Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekt udaljen od postojećeg manje od 3,0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom obćnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m i više.

Primjer 1: Objekti na terenu u nagibu slobodno stojeći i u nizu - potez iznad magistrale (zona I i zona II)



Primjer 2: Objekti na terenu sa blagim nagibom slobodno stojeći i u nizu – potez iznad magistrale (zona I i zona II)



Nivelacione kote objekta

Na osnovu snimka terena, odnosno parcele će se tačno odrediti niveleta objekta - kota poda prizemlja, u odnosu na niveletu saobraćajnice i okolnog terena.

Obrazloženje vertikalnih gabarita, podzemnih i nadzemnih etaža dati su u Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. List CG" br. 33/14, čl.98,101 i čl.102).

Podzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelosti ispod zemlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relativnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav ovog pravilnika i ne može biti veći od urbanističke parcele.

Suteren je nadzemna etaža kod koje se vertikalni dio gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GLO iz člana 96 stav ovog pravilnika.

Suteren može biti na ravnom in a denivelisanom terenu.

Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strain objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Po pravilu potkrovlja se predviđaju na mjestima gdje treba pratiti kote vijenaca ili sljemena na susjednim objektima u ambijentalnim cjelinama.

Tavan je dio objekta bez nadzidaka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BRGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.
(tekstualni dio DUP-a strana 24)

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.(tekstualni dio DUP-a strana 27)

Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta

Max. broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana, prema Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14).

Max. spratna visina je 3m (od poda do poda).

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže. Ukoliko se podrumska i suterenska etaža koriste za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulaze u obračun površina (BRGP).

Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu kod objekata može se javiti još jedna etaža (suterena), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta ili u podzidama kao podzemna etaža. (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 5, str. 4)

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m (tekstualni dio DUP-a strana 24)

Vrsta materijala za krovni pokrivač i njegov nagib

Krovovi su predviđeni kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač: kanalice ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni su 18-23°.

Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenima u nagibu preporučuje se da je paralelno izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,5m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krovova. (tekstualni dio DUP-a strana 27)

Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta

Objekti su svojom dužom stranom orijentisani prema moru i prate nagib terena. Orijentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.

Nivelacija urb.parcela

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

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnica data je u grafičkom prilogu. (tekstualni dio DUP-a strana 27).

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA I-63	159.64	42	42	0.26	0.26	

- Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.
- Objekti po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). (tekstualni dio DUP-a, strana 27)
- Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu kod objekata može se javiti još jedna etaža (suteran), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.
- Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.
- U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i zgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenost od najmanje 1.5m od granice susjedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 26)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja,

izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao.

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

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

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 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 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. Zakonu 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" 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 prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Vrsta materijala za fasade

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture.

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi i ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- Vrate i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

Ograde mogu biti pune ili od kovanog gvožđa. Isključuje se upotreba betonskih balustra.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekata, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte .

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u pet 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).

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, ne ulaze u obračun BRGP. (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 3, str. 3).

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07 i „Službeni list CG“ br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14 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", 36/82) i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG" broj 76/06). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17 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.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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 rešenja 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 Uprave 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.

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 rešenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 02/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Glavni i ekonomski kolski pristup parceli projektovati sa pristupnih saobraćajnica koje tangiraju parcelu. Pješačkim komunikacijama obezbjeđen je prilaz glavnom objektu i pratećim sadržajima.

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza.

Uslovi za parkiranje odnosno za garažiranje vozila

Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Parkiranje može biti na otvorenom u zoni parkiranja ili u garažama.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2,50(2,30) x 5,0(4,80) m. Obrada otvorenih parking prostora treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbjeđiti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvjetljenje.

Funkcija	Broj vozila
Stambena izgradnja	1 PM za 1 stan
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Hoteli i turistička naselja (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m ² bruto površine

(izvod iz Separata urbanističko tehničkih uslova za mješovitu namjenu, Poglavlje 17, strana 14)

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta ili u podzidama kao podzemna etaža. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP.

Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG.br.9/12“ od 10.02.2012)

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 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.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka topline iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranogf osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza topline 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 predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 293) 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 novo^g plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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

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

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

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

26. PRILOZI

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

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arm. Maja Tišma dipl.inž.



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

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1767/23

Datum: 11.12.2023.



Katastarska opština: BULJARICA I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 3

Parcela: 104

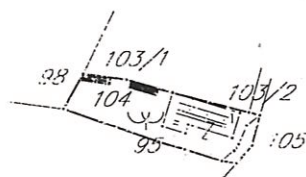
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
573
800
579
700
6

4
573
800
579
800
6



4
573
700
579
700
6

4
573
700
579
800
6

IZ ODRŽANOG PLANA
OD: 11.12.2023.

Puric



O. Jareva
Štamparica d.o.o.



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-21718/2023

Datum: 08.12.2023.

KO: BULJARICA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu FRANETA MILICA, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1179 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
104			3 3	12/08/2022	BAČVICA	Livada 4. klase POKLON		131	0.59
104		1	3 3	12/08/2022	BAČVICA	Ruševina POKLON		42	0.00
								173	0.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	DAVIDOVIĆ ŽELJKO BULJARICA-BUDVA Buljarica 0	Svojina	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
104	1	Ruševina raznog objekta POKLON	919	42	Svojina 1/1 DAVIDOVIĆ ŽELJKO 2201947710195 BULJARICA-BUDVA Buljarica 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

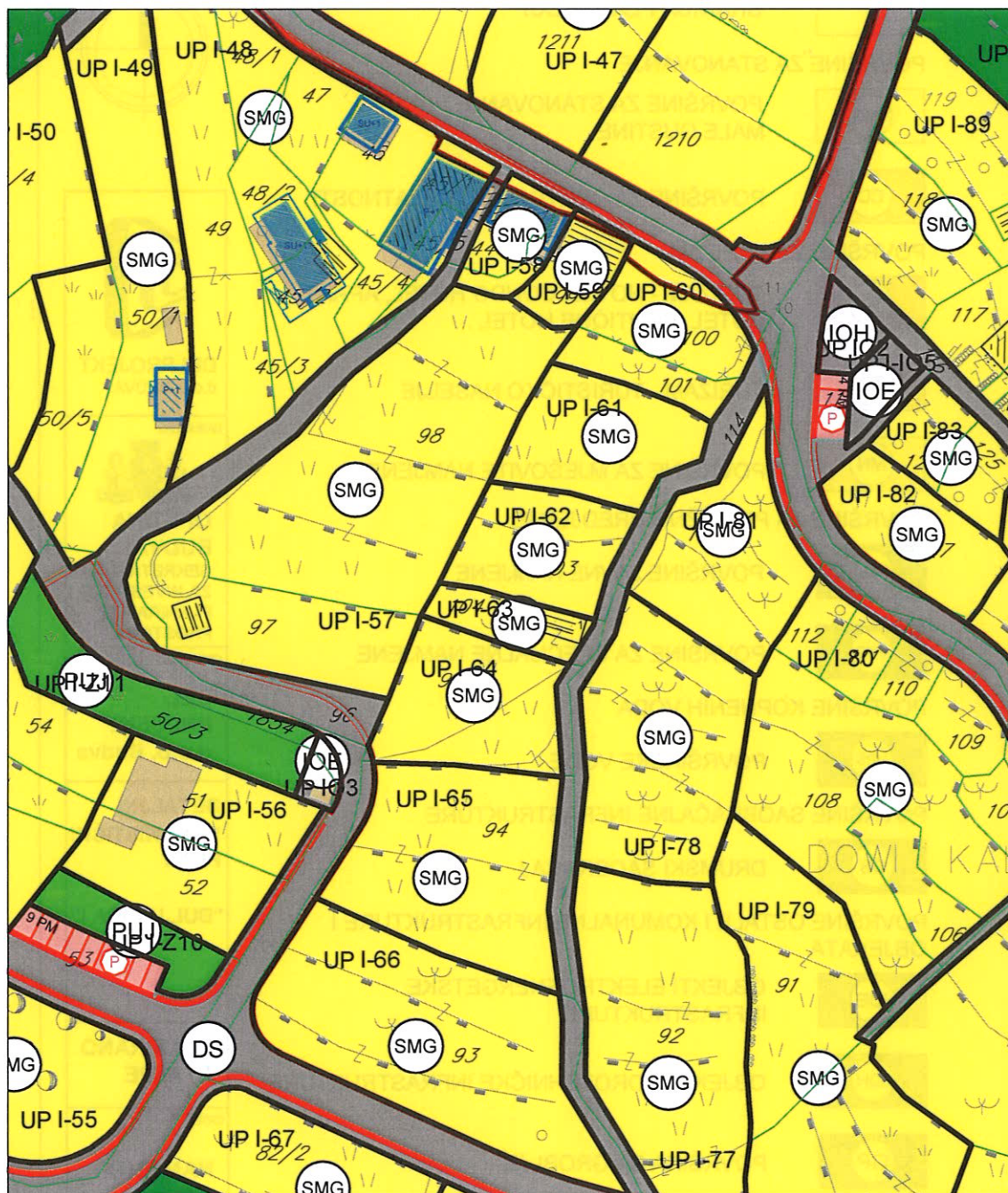
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07,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



SONJA TOMAŠEVIĆ

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
104/0		104-2-919-5724/1-2023	24.08.2023 14:08	MILAN RADOJEVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1516/23 U LN 1179 KO BULJARICA I NA KP 104
104/0		104-2-919-7840/1-2022	08.11.2022 09:29	DARKO DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1385/22 U LN 125 KO BULJARICA I NA KP 136 U LN 142 KO BULJARICA I NA KP 35 I DR
104/0	1	104-2-919-5724/1-2023	24.08.2023 14:08	MILAN RADOJEVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1516/23 U LN 1179 KO BULJARICA I NA KP 104
104/0	1	104-2-919-7840/1-2022	08.11.2022 09:29	DARKO DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1385/22 U LN 125 KO BULJARICA I NA KP 136 U LN 142 KO BULJARICA I NA KP 35 I DR

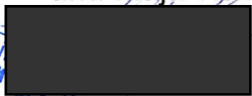




IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

16 Plan namjena površina
 R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



 Budva, 02.02.2024. god.



GRANICA PLANA - DUP

POVRŠINE ZA STANOVANJE



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM



TURIZAM - HOTEL, CONDO HOTEL, APART
HOTEL, BOUTIQUE HOTEL ...



TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE



POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I
OBJEKATA



OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE



POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS

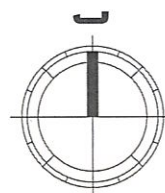


SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



BENZINSKA PUMPA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE I
PROSTORA

OBRADIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

NAMJENA
POVRŠINA

RAZMJERA

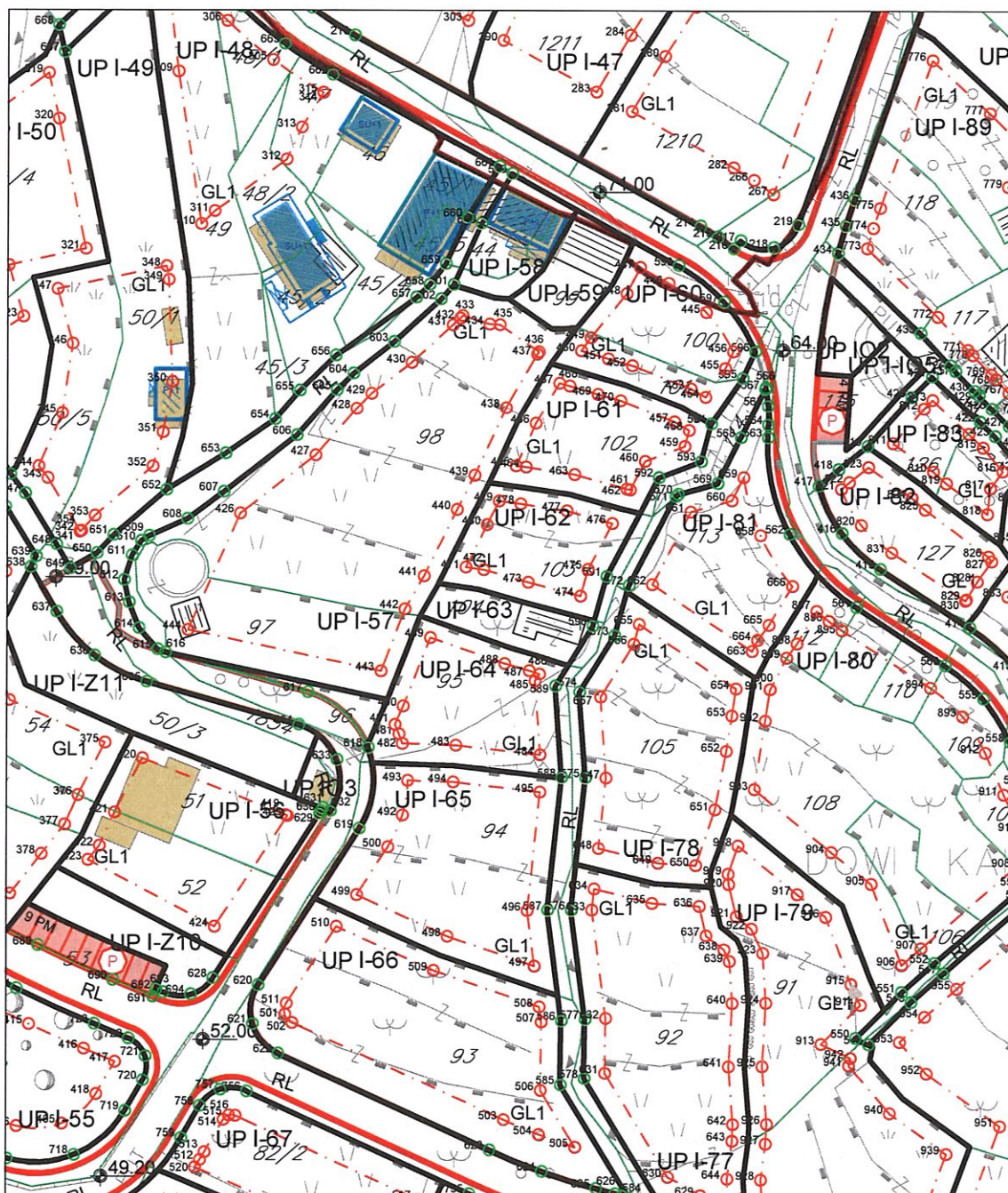
1:2000

LIST BR.

16

DATUM

2016.

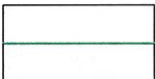
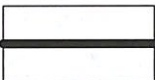
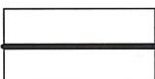


IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

18.1 Parcelacija i regulacija - zona I
 R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.

 Budva, 02.02.2024. god.

	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
	KATASTARSKA PARCELA
	GRANICA ZONE
	OZNAKA ZONE
	GRANICA BLOKA
	OZNAKA BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
	RL - REGULACIONA LINIJA TAČKE REGULACIONE LINIJE
	GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
	GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



KOORDINATNE TACKE REGULACIONE LINIJE

72 6579621.541 4673927.065
73 6579623.837 4673929.494
74 6579625.977 4673932.064

IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

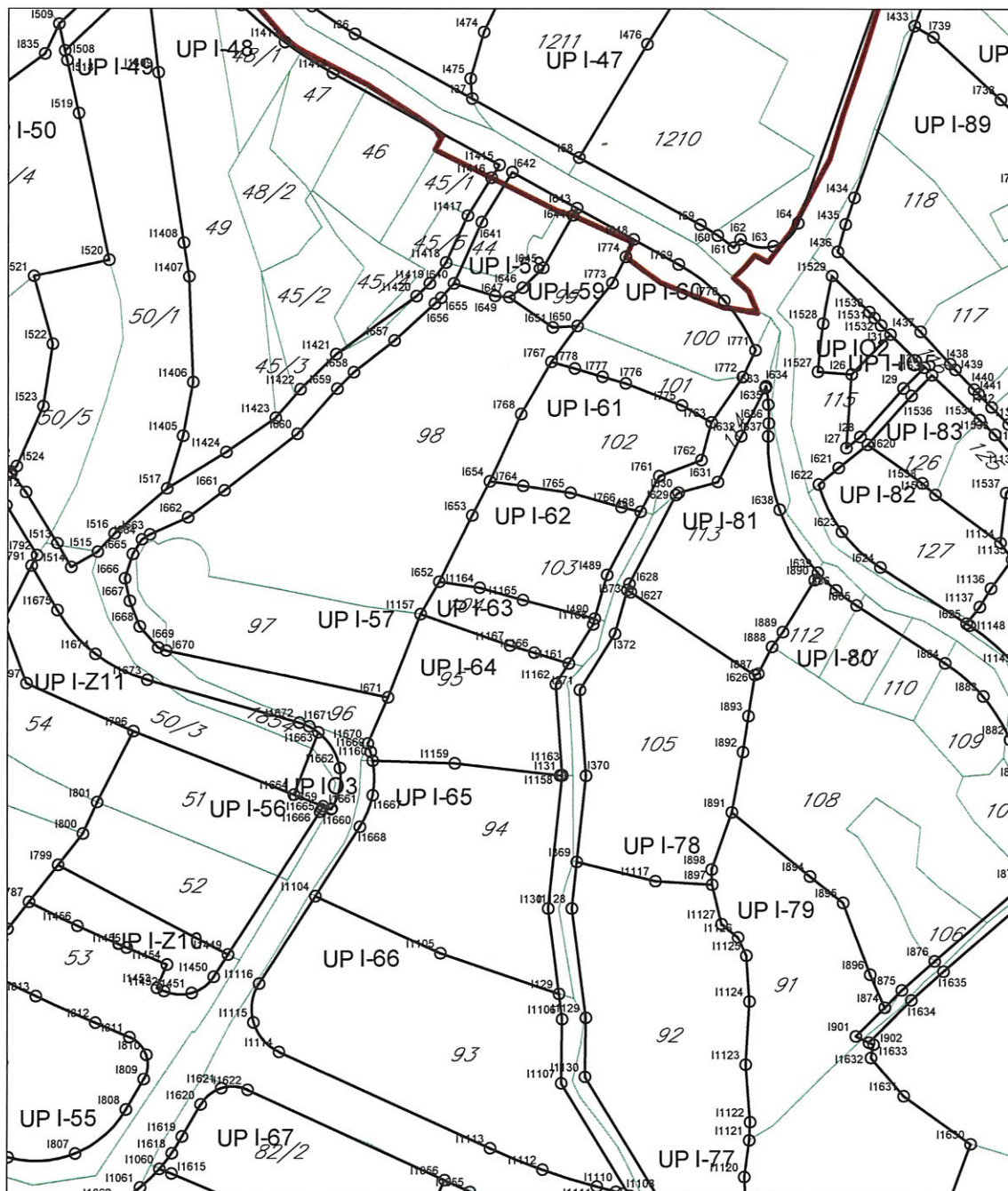
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

18.5 i 18.6 Parcelacija i regulacija - koordinate GL1
R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 02.02.2024. god.



IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

19.1 Parcelacija i koordinatne tačke - zona I R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



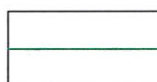
Budva, 02.02.2024. god.



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA



KATASTARSKA PARCELA



GRANICA ZONE



OZNAKA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO



BROJ URBANISTIČKE PARCELE -
INFRASTRUKTURA



TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE



I490 6579772.7036 4673737.2811

I652 6579749.6200 4673742.7400

I1157 6579746.8700 4673737.9200

I1161 6579768.8701 4673730.5927

I1162 6579766.9738 4673727.5100

I1164 6579755.6500 4673741.8800

I1165 6579762.0700 4673740.0600

I1166 6579763.7800 4673732.2100

I1167 6579760.1700 4673733.2600

I1168 6579772.4681 4673736.4418

IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

19.1 Parcelacija i koordinatne tačke - zona I

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maia Tišma, dipl.inž.



Budva, 02.02.2024. god.



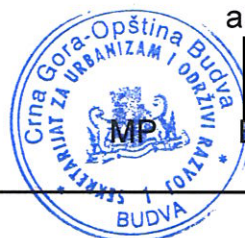
IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

20 Pejzažna arhitektura

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 02.02.2024. god.

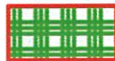


GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

PEJZAŽNA ARHITEKTURA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE



DRVOREDI

PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene



PARK



PARK ŠUMA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



SKVER



TRG

PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILO ZA TURIZAM



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH
OBJEKATA

PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene



GROBLJE



ZAŠTITNI POJASEVI



ZELENILO INFRASTRUKTURE

NEPOKRETNOSTI KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



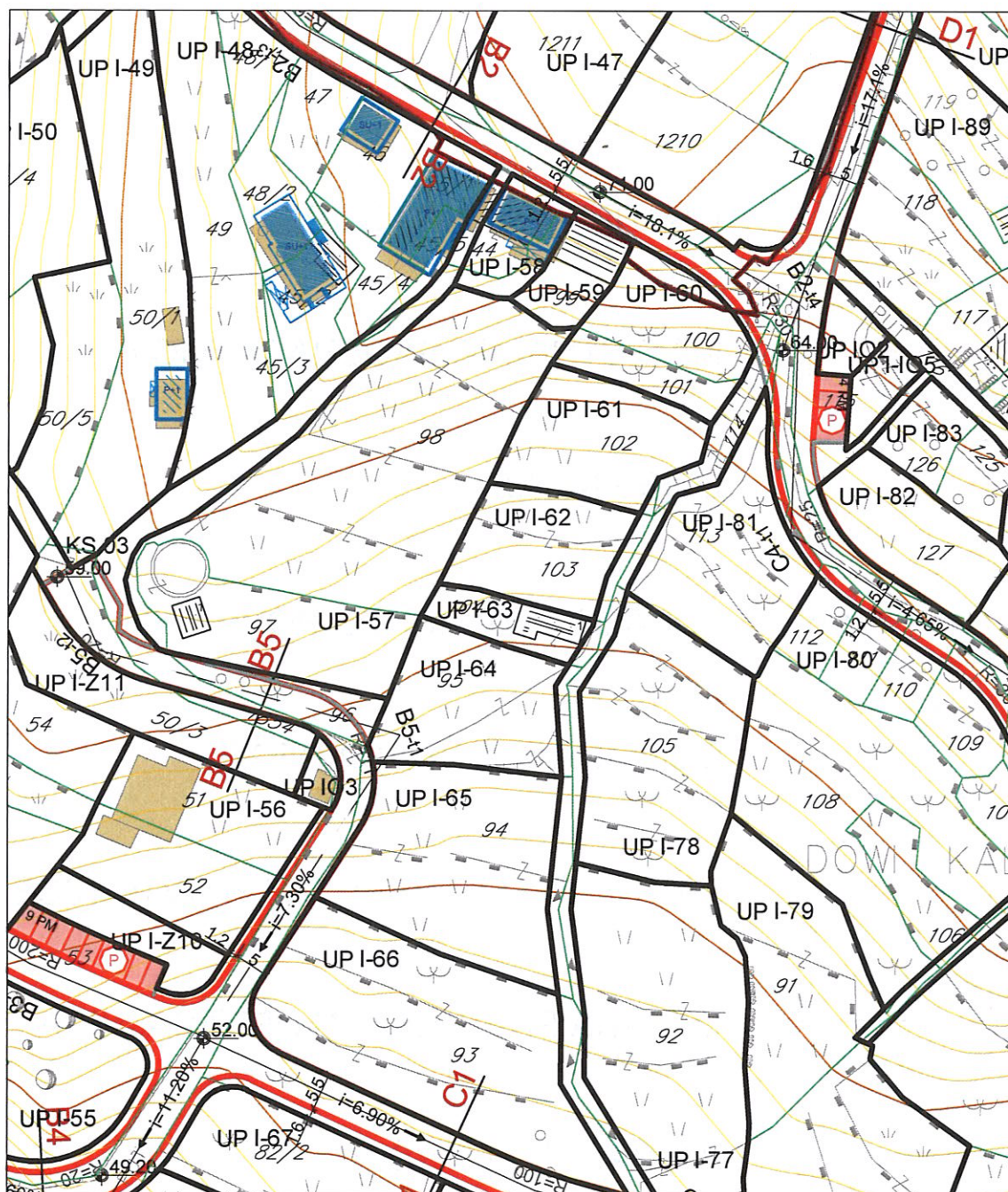
JAVNI PARKING I GARAŽA



BENZINSKA PUMPA



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

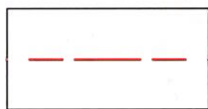
21 Saobraćaj

R 1:1000

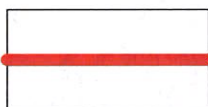


Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maia Tišma, dipl.inž.

Budva, 02.02.2024. god.



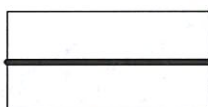
GRANICA PLANA - DUP



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



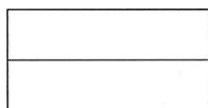
LOKALNI PUT



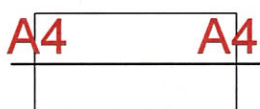
LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE



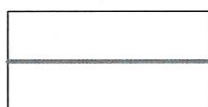
OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



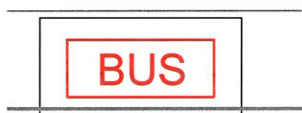
TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE



OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKE POVRŠINE



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



JAVNI PARKING I GARAŽA



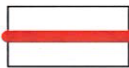


GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



LOKALNI PUT



OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



PJEŠAČKE POVRŠINE



JAVNI PARKING I GARAŽA

BUS

AUTOBUSKO STAJALIŠTE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:
tipa XHE 49A 3x(1x240mm²) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA



TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD



PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S

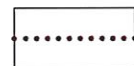


IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

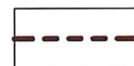
FEKALNA KANALIZACIJA



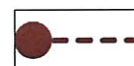
KANALIZACIONI VOD



UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA



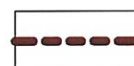
PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



PLANIRANA PUMPA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA



POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV



PLANIRANO REVIZIONO OKNO



SMJER ODVOĐENJA

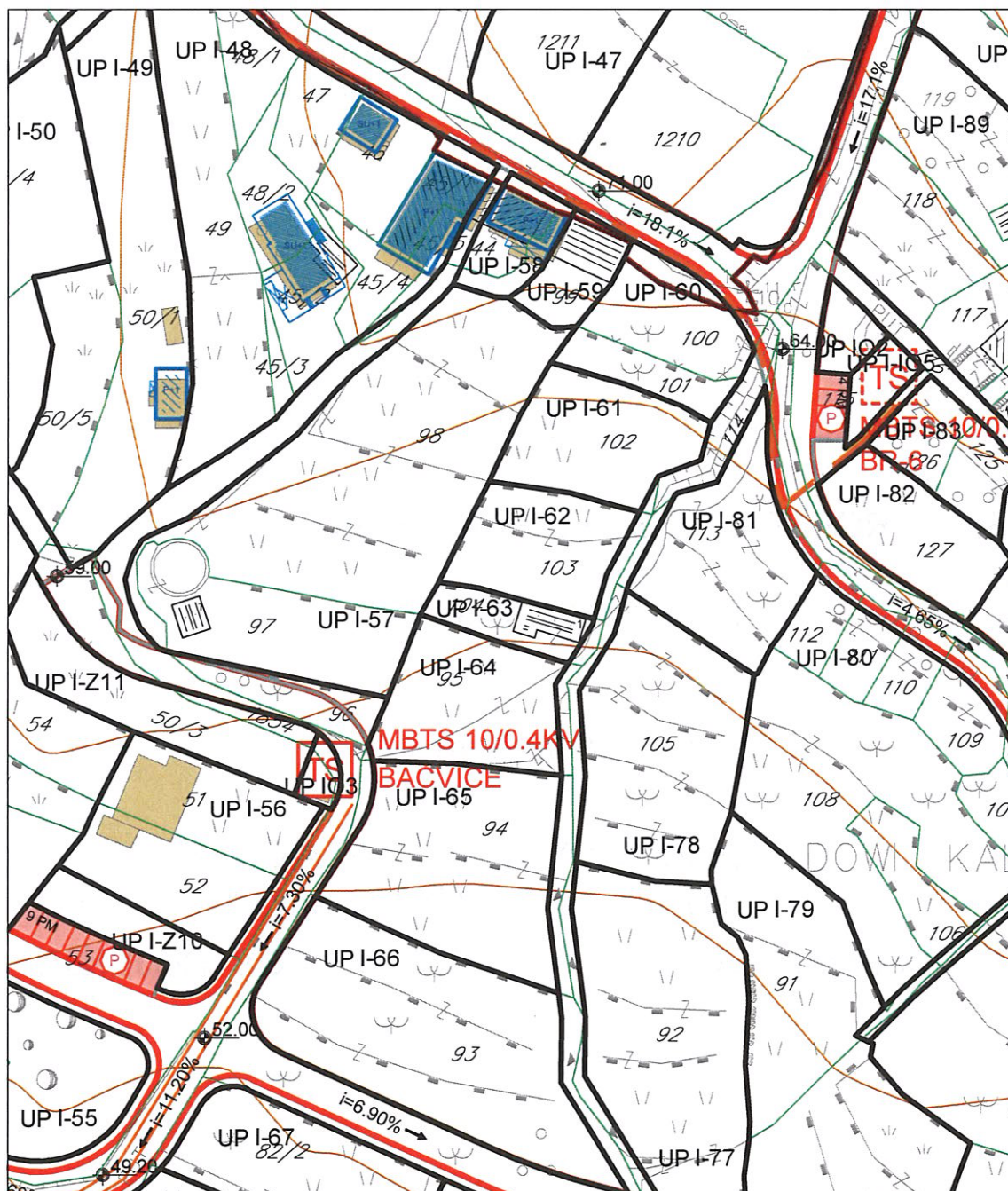
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



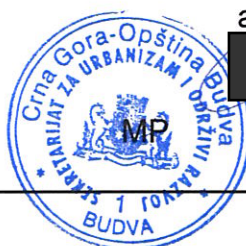
SMJER ODVOĐENJA



IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

23 Elektroenergetska mreža
R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 02.02.2024. god.



GRANICA PLANA - DUP

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:
tipa XHE 49A 3x(1x240mm²) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA

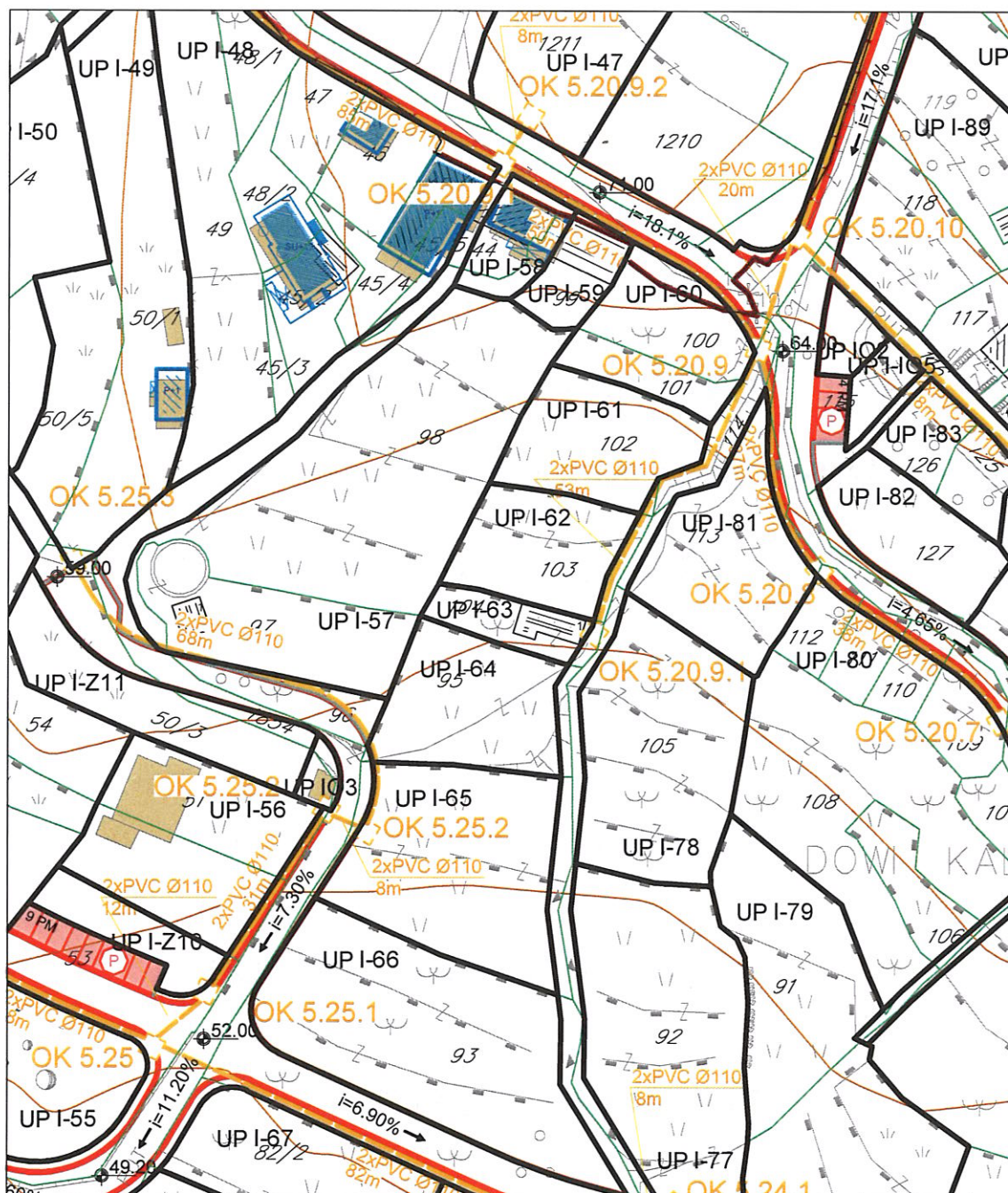


TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV





IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

24 Telefonija

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maja Tišma, dipl.inž.

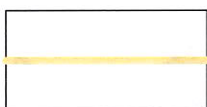


Budva, 02.02.2024. god.



GRANICA PLANA - DUP

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD

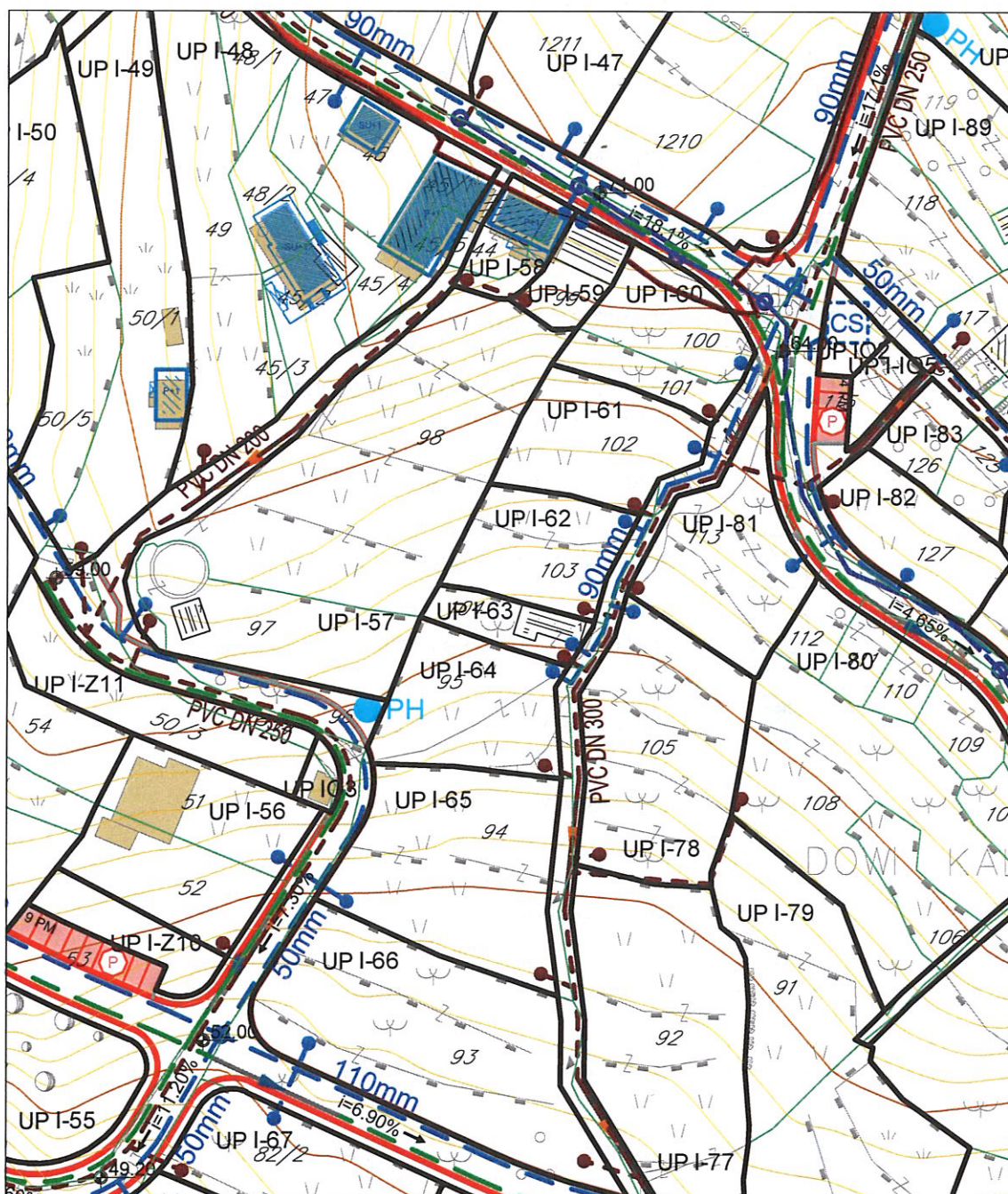


PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO





IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 34/16)

25 Vodovodna mreža, fekalna i atmosferska kanalizacija
R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 02.02.2024. god.



GRANICA PLANA - DUP

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S

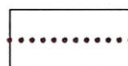


IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

FEKALNA KANALIZACIJA



KANALIZACIONI VOD



UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA



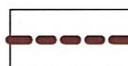
PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



PLANIRANA PUMPA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA



POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV



PLANIRANO REVIZIONO OKNO



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



SMJER ODVOĐENJA

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA DUP "BULJARICE I" - ZONA I

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆE BRGP m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m ²	POSTL. PROSTOR -20% OD BRGP	IZ	II	PLANIRANA SPRATNOST
UP I-83		159.64	42.00	42.00	1	ISTANOVANJE - SMG		0.00	42.00	1 POSTOJEĆI OBJEKT	42.00	0.28	0.28	0.28	
ZONA I															
id10104															

IZVOD IZ DUP-a "BULJARICA I" (Službeni list
CG - opštinski propisi br. 34/16) Tabela sa
urbanističkim parametrima

Samostalna savjetnica I za urbanizam
arh. Maia Žižma, dipl.inž.



Budva, 02.02.2024. god.

2. PROJEKTNÍ ZADÁVÁNÍ

PROJEKTNII ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: Milan Radojević
OBJEKAT: Stambeni objekti 1 i 2
LOKACIJA: DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva

Uvod

Investitor zahtijeva izradu novo idejno rješenje, odnosno izmjena idejnog rješenja, a na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekta, a na osnovu njega radi se izmenjen glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju stambenih objekata, a koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-332/21-890/3 izdatih dana 27.12.2021. godine i urbanističko-tehničkim uslovima br. 06-332/23-1512/2 izdatih dana 02.02.2024. godine, od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23).

Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po DUP-u ovjerena kod Uprave za nekretnine 26.02.2024. godine pod brojem 919-104-UP1-944/24, kao i Parcelacija po DUP-u overena kod Uprave za nekretnine 24.06.2020. godine pod brojem 953-104-948, Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost susjeda da se može graditi blizu granice njegove parcele 95/1 K.O. Buljarica I, UP I-64, Zona I, DUP „Buljarica I”, ovjerena kod notara, zavedena pod brojem 2438-2/2024 od 19.02.2024. godine.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Investitor zahtijeva izradu novog idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu izmenjenog glavnog arhitektonsko-građevinskog projekta za izgradnju dva stambena objekta, jedan spratnosti Po+P+1, a drugi spratnosti P. Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje na koje se izdaje saglasnost od strane gradskog arhitekta, a onda na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju potrebnu za dopunu prijavu gradnje objekata.

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa zakonom po kome je predana prijava gradnje objekata, Zakonom planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20, 86/22 i 04/23).

Takođe, tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa novim važećim zakonima, Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 19/2025 od 04.03.2025.godine), Zakonom o uređenju prostora („Sl. list CG” br. 19/2025 od 04.03.2025.godine), kao i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25).

Predmet tehničke dokumentacije

Predmetne urbanističke parcele, UP I-62 i UP I-63, t.j. katastarska parcela 103/1 i katastarska parcela 104/1, Zona I, nalaze se u okviru K.O. Buljarica I, odnosno DUP-a „Buljarica I”. U okviru urbanističke parcele I-62, urbanističko-tehničkim uslovima, kao i DUP-om, predviđena

je izgradnja stambenog objekta spratnosti/broj etaža 2. U okviru urbanističke parcele I-63 kao i urbanističko-tehničkim uslovima, na parceli se nalazi ruševina površine 42m² i na njoj je planirana izgradnja objekta istih gabarita.

Potrebno je promijeniti otvore na fasadi.

Ukinuti par otvora, a za dio otvora promijeniti veličinu."

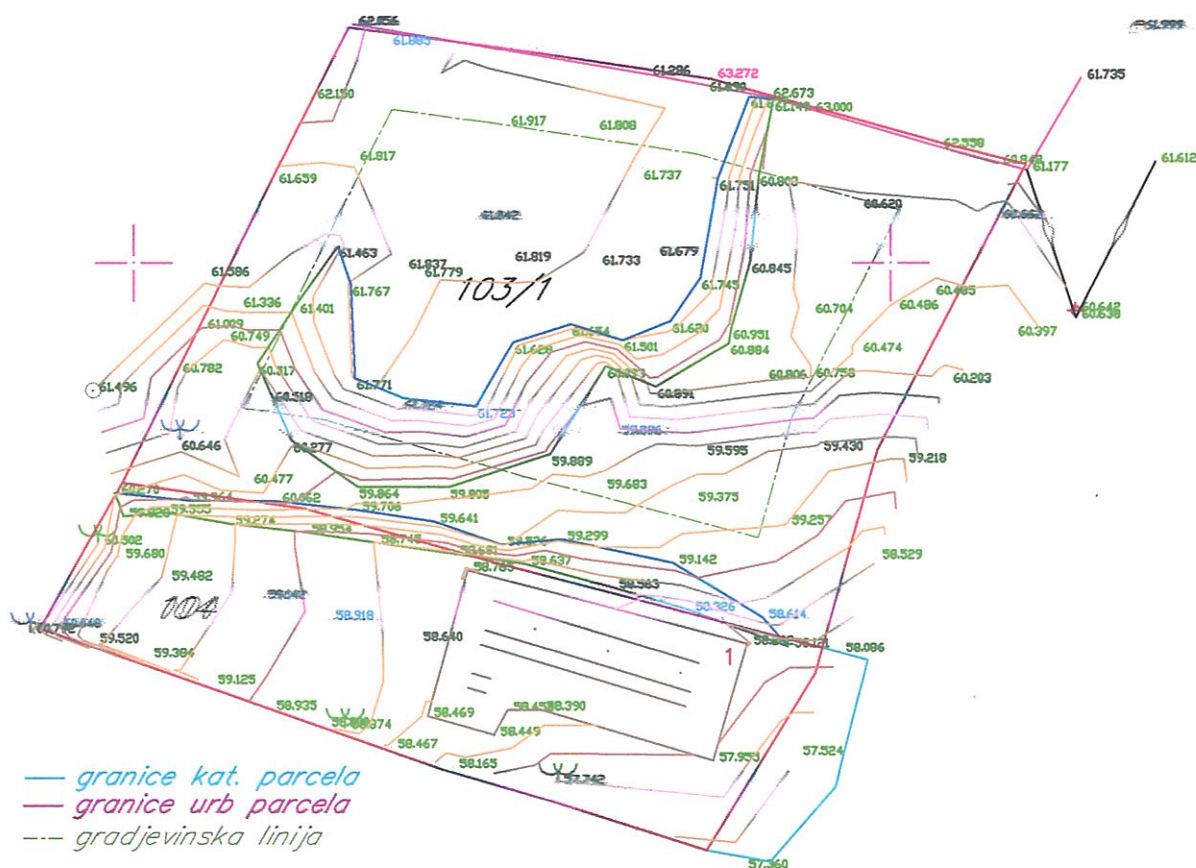
Sadržaj objekta po etažama

Unutrašnjost objekta treba da je identična sa glavnim arhitektonskim projektom.

Investitor:

Milan Radojević



$$\begin{array}{r|l} 4673 & \\ \hline 760 & \end{array}$$


— granice kat. parcela
— granice urb. parcela
--- gradjevinska linija

$$\begin{array}{r} 4673 \\ 725 \\ 744 \\ \hline 6579 \end{array}$$

Budva, Januar 2024.god.



"GEOINS" D.O.O. Budva

6579
775

6579
787

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno:	24.06.2020		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	953-104-	948	

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO DUP-U NA PARCELAMA
100, 102, 103, 113 I 114 K.O. BULJARICA I

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana _____
(ovjera elaborata)



D.O.O. Za izvođenje geodetskih radova Budva

zaobilaznica, zgrada Zvicer 2/12, Budva, e-mail: geoin.budva@t-com.me

tel: 033 465-401, 069 078-062, 069 641-103, fax: 033 465-401

žiro-račun: 510-22748-84 CKB. PIB: 02721481 817 PDV 81/31-03305-3

D.O.O. "GEO IN"

Broj 01-3966/3-53/20

Budva, 18. 06. 2020 god.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik

RADOJEVIĆ MILAN

adresa / telefon

OVLAŠĆUJE

GEODETSKU ORGANIZACIJU "GEO IN" D.O.O. iz BUDVE

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 100, 101, 103, 113 i 114

KO

BUGARICA I

1. Parcelacija
- ☒ 2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. Bruto površine po etažama
8. _____

za GEO IN d.o.o.



Dana: 18. 6. 2020. god.

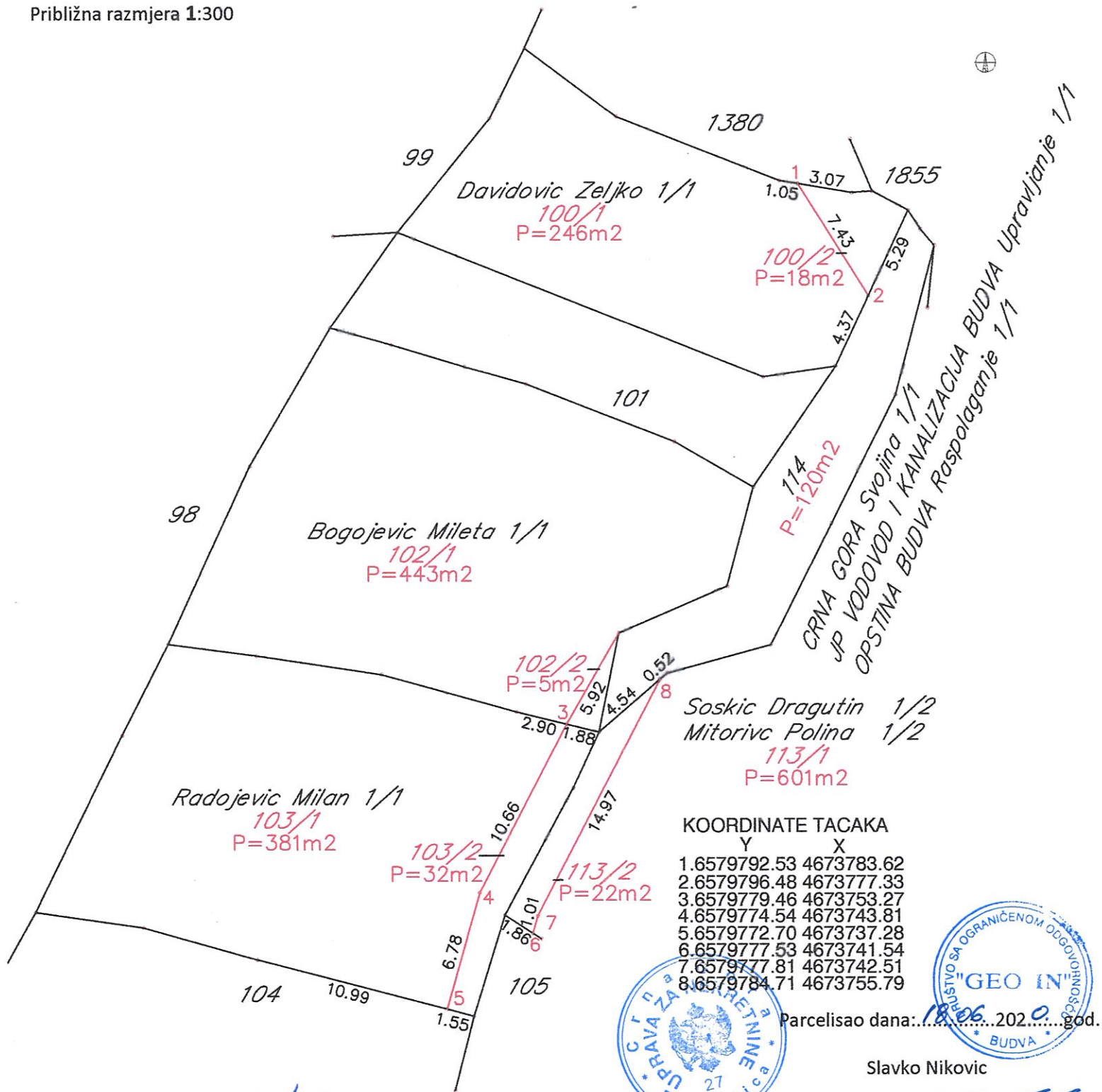


DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br. _____



PARCELACIJA PO DUP-U



Spisak prijava:.....10/20.....god.

Spisak promjena:.....20.....god.

Parcelisao dana:.....12.06.2020.....god.

Slavko Nikovic

Geome

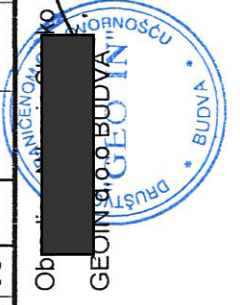
Pregled

potpis

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti						Plan	Skica	Šifra prava				Obim prava				Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina				Tereti ograničenja	Titular	Br. spiska prijave
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost			God.izgrad.	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	ha		a	m ²	Površ. zgrade ili dijela zgrade				
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
700		Davidovic Zeljko	100/1											1/1				gradj.parc.		02		46				
			100/2															gradj.parc.			18					
124		Bogojevic Mileta	102/1											1/1				gradj.parc.		04		43				
			102/2															gradj.parc.			05					
311		Radojevic Milan	103/1											1/1				gradj.parc.		03		81				
			103/2															gradj.parc.			32					
251		Soskic Dragutin	113/1											1/2				vocnjak 2		06		01				
		Mitrovic Polina	113/2											1/2				gradj.parc.			22					
165		CRNA GORA Svojina	114											1/1				gradj.parc.		01		20				
		JP VOD. I KAN. BUDVA Upravljanje												1/1												
		OPSTINA BUDVA Raspologanje												1/1												
																			18		68					

IZNOS 1:



IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-U
Na kat.parcelama 100, 102, 103, 113 i 114 K.O.Buljarica I

Zahtjevom br.02-3966/3-53/20 od 18.06.2020.godine, organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je imaooc prava na parceli 103 K.O. Buljarica I da izvrši parcelaciju po DUP-u ulice sa pripadajucim parcelama, te sacini elaborat parcelacije.

Prema ovoj parcelaciji dio ulice se sastoji od parcela 100/2, 102/2, 103/2, 113/2 i 114 u površini od 197m2.

-Parcelacija je izvršena u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.I.RCG.32/11) a podaci novog stanja na parcelama dati na uvid podnosiocu zahtjeva, te na iste nema primjedbi.

Elaborat sadrži:

- Manual
- UT Uslovi
- Spisak prijava
- Tehnicki Izvjestaj

Budva, 18.06.2020.god

Izveštaj sacinio:

„GEO-IN“ D.O.O





C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za proizvodnju, promet i usluge*

”GEO IN” D.O.O. BUDVA

Ul.Zaobilaznica zgrada Zvicer 2/12 Budva, dana 20.06.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine



DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

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

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV:

"GEOINS" DOO

Broj 06/24

Budva, 23.02. 2024 god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Organizaciona jedinica: BUDVA

Mjesto: BUDVA

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: <u>26.02.2024</u>			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
<u>919-104-</u>	<u>UP1-</u>	<u>944/24</u>	

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



Stranka: DAVIDOVIĆ ŽELJKO

za GEOINS d.o.o. Budva

.....
Slavko Niković

Katastarska parcela broj: 104
Katastarska opština: BULJARICA I
List nepokretnosti broj: 1179
Opština: BUDVA

Broj predmeta:
Spisak prijava broj:
Pregledao/la:
Ovjerio/la:
Datum ovjere:

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

.....



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

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

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV:

Broj predmeta: 06/24
Datum: 23.02.2024.god.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: DAVIDOVIĆ ŽELJKO



Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-U

Za nepokretnost:

KO: Buljarica I
LN/PL: 1179
Katastarska parcela: 104

Geodetska organizacija izjavljuje
da prihvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-U

Naručilac: DAVIDOVIĆ ŽELJKO



Iz: Budve

Davidović Željko

(potpis)

za GEOINS d.o.o. Budva

Slavko Niković





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

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

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV:

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Službena konstatacija
6	Zapisnik o snimanju detalja
7	Manual
8	Spisak prijava
9	Uvjerenje o ispravnosti mjerila
10	Licenca ovlašćenog lica
11	Licenca Uprave za nekretnine
12	CD sa podacima



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

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

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV:

Broj predmeta: 06/24

Datum: 23.02.2024.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: **1179**
Katastarska parcela broj: **104**
Broj objekta: -
PD: -
Po zahtjevu: **DAVIDOVIĆ ŽELJKO**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

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

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

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

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

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

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

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

Slavko Niković





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

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

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV:

Broj predmeta: 06/24
Datum: 23.02.2024.god.

IZJAVA **OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE**

Po zahtjevu: **DAVIDOVIĆ ŽELJKO**

Iz: **Budve**

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

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

PARCELACIJA PO DUP-U

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

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

Slavko Niković





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

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

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV:

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Budvi**, od strane geodetske organizacije Geoins d.o.o., na dan 23.02.2024., po predmetu broj 06/24, za obavljene geodetske radove **parcelacije po dup-u na kat. parceli 104, Ko Buljarica I, Opština Budva** čiji je podnosilac prijave: DAVIDOVIĆ ŽELJKO.

PRISUTNI:

Geodetska organizacija: **Geoins d.o.o.**

Stranke: **DAVIDOVIĆ ŽELJKO**

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma Geoins d.o.o. iz Budve je, na zahtjev stranke, izvršio svu potrebnu kancelarijsku obradu podataka za izradu **elaborata parcelacije po dup-u na kat. parceli 104, Ko Buljarica I, Opština Budva.**

Katastarska parcela 104/1 P=160m² ja UP I-63

Katastarska parcela 104/2 P=15m² ja DUP-om predviđena saboračajnica.

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

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

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

.....
[Redacted signature]

(potpis)

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

.....
[Redacted signature]

Slavko Niković



Crna Gora

UPRAVA ZA NEKRETNINE

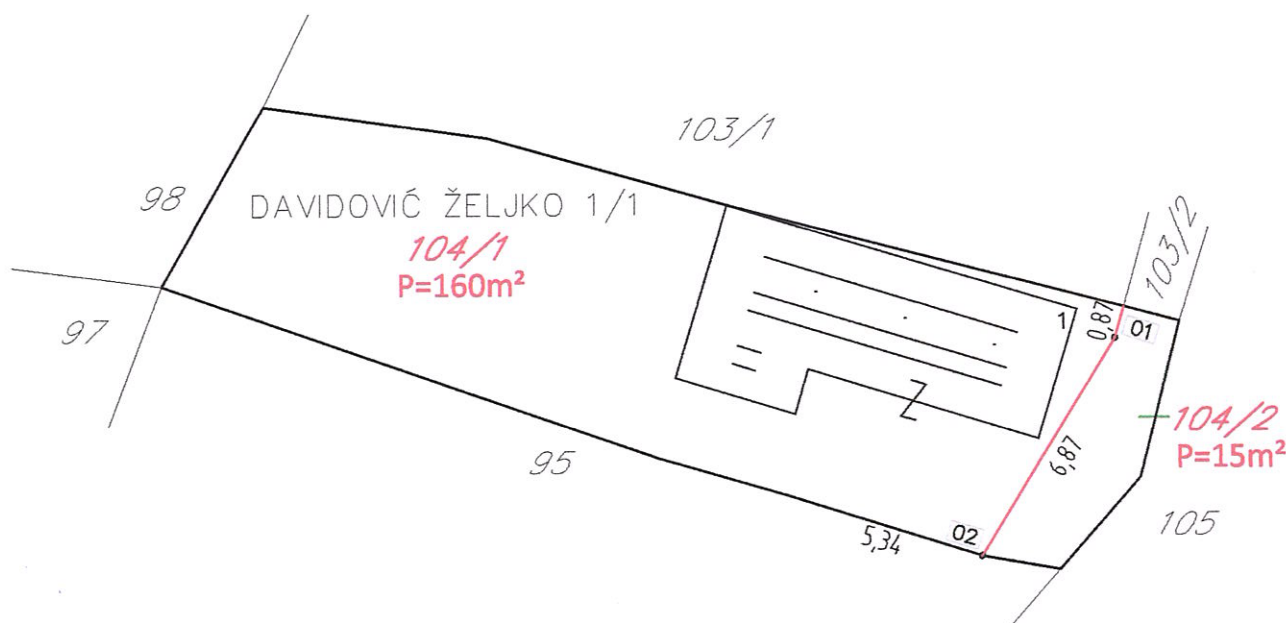
Područna jedinica:..... BUDVA

Katastarska opština:..... **BULJARICA I**

Opština:..... BUDVA

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R $\approx$ 1:200.



KOORDINATE TAČAKA

Broj Y X
01 6579772.47 4673736.44
02 6579768.87 4673730.59

Ovjerava:

Списак пријава:.....202..год.
Списак промена:.....202..год.



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

Snimio dana:..... Februar/2024.god.

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

[Signature]
potpis

Crna Gora

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica..... **BUDVA**

K.O..... **BULJARICA I**

Spisak prijava br.....:

SPIŠAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

NOVO STANJE

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

A LIST (podaci o parcelama)

1	1179	DAVIDOVIĆ ŽELJKO [REDACTED]	104/1	1	Svojina	1/1	Ruševina	40	42
							Građevinska parcela	120	116
			104/2				Livada 4. klase	15	15
UKUPNO:								175	173

Pregledao i ovjerio:

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

Budva,

„BEOINS“ d.o.o. Budva





C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

NIKOVIĆ Luka SLAVKO

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

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

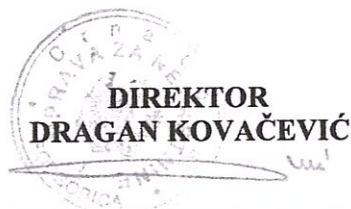
u oblasti:

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



Broj: 02-3967/2

Podgorica, 25.07.2013.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEOINS" DOO BUDVA

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

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence: 01-012/22-3643/2
Datum, 30.03.2022.g.





CRNA GORA

NOTAR

NIKOLA TOMANOVIĆ

85310 BUDVA

Ul Žrtava fašizma br 48

Tel/fax +382 33 560 310, +382-69-026-677

E-mail: notartomanovic@gmail.com

UZZ br. 1516/2023

OTPRAVAK IZVORNIKA

UGOVOR O KUPOPRODAJI

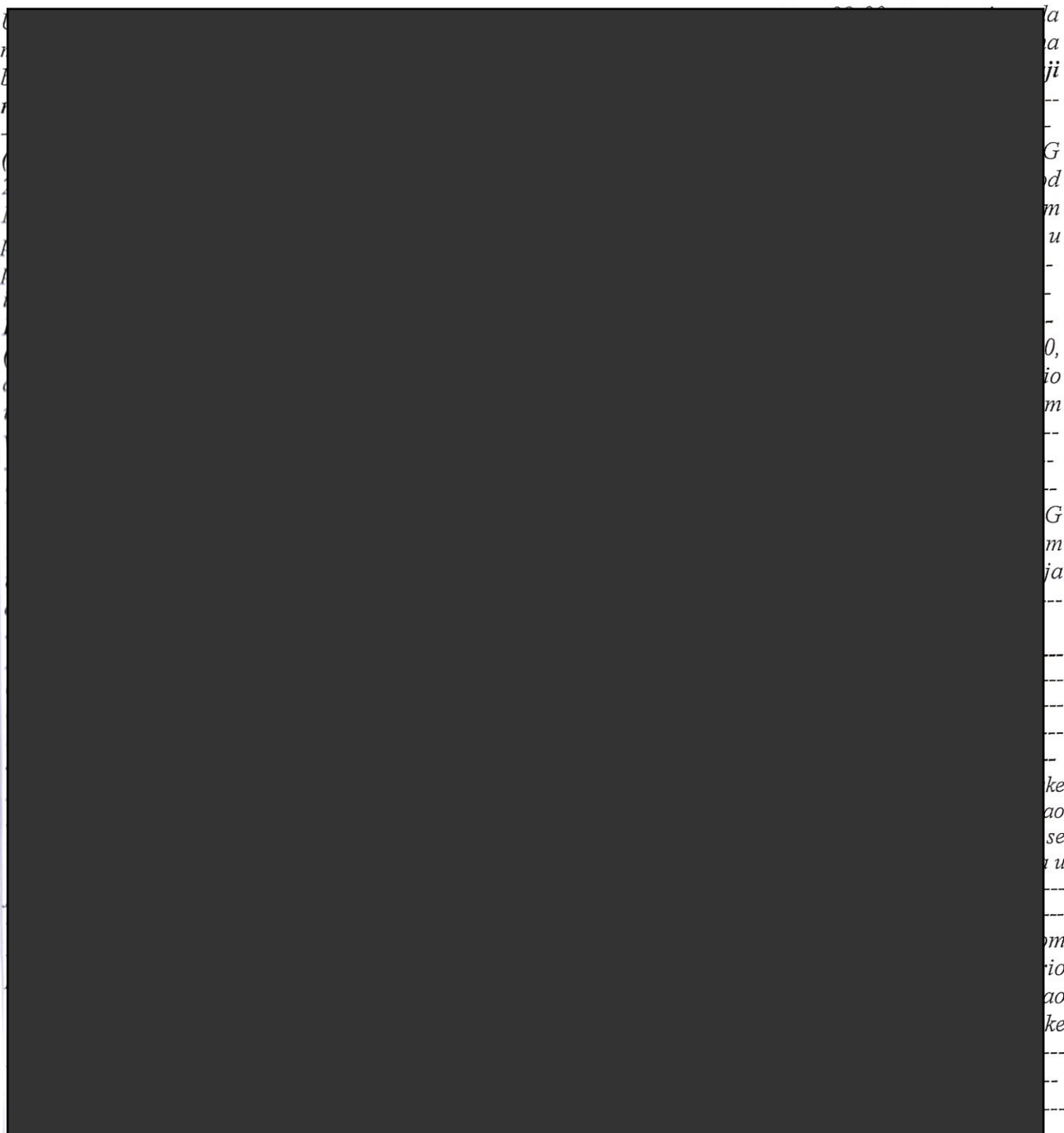
PRODAVAC: DAVIDOVIĆ ŽELJKO

KUPAC: RADOJEVIĆ MILAN

Budva, 22.08.2023. godine

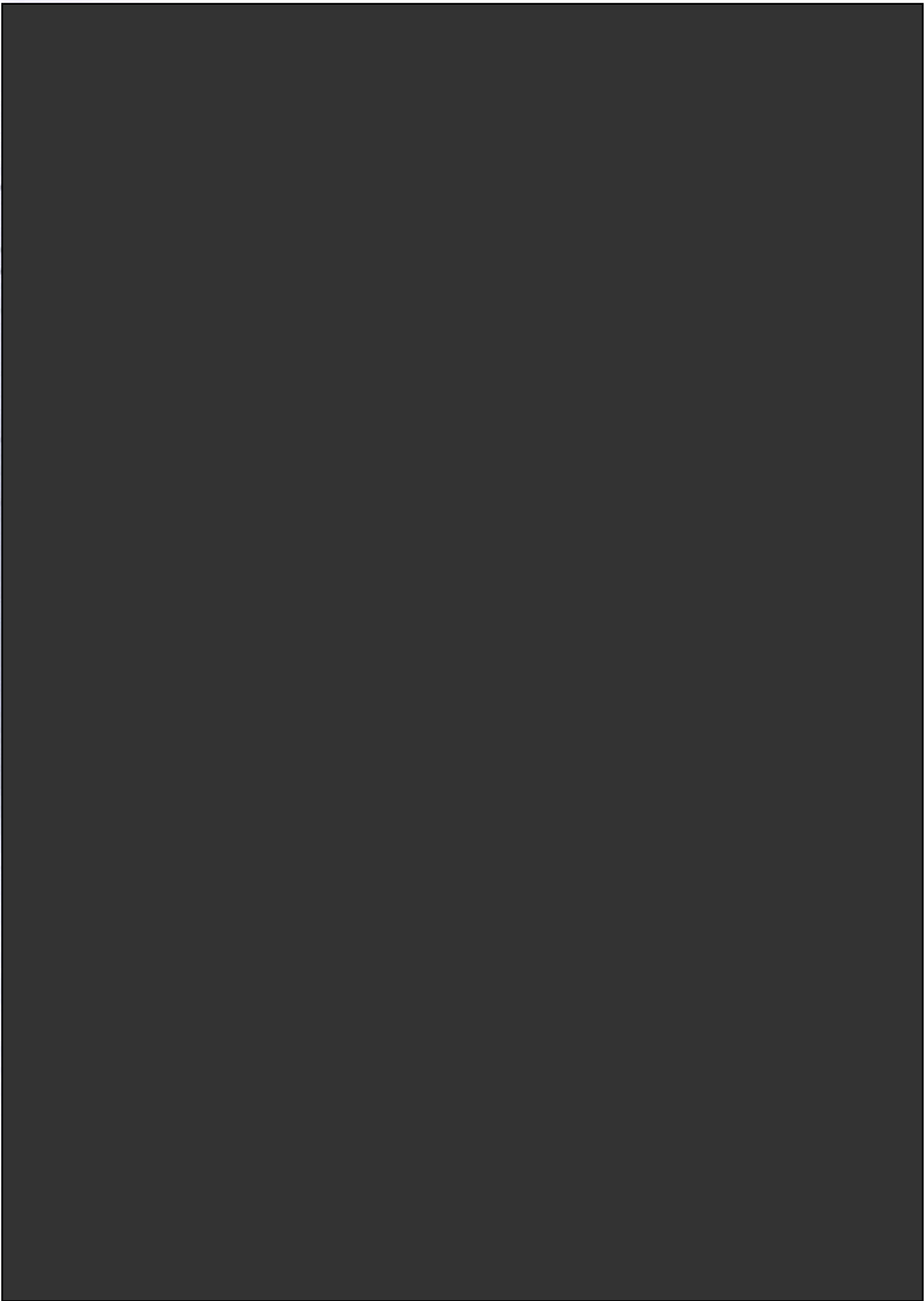
CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

OTPRAVAK
IZVORNIKA





$$\begin{array}{l} Q \\ \vdots \\ n \\ k \\ F \\ = \\ I \\ C \\ U \\ \vdots \\ G \\ n \\ = \\ 1 \\ C \\ I \\ u \\ l \\ F \\ = \\ 1 \\ C \\ n \\ u \\ k \\ \vdots \\ r \\ r \\ = \\ 1 \\ C \\ A \\ n \\ u \\ S \\ A \\ l \\ C \\ R \\ = \\ 1 \\ C \\ l \\ C \\ S \\ (\\ r \\ l \\ r \\ (\\ c \\ r \\ (\\ l \\ (\end{array}$$



NOTAR

Strana 4 od 4

NIKOLA TOMANOVIĆ

BUDVA



200-919-29001/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-919-29001/2023

Datum: 22.08.2023.

KO: BULJARICA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu DAVIDOVIĆ DRAGANA, BUDVA, za potrebe NOTARSKI ZAPIS UZZ BR 1516/2023 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1179 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
104		3 3	12/08/2022	BAČVICA	Livada 4. klase POKLON		131	0.59
104	1	3 3	12/08/2022	BAČVICA	Ruševina POKLON		42	0.00
Ukupno							173	0.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
DAVIDOVIĆ ŽELJKO BULJARICA-BUDVA Buljarica 0		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
104	1	Ruševina raznog objekta POKLON	919	42	Svojina DAVIDOVIĆ ŽELJKO BULJARICA-BUDVA Buljarica 0

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 22-aug-2023 09:42

Elektronski dokument preuzeo: Notar Tomanović Nikola

Datum i vrijeme: 22.08.2023. 09:45:54

1 / 2

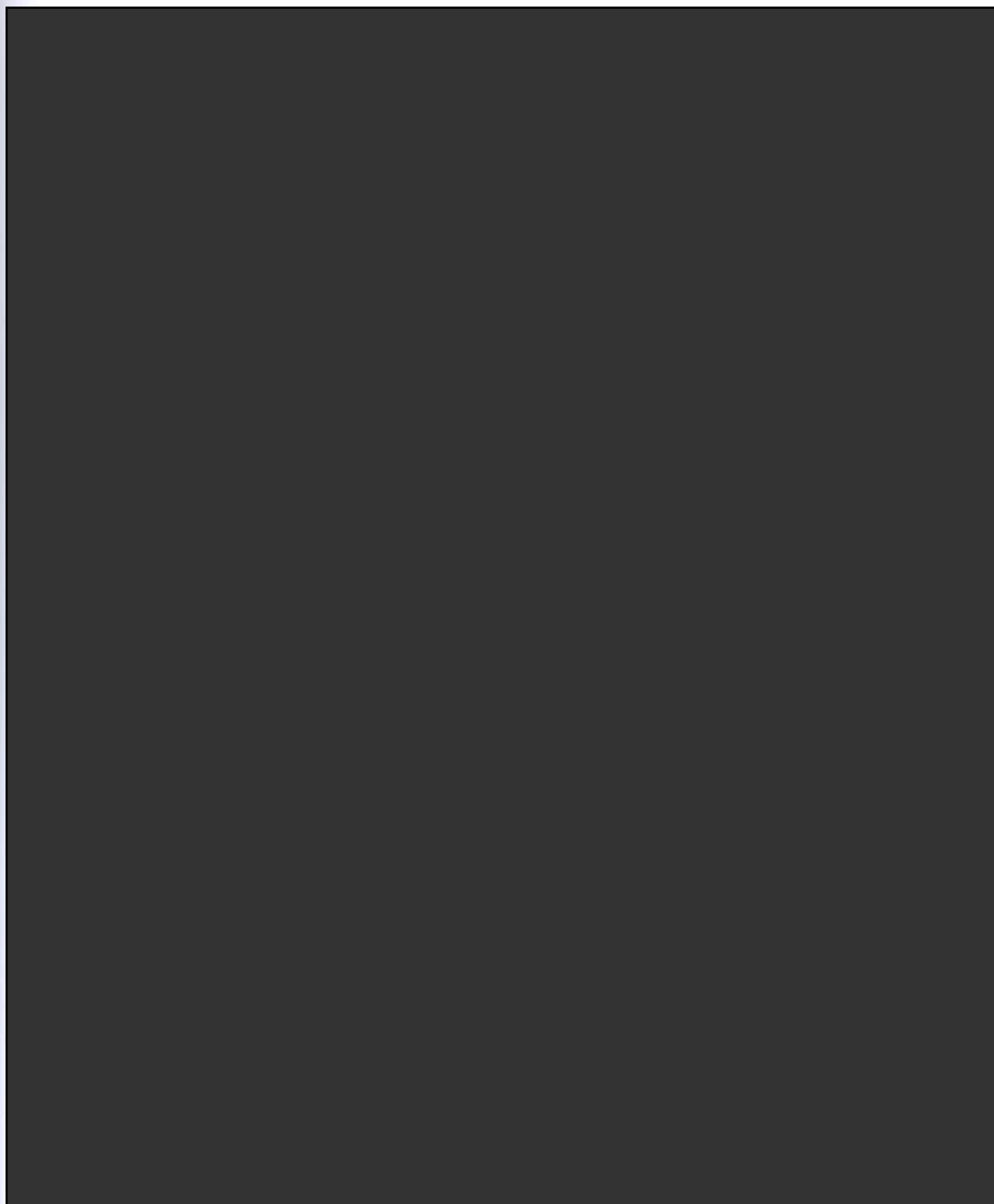
SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroy	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
104/0	1	104-2-919-7840/1-2022	08.11.2022 09:29	DARKO DAVIDOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 1385/22 U LN 125 KO BULJARICA I NA KP 136 U LN 142 KO BULJARICA I NA KP 35 I DR

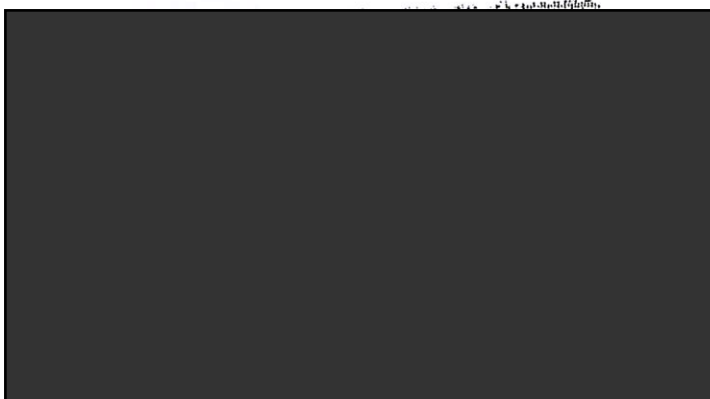
CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
HUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

Ova fotokopija je vjerna originalu
i sačinjena je u kancelariji notara
Nikole Tomanovića
samo za potrebe ovog notarskog akta

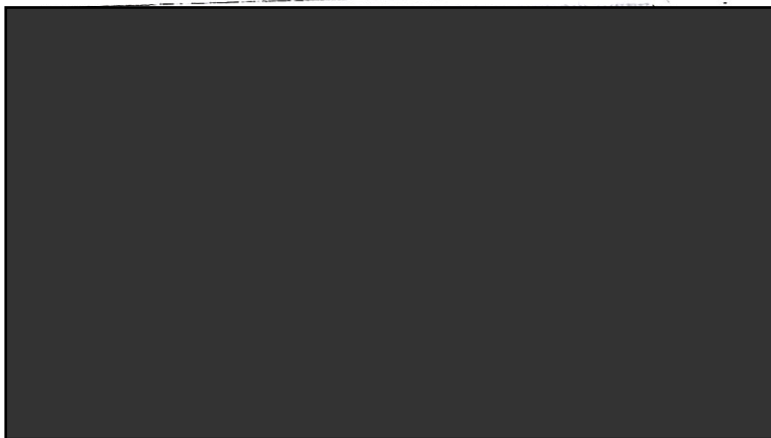




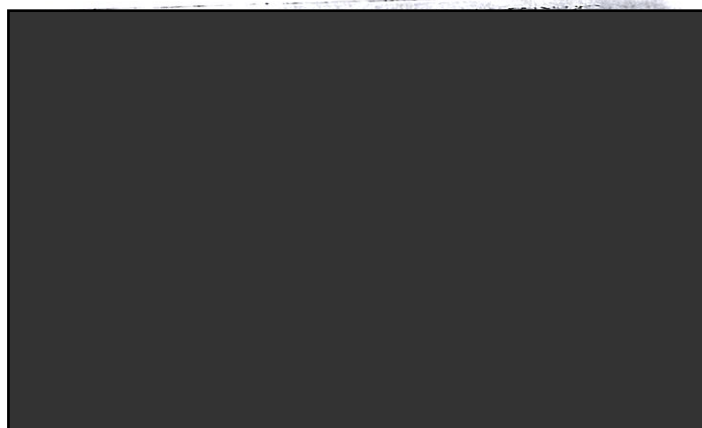
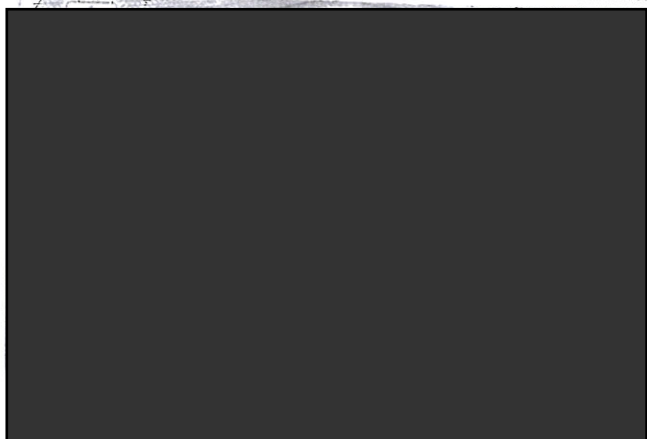
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA



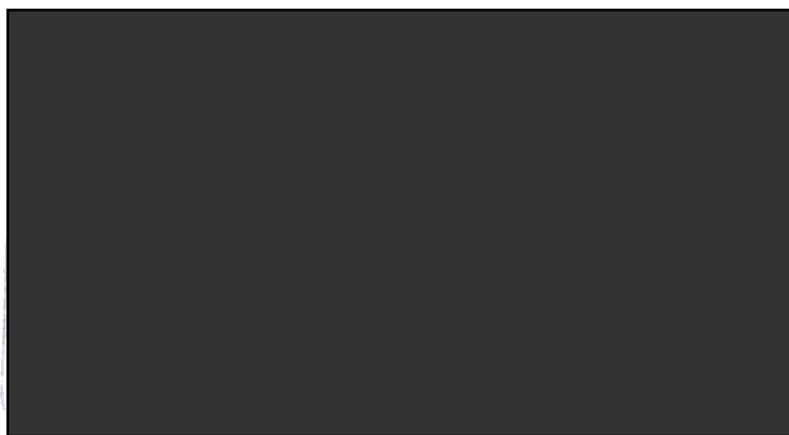
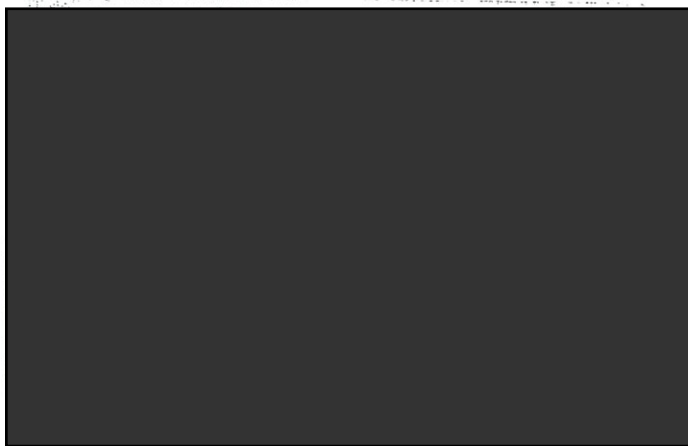
Ova fotokopija je vjerna originalu
i sačinjena je u kancelariji notara
Nikole Tomanovića
samo za potrebe ovog notarskog akta



Ova fotokopija je vjerna originalu
i sačinjena je u kancelariji notara
Nikole Tomanovića
samo za potrebe ovog notarskog akta



Ova fotokopija je vjerna originalu
i sačinjena je u kancelariji notara
Nikole Tomanovića
samo za potrebe ovog notarskog akta



Ova fotokopija je vjerna originalu
i sačinjena je u kancelariji notara
Nikole Tomanovića
samo za potrebe ovog notarskog akta

CRNA GORA

NOTAR

Nikola Tomanović

Budva, Žrtava fašizma 48

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

UZZ br 1516/2023.

Ja, notar Nikola Tomanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma 48 potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom.-----

Ovaj je otpravak ovjeren i sa 3(tri) priloga.-----

Ovaj je otpravak sastavljen za: **Kupca (1x)** -----

UZZ br 1516/2023

Budva, 22.08.2023. godine

Notar
Nikola Tomanović



SAGLASNOST



Davalac saglasnosti:

Andrei Zolotukhin

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Andrei Zolotukhin', is written over the printed name.

NOTAR Vukčević Slavka, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđuje da je:-----

OVJERU IZVRŠIO:
NOTAR
Vukčević Slavka

2438-2/2024
ena dana 19.02.2024.godine u 09:
NOTAR
VUKČEVIĆ SLAVKA
BUDVA

**PLAN M1 d.o.o.**

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

e-mail: info.plan.M1@gmail.com

broj: 185/2 od 12.12.2025. godine

Elektronski potpis projektanta Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.12.15 14:02:03 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR¹

Milan Radojević

OBJEKAT²

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA³DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština BudvaDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA⁵

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰¹Naziv/ime investitora²Naziv objekta koji se gradi³Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵Ime i prezime autora projekta⁶Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸Ime i prezime vodećeg projektanta⁹Ime i prezime odgovornog projektanta¹⁰Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Milan Radojević
OBJEKAT: Stambeni objekti 1 i 2
LOKACIJA: DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva

Uvodne napomene novog idejnog rješenja

Novo idejno rješenje urađeno je na osnovu idejnog rješenja i glavnog projekta na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekta i prijave građenja objekta.

- **Saglasnost glavnog gradskog arhitekta, br: UPI-22-332/24-31/4 od 26.04.2024 god.**
- **Prijava građenja stambenih objekata, br: 09-745/24-1562/1 od 27.11.2024 godine**

Investitor zahtijeva izmjenu fasadnih otvora. Objekat je izveden u grubo građevinskim radovima. Raspored prostorija, neto i bruto površine su identične iz glavnog projekta, odnosno glavnog projekta po kome se izvodi stambeni objekat.

Tehnički opis, izvod iz glavnog arhitektonskog projekta:

Uvodne napomene

Glavni projekat je urađen na osnovu urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-332/21-890/3 izdatih dana 27.12.2021. godine i urbanističko-tehničkih uslova br. 06-332/23-1512/2 izdatih dana 02.02.2024. godine, od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), projektnog zadatka investitora i idejnog rješenja sa dobijenom saglasnošću od gradskog arhitekta.

Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po DUP-u ovjerena kod Uprave za nekretnine 26.02.2024. godine pod brojem 919-104-UPI-944/24, kao i Parcelacija po DUP-u overena kod Uprave za nekretnine 24.06.2020. godine pod brojem 953-104-948, Urbanističko-tehnički uslovi i saglasnost susjeda da se može graditi blizu granice njegove parcele 95/1 K.O. Buljarica I, UP I-64, Zona I, DUP „Buljarica I“, ovjerena kod notara, zavedena pod brojem 2438-2/2024 od 19.02.2024. godine.

Površina urbanističke parcele I-62 tj. katastarske parcele 103/1 K.O. Buljarica I je **381.00 m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova koeficijent zauzetosti je **0.21**, a koeficijent izgrađenosti je **0.42**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na urbanističkoj parceli je **80m²**, odnosno **BRGP je 160m²**. Planirana spratnost objekata je **Po+P+1, stanovanje manje gustine**.

Podrum je u potpunosti ukopan u zemlji i koristi se kao ostava i tehnička prostorija. To su nestambeni dijelovi objekta i ne ulaze u obračun BRGP koja je data planom.

Površina urbanističke parcele I-63 tj. katastarske parcele 104/1 K.O. Buljarica I je **160.00 m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova koeficijent zauzetosti je **0.26**, a koeficijent izgrađenosti je **0.26**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na urbanističkoj parceli je **42.00m²**, odnosno **BRGP je 42.00m²**. Planirana spratnost objekata je

P, stanovanje manje gustine. Na katastarskoj parceli 104/1 nalazi se ruševina površine 42.00m². Novoprojektovani objekat je predviđen u istim gabaritima.

Po planskom dokumentu DUP „Buljarica I“, strana 24, član 100 t.j. izvod iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, spratna visina stambene etaže je do 3.50m, a za garaže i tehničke prostorije je do 3.00m.

Lokacija objekta

Stambeni objekat **1** lociran je na katastarskoj parceli **103/1** K.O. Buljarica I, Zona I, odnosno na urbanističkoj parceli **I-62**, DUP „Buljarica I“, Opština Budva, idejnim rješenjem projektovan je objekat spratnosti Po+P+1.

Stambeni objekat **2** lociran je na katastarskoj parceli **104/1** K.O. Buljarica I, Zona I, odnosno na urbanističkoj parceli **I-63**, DUP „Buljarica I“, Opština Budva, idejnim rješenjem projektovan je objekat spratnosti P.

Ove dvije urbanističke parcele čine lokaciju i uređenje terena je zajedničko za oba objekta i čini jednu cijelinu.

Objekti su locirani na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca **61.885m/nv**, a spušta se do cca **57.742m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **4.143m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeverozapad-jugoistok (od najvisočije do najniže kote terena).

Kota prizemlja objekta na UP I-62 je na **±0,00(61.20)**.

Kota prizemlja objekta na UP I-63 je na **±0,00(58.20)**.

Stambeni objekat lociran na katastarskoj parceli **104/1** K.O. Buljarica I, Zona I, odnosno na urbanističkoj parceli **I-63**, DUP „Buljarica I“, Opština Budva, projektovan je na udaljenosti od 2.50m između građevinske linije i susjedne parcele za šta je obezbijeđena saglasnost vlasnika susjedne parcele k.p. 95/1 K.O. Buljarica I, UP I-64, Zona I, DUP „Buljarica I“ da se može graditi objekat blizu granice parcele. Saglasnost je ovjerena kod notara i zavedena pod brojem 2438-2/2024 od 19.02.2024. godine.

Funkcionalno rješenje

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekti su stambene namjene i postavljeni su shodno konfiguraciji terena.

Stambeni objekat 1 lociran je na katastarskoj parceli **103/1**, odnosno na urbanističkoj parceli **I-62** projektovan je spratnosti **Po+P+1**. U podrumu objekta predviđen je vešeraj i ostave. Na prizemlju je predviđen dnevni boravak sa izlazom na terasu, kuhinja, kupatilo i spavaća soba. Na prvom spratu su predviđene dvije spavaće sobe, dva kupatila, od kojih je jedno u sklopu spavaće sobe, radni kutak i kutak za odmor.

Na parceli je predviđeno parkiranje sa kapacitetom od dva parking mjesta za oba objeta.

Neto površina smještajnog dijela objekta je **119.18m²**, dok bruto površina iznosi **160.00m²**.

Od toga je neto površina prizemlja 63.63m^2 , a bruto površina 80.00m^2 . Neto površina I sprata iznosi 55.55m^2 , dok je bruto površina 80.00m^2 .

Podrum objekta ne ulazi u obračun površina.

Neto površina podrumске etaže iznosi 63.62m^2 , dok je bruto površina 78.82m^2 .

Stambeni objekat 2 lociran je na katastarskoj parceli **104/1**, odnosno na urbanističkoj parceli **I-63**, projektovan je spratnosti **P**. Planirani objekat sadrži dnevni boravak sa izlazom na terasu, kuhinju i trpezariju, kupatilo i spavaću sobu.

Na parceli je projektovan bazen sa bazenskom plažom.

Neto površina objekta je **31.60m^2** , dok je bruto površina **42.00m^2** .

Slobodna površina oko stambenih objekata je ekološki tretirana. Objekti su povezani terenskim stepeništem koje je obloženo kamenom. Staza oko oba objekta je takođe obložena kamenom.

Prostor predviđen za parkiranje vozila obložen je behaton elementima ispunjenim zelenilom.

Sve ostala površine su ozelenjene i obogaćene raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem.

Površina zelene travnate površine na urbanističkoj parceli I-62 iznosi 133.00m^2 , a ukupna površina ekološki tretirana je 160.50m^2 . Popločana površina kamenim pločama (staza i stepenište) iznosi 55.80m^2 .

Površina zelene travnate površine na urbanističkoj parceli I-63 iznosi 55.80m^2 , a popločana površina kamenim pločama iznosi 31.80m^2 .

Lokacija zadovoljava predviđeno zelenilo zadato po planskom dokumentu, koje iznosi 40%.

Arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonskim oblikovanju objekat stvara savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karaktera saglasno lokaciji na kojoj je planiran. Oblikovno objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

„Fasade treba da bude oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mliječno bijelu boju.“ – Urbanističko-tehnički uslovi.

Objekti su locirani u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi dvovodni ili kombinacija jednovodni i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep u nagibu od 23° i prate nagib terena.

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

Oblikovno objekti se uklapaju u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta preporuka je da se koriste lokalni građevinski materijali što se posebno odnosi na oblaganje fasade sa kamenim pločama kako bi se zadržala autentičnost mediteranskog karaktera projektovanja i likovnog oblikovanja objekata. Pergole sugerišu na tradicionalne elemente mediteranskog tipa i obogaćeni su sa zelenilom tipa puzavice.

U parternoj kompoziciji kao i u žardinjerima oblikovanim podzidama, predviđen je mediteranski autohtoni parter u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda i bršljan, dok se predviđa da travnjak bude otporan na sušu i gaženje, kao i očuvanje postojećih stabala maslina.

Na taj način objekat uspešno poštuje izvorni arhitektonski stil i samim tim uljepšava javni prostor.

Opis građevinskio-zanatskih radova

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji demit i kamena fasada, s tim da je učešće kamene fasade na svakom objektu više od 50%. Fasade će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic), kao i dio demit fasadom u boji RAL 080 93 05 mliječno bijela (RAL Classic)

Terasa na terenu kod objekta 1 na UP I-62 natkrivena je drvenom pergolom.

Bravarija na objektu je aluminijumska u boji drveta.

Krovovi objekta su kosi, pokriveni mediteran crepom u boji RAL 3009 Oxide red (RAL Classic).

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženim kamenom. Staze, ab stepenište i podesti su prekriveni kamenom.

Bazen na UP I-63 je u nivou prizemlja objekta 2.

Na terenu je predviđeno visoko i nisko rastinje, takođe, na obje urbanističke parcele se nalaze zasadi maslina koje se zadržavaju.

Krovovi objekata su dvovodni, odnosno kod objekta 1 je kombinacija dvovodnih krovova, a kod objekta 2 je dvovodni, nagiba 23° i obloženi mediteran crijepom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote.

Što se tiče unutrašnje obrade objekta, detaljna obrada zidova, podova, sanitarnih uređaja i ostalih detalja biće obrađena kroz glavni projekat objekta.

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, rešeno je kaskadnim AB zidovima, obloženih kamenom.

Staze oko oba objekta obložene su kamenom. Prostor namijenjen parkiranju obločen je behaton elementima ispunjenim zelenilom.

Ozelenjavanje

U parternoj kompoziciji kao i u žardinjerima oblikovanim podzidama, predviđen je mediteranski autohtoni parter.

Na većim površinama predviđeno je sijanje travne smješe, kao i sadnja visokog drveća, srednjeg žbunastog rastinja i atraktivnih cvjetnica koje treba saditi tako da period cvetanja bude tokom cijele godine. Obavezno je prisustvo autohtonih vrsta koje su karakteristične za ovo područje u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda i bršljan, dok se predviđa da travnjak bude otporan na sušu i gaženje, kao sadnja stabala maslina.

Na taj način objekat uspešno poštuje izvorni arhitektonski stil i samim tim uljepšava javni prostor.

Površina zelene travnate površine urbanističke parcele I-62 je 160.50m², a površina zelene travnate površine urbanističke parcele I-63 je 55.80m².

Podaci o iznošenju smeća

Predviđeno je da se smeće deponuje u kontejnerima u higijenskim vrećama.

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 15cm, dok je podna ploča debljine 10cm. Visina temeljne ploče objekta 1 je 35cm, a objekta 2 je 25cm, postavljeni su u istoj ravni. Drvena krovna konstrukcija predviđena preko zadnje AB tavanice koja ima debljinu 15cm sa predviđenim slojevima za izolaciju i završni mediteran crijep.

Spisak primenjenih propisa

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20, 86/22 i 04/23)
- Zakon o izgradnji objekata (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Zakon o uređenju prostora (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25 od 30.05.2025. godine)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018. godine)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, broj 024/10 i 033/14)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrada izveštaja revizije ("Službeni list Crne Gore", br. 063/25)
- Odluku o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata Opština Budva ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 21/2014 i 66/2023)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 25/19, 140/22 i 47/24 od 24.05.2024. godine)

Napomena: Izvođač se mora pridržavati opštih uslova za građenje građevinskih objekata. Sav materijal koji se primenjuje pri izradi treba odgovarati važećim standardima, a radove izvoditi u saglasnosti sa pravilnicima za izvođenje određenih radova. Izvođač treba pregledati svu dostavljenu dokumentaciju pravovremeno, prije početka građenja i zatražiti potrebna razjašnjenja.

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA**uz idejno rješenje**

INVESTITOR: Milan Radojević
OBJEKAT: Stambeni objekti 1 i 2
LOKACIJA: DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva

Stambeni objekat 1

	PODRUM				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	TEHNIČKI DIO				
1.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	10.12 m ²
3.	Vešaraj	keramika	posna boja	posna boja	4.17 m ²
5.	Ostava 1	keramika	posna boja	posna boja	20.33 m ²
6.	Ostava 2	keramika	posna boja	posna boja	29.00 m ²
	Ukupno NETO				63.62 m²
	Neto (-2% maš. malter)				62.60 m ²
	Ukupno BRUTO				78.82 m²

	PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	10.57 m ²
2.	Dnevni boravak	keramika	posna boja	posna boja	29.33 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	7.30 m ²
4.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.10 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.79 m ²
6.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.54 m ²
	Ukupno NETO				63.63 m²
	Neto (-2% maš. malter)				62.36 m ²
	Ukupno BRUTO				80.00 m²

I SPRAT					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	2.70 m ²
2.	Spavaća soba 1	keramika	posna boja	posna boja	15.24 m ²
3.	Kupatilo 1	keramika	keramika	posna boja	3.44 m ²
4.	Kutak za odmor	keramika	posna boja	posna boja	11.00 m ²
5.	Radni kutak	keramika	keramika	posna boja	6.62 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.22 m ²
7.	Spavaća soba 2	keramika	posna boja	posna boja	10.54 m ²
8.	Kupatilo 2	keramika	keramika	posna boja	3.79 m ²
	Ukupno NETO				55.55 m²
	Neto (-2% maš. malter)				54.44 m ²
	Ukupno BRUTO				80.00 m²

REKAPITULACIJA STAMBENOG OBJEKTA 1			
		NETO	BRUTO
1.	Podrum	63.62 m ²	78.82 m ²
2.	Prizemlje	63.63 m ²	80.00 m ²
3.	I Sprat	55.55 m ²	80.00 m ²
	Ukupno smeštajni dio	119.18 m²	160.00 m²
Ukupno smeštajni dio sa podrumom		182.80 m²	238.82 m²

Stambeni objekat 2

PRIZEMLJE					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	1.75 m ²
2.	Dnevni boravak	parket	posna boja	posna boja	10.54 m ²
3.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.55 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	1.76 m ²
5.	Trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	3.88 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.12 m ²
Ukupno NETO					31.60 m²
Neto (-2% maš. malter)					30.97 m ²
Ukupno BRUTO					42.00 m²

REKAPITULACIJA STAMBENOG OBJEKTA 2			
		NETO	BRUTO
1.	Prizemlje	31.60 m ²	42.00 m ²
Ukupno smeštajni dio		31.60 m²	42.00 m²

REKAPITULACIJA OBJEKATA			
		NETO	BRUTO
*STAMBENI OBJEKAT 1 - UP I-62			
1.	Podrum	63.62 m ²	78.82 m ²
2.	Prizemlje	63.63 m ²	80.00 m ²
3.	I Sprat	55.55 m ²	80.00 m ²
Ukupno smeštajni dio		119.18 m²	160.00 m²
Ukupno smeštajni dio sa podrumom		182.80 m²	238.82 m²
*STAMBENI OBJEKAT 2 - UP I-63			
1.	Prizemlje	31.60 m ²	42.00 m ²
Ukupno smeštajni dio		31.60 m²	42.00 m²
*SVI OBJEKTI			
Ukupno podrum		63.62 m²	78.82 m²
Ukupno smeštajni dio		150.78 m²	202.00 m²
Ukupno smeštajni dio sa podrumom		214.40 m²	280.82 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

UP I-62

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	103/1	103/1
Katastarska površina	/	381.00m²
Broj urbanističke parcele	UP I-62	UP I-62
Urbanistička površina	383.13m ²	381.00m²
Indeks zauzetosti	0.21	0.21
Max površina pod objektima	80.00m ²	80.00m²
Indeks izgrađenosti	0.42	0.42
Max BRGP	160.00m ²	160.00m²
Spratnost objekata	2	Po+P+1

UP I-63

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	104	104/1
Katastarska površina	/	160.00m²
Broj urbanističke parcele	UP I-63	UP I-63
Urbanistička površina	159.64m ²	160.00m²
Indeks zauzetosti	0.26	0.26
Max površina pod objektima	42.00m ²	42.00m²
Indeks izgrađenosti	0.26	0.26
Max BRGP	42.00m ²	42.00m²
Spratnost objekata	/	P

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UTU.

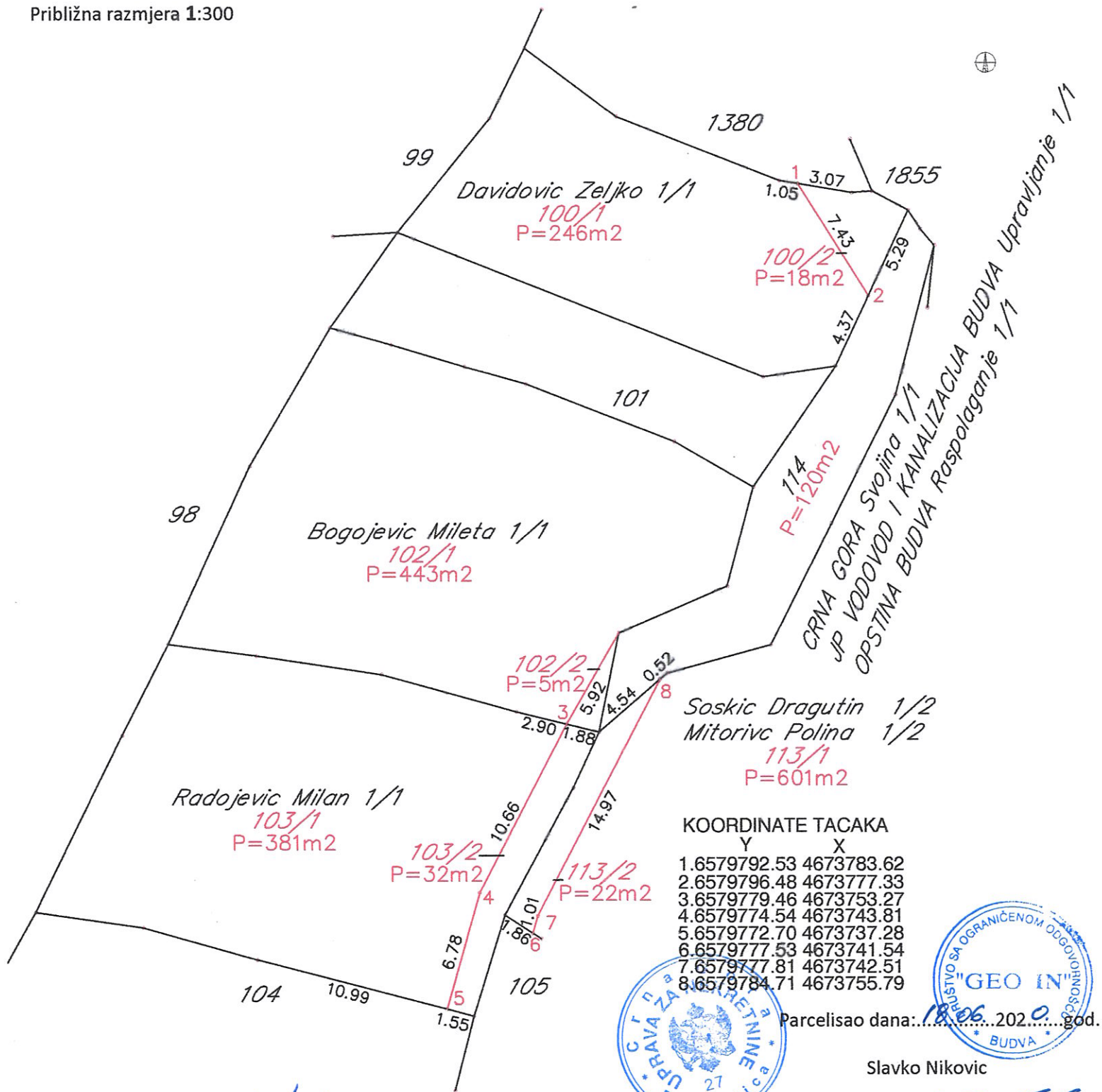
Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

PARCELACIJA PO DUP-U



Spisak prijava:.....10/20 god.

Spisak promjena:.....20.....god.

Geometar: [Redacted]

Pregledao d: [Redacted]

potpis

Crna Gora

UPRAVA ZA NEKRETNINE

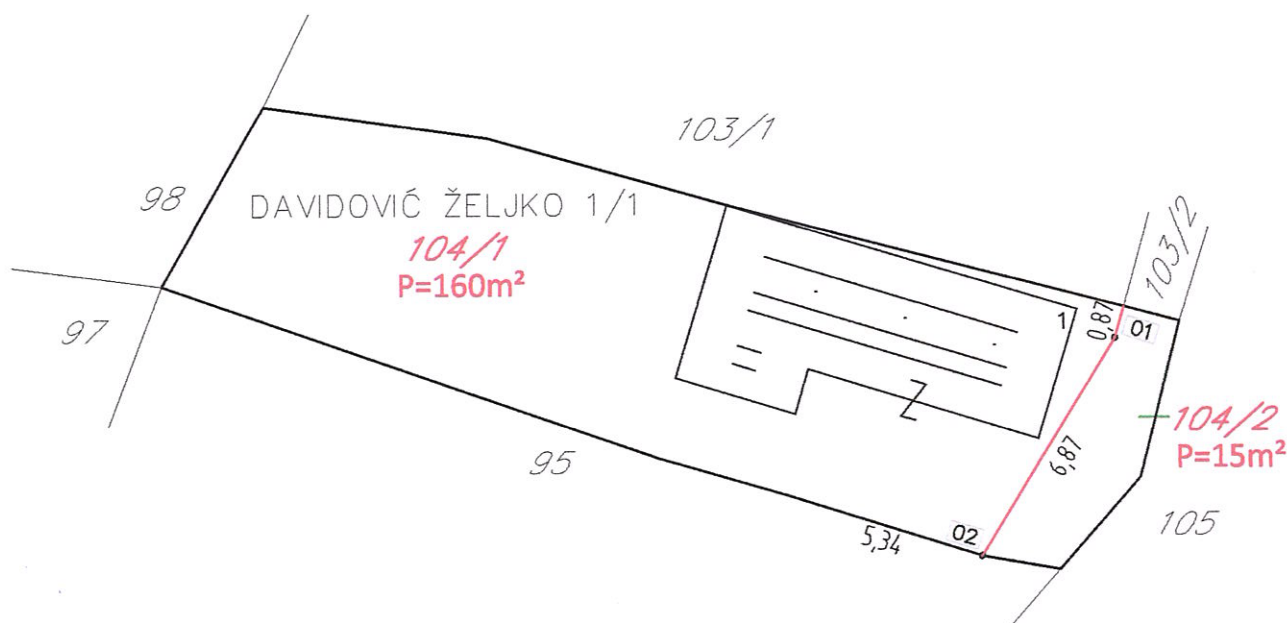
Područna jedinica:..... BUDVA

Katastarska opština:..... **BULJARICA I**

Opština:..... BUDVA

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R $\approx$ 1:200.



KOORDINATE TAČAKA

Broj Y X
01 6579772.47 4673736.44
02 6579768.87 4673730.59

Ovjerava:

Списак пријава:.....202..год.
Списак промена:.....202..год.

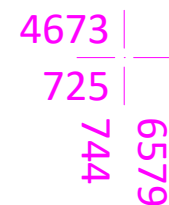


(Licenca br. 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.)

Snimio dana:..... Februar/2024.....god.

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

potpis

$$\begin{array}{r|l} 4673 & \\ \hline 760 & \end{array}$$


6579
775

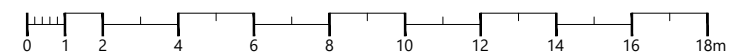
6579
787



INVESTITOR:

**DUP "Buljarica I",
UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p.
104/1, Opština Budva**

•



4673
760

4673
750

4673
725
744

6579

750

6579

kontejnere za smeće



LEGENDA :

	Gravevinska linija
	Granica parcele
	Lokacija
	Saobraćajnica
	Objekat - kosi krov
	Behaton-betonski elementi
	Beton - rampa
	Kamene ploče
	Stepenice, podest - kam. ploče
	Trava
	Bazen
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje
	Postojeće masline

787
6579

POVRŠINE

urbanistička parcela I-62	381.00 m ²
objekat 1	80.00 m ²
zelenilo	133.00 m ²
parking - betonski elementi	27.50 m ²
popločane površine (staza, stepen.)	106.70 m ²

POVRŠINE

urbanistička parcela I-63	160.00 m ²
objekat 2	42.00 m ²
zelenilo	55.80 m ²
bazen	19.00 m ²
popločane površine (staza, stepen.)	31.80 m ²

REKAPITULACIJA

NETO - OBJEKAT 1	
PODRUM	63.62 m ²
PRIZEMLJE	63.63 m ²
I SPRAT	55.55 m ²
ukupno NETO objekta 1-stamb. dio	119.18 m²
ukupno NETO objekta 1 sa tehničkim dijelom	182.80 m²

NETO - OBJEKAT 2	
PRIZEMLJE	31.60 m ²
ukupno NETO objekta 2	31.60 m²

BRUTO - OBJEKAT 1	
PODRUM	78.82 m ²
PRIZEMLJE	80.00 m ²
I SPRAT	80.00 m ²
ukupno BRUTO objekta 1-stambeni dio	160.00 m²
ukupno BRUTO objekta 1 sa tehničkim dijelom	238.82 m²

BRUTO - OBJEKAT 2	
PRIZEMLJE	42.00 m ²
ukupno BRUTO objekta 2	42.00 m²

PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

Milan
Radojević

AUTOR PROJEKTA:

Angelika Gjorgon dia

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

.

OBJEKT:

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA:

DUP "Buljarica I",
UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p.
104/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:200

BROJ PRILOGA:

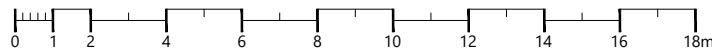
A.3. 05.

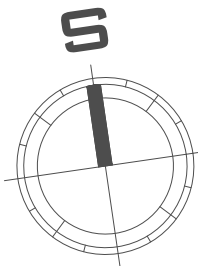
BROJ STRANE:

2025.

2025.

.

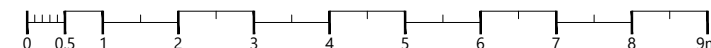


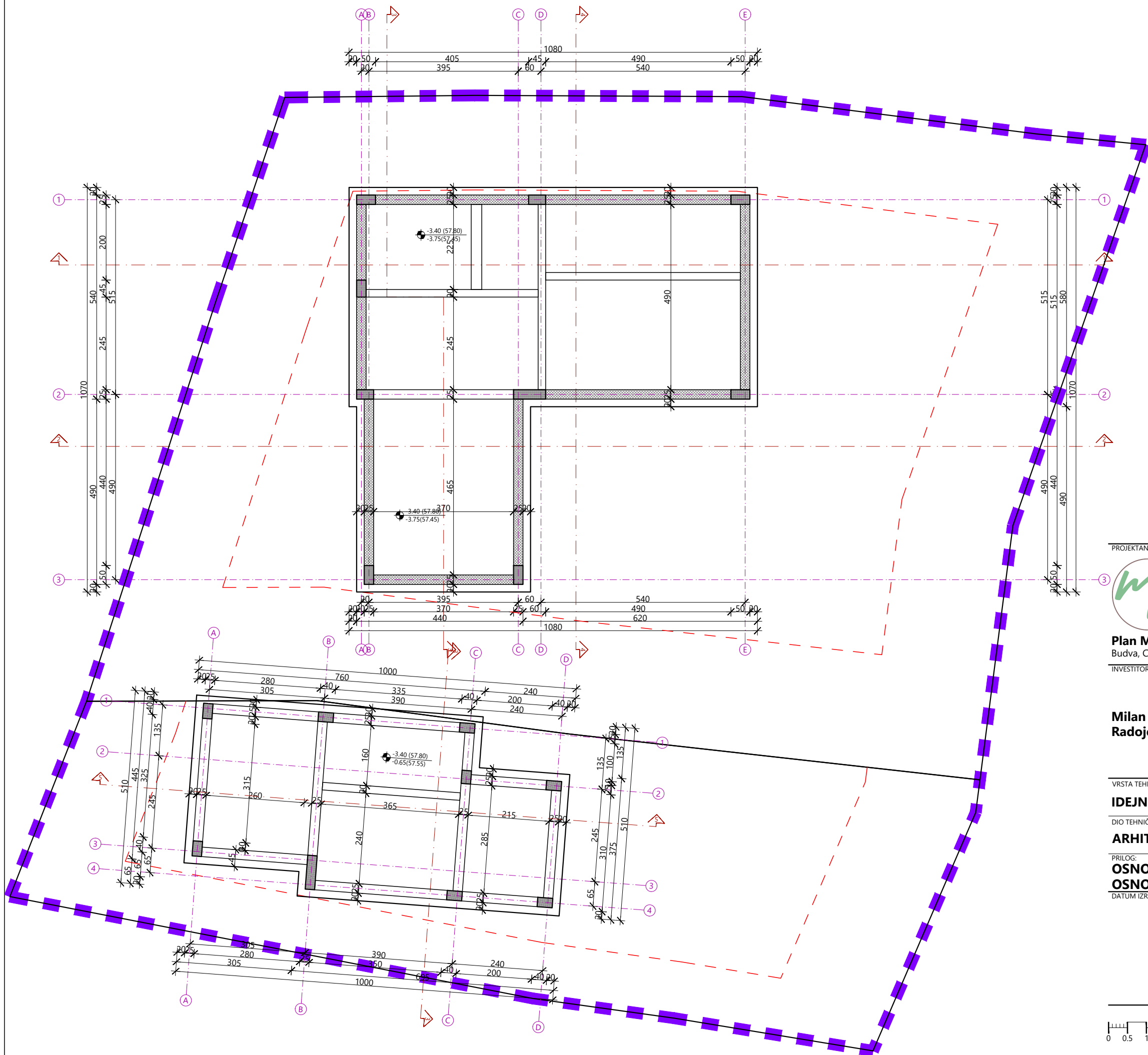
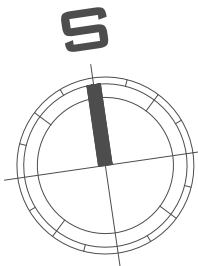


LEGENDA :

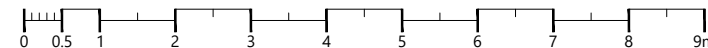
	Građevinska linija
	Granica parcele
	Lokacija
	Saobraćajnica
	Objekat - kosi krov
	Behaton-betonski elementi
	Beton - rampa
	Kamene ploče
	Stepenice, podest - kam. ploče
	Trava
	Bazen
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje

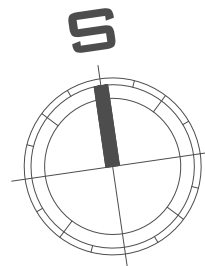
PROJEKTANT:	A. Postojeće masline Angelika Gjorgon dia	
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	Stambeni objekti 1 i 2	
	LOKACIJA:	
Milan Radojević	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
UREĐENJE TERENA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 06.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Milan Radojević	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
OSNOVA TEMELJA OBJEKTA 1 OSNOVA TEMELJA OBJEKTA 2	
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 07.	
BROJ STRANE:	
.	





PODRUM - OBJEKAT 1

NETO	63.62 m ²
BRUTO	78.82 m ²

PRIZEMLJE - OBJEKAT 2

NETO	31.60 m ²
BRUTO	42.00 m ²

PROJEKTANT:


Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

AUTOR PROJEKTA:

Angelika Gjorgon dia

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

.

OBJEKAT:

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA:

**DUP "Buljarica I",
UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p.
104/1, Opština Budva**

VRSTA TEHNIKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

**OSNOVA PODRUMA OBJEKTA 1
OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKTA 2**

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

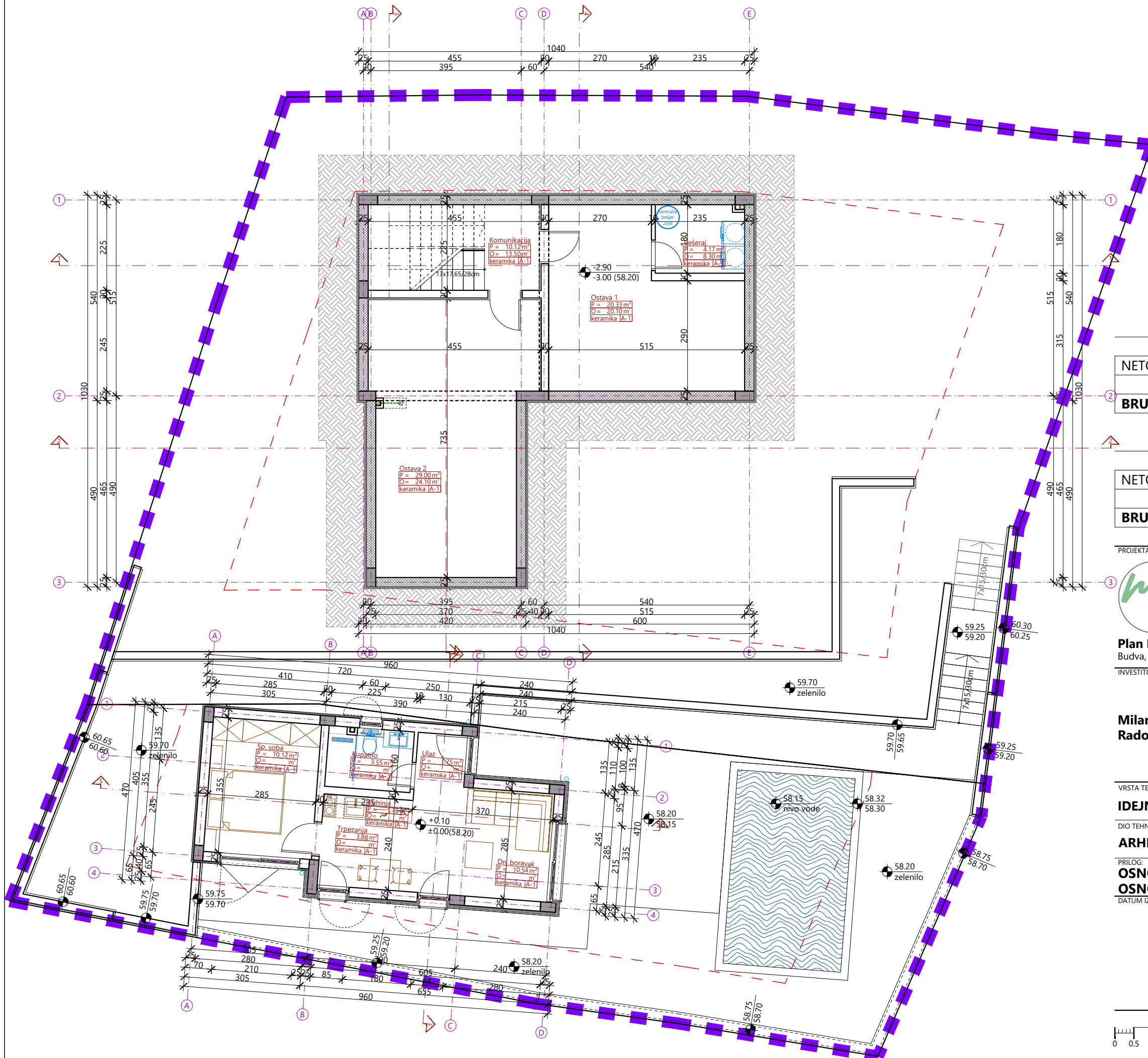
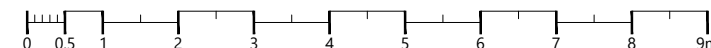
1:100

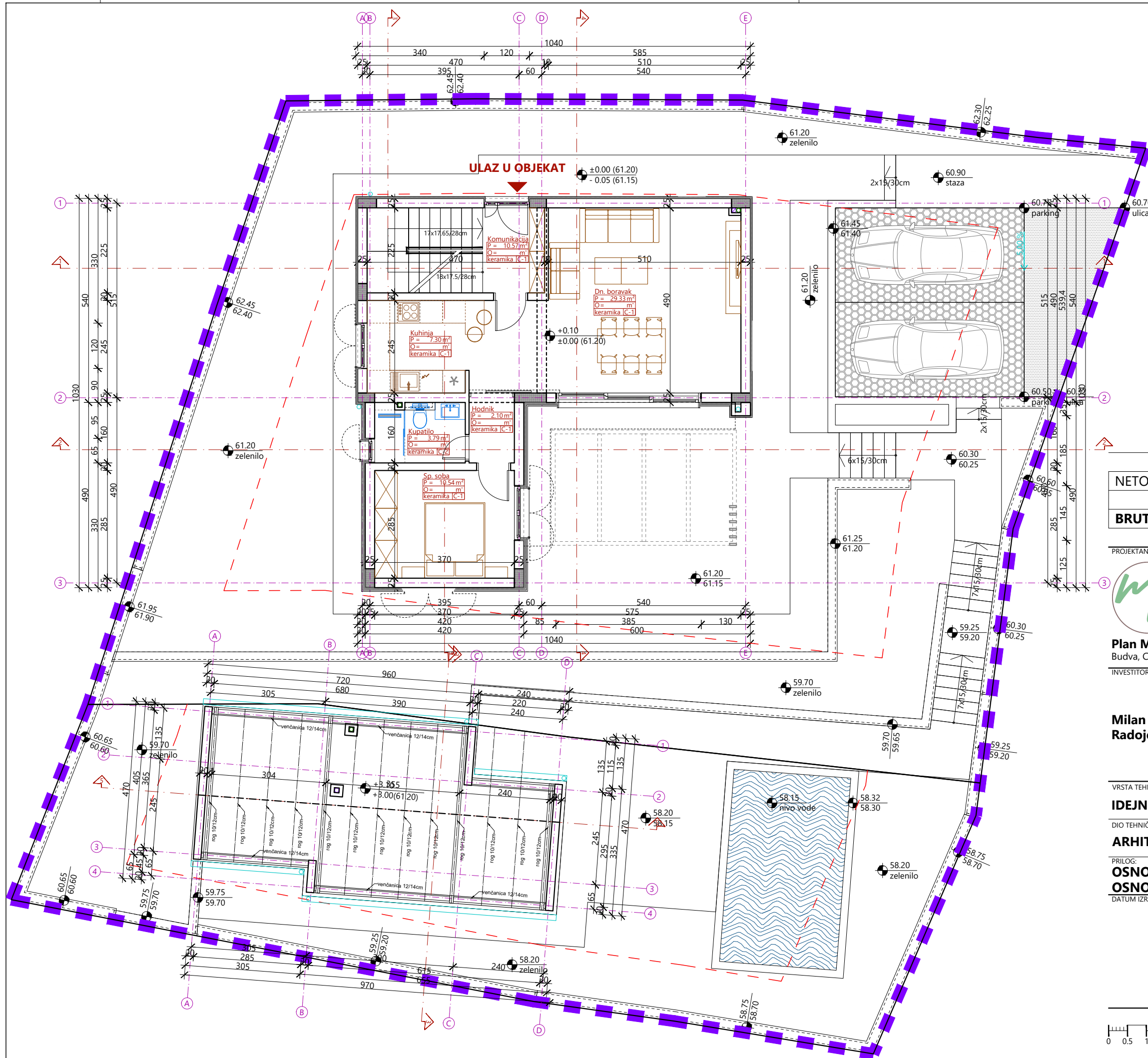
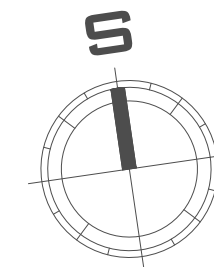
BROJ PRILOGA:

A.3. 08.

BROJ STRANE:

.





PRIZEMLJE - OBJEKT 1

NETO	63.63 m ²
BRUTO	80.00 m ²

PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

AUTOR PROJEKTA:

Angelika Gjorgon dia

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

.

OBJEKT:

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA:

DUP "Buljarica I",
UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p.
104/1, Opština Budva

Milan
Radojević

VRSTA TEHNIKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

OSNOVA PRIZEMLJA OBJEKTA 1
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE OBJEKTA 2

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:100

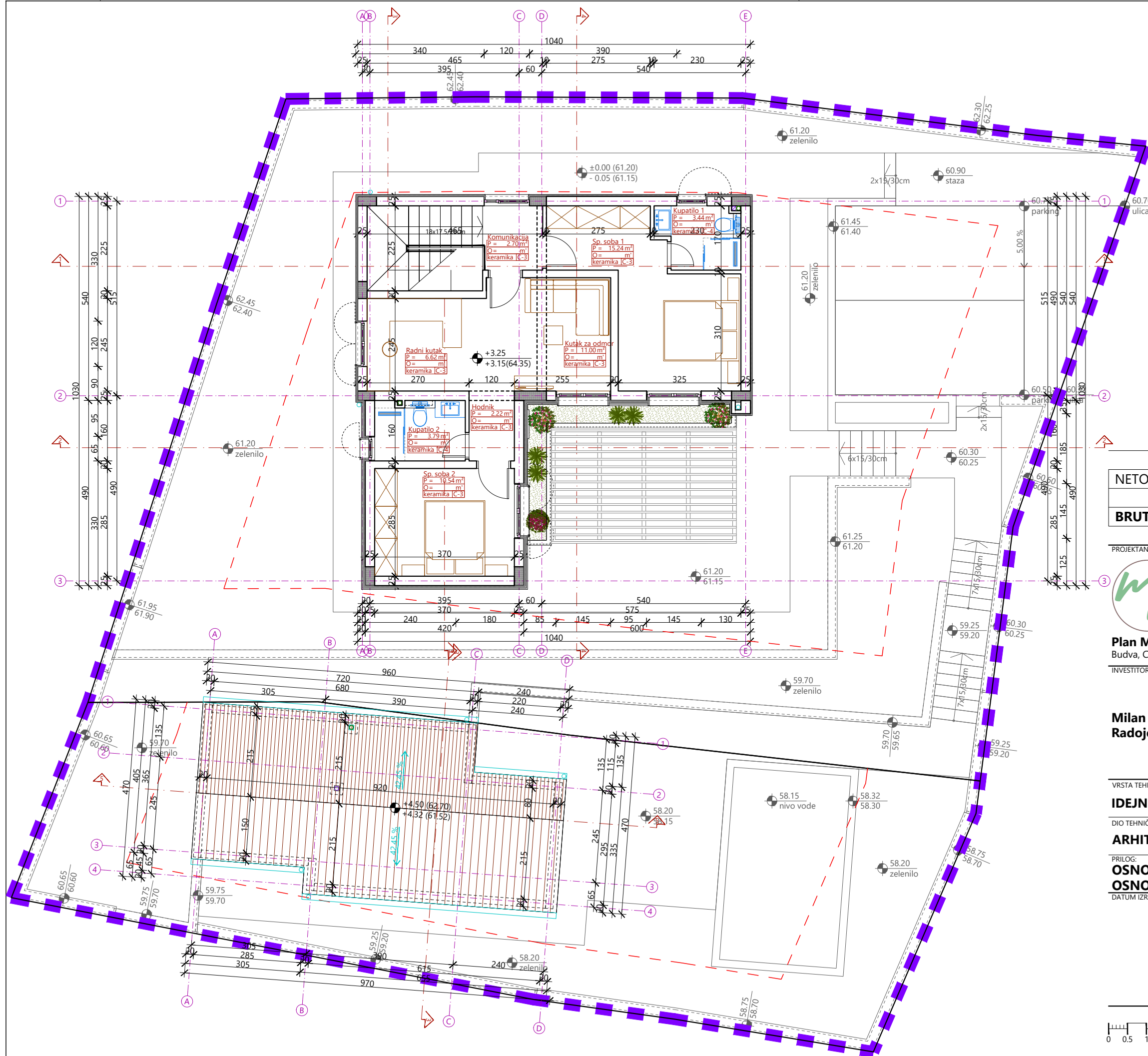
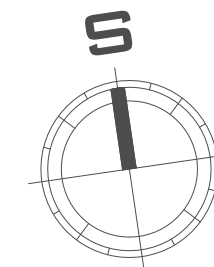
BROJ PRILOGA:

A.3. 09.

BROJ STRANE:

.





I SPRAT - OBJEKT 1

NETO	55.55 m ²
BRUTO	80.00 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKT:

Milan Radojević

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA:
**DUP "Buljarica I",
UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p.
104/1, Opština Budva**

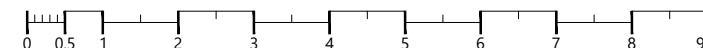
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

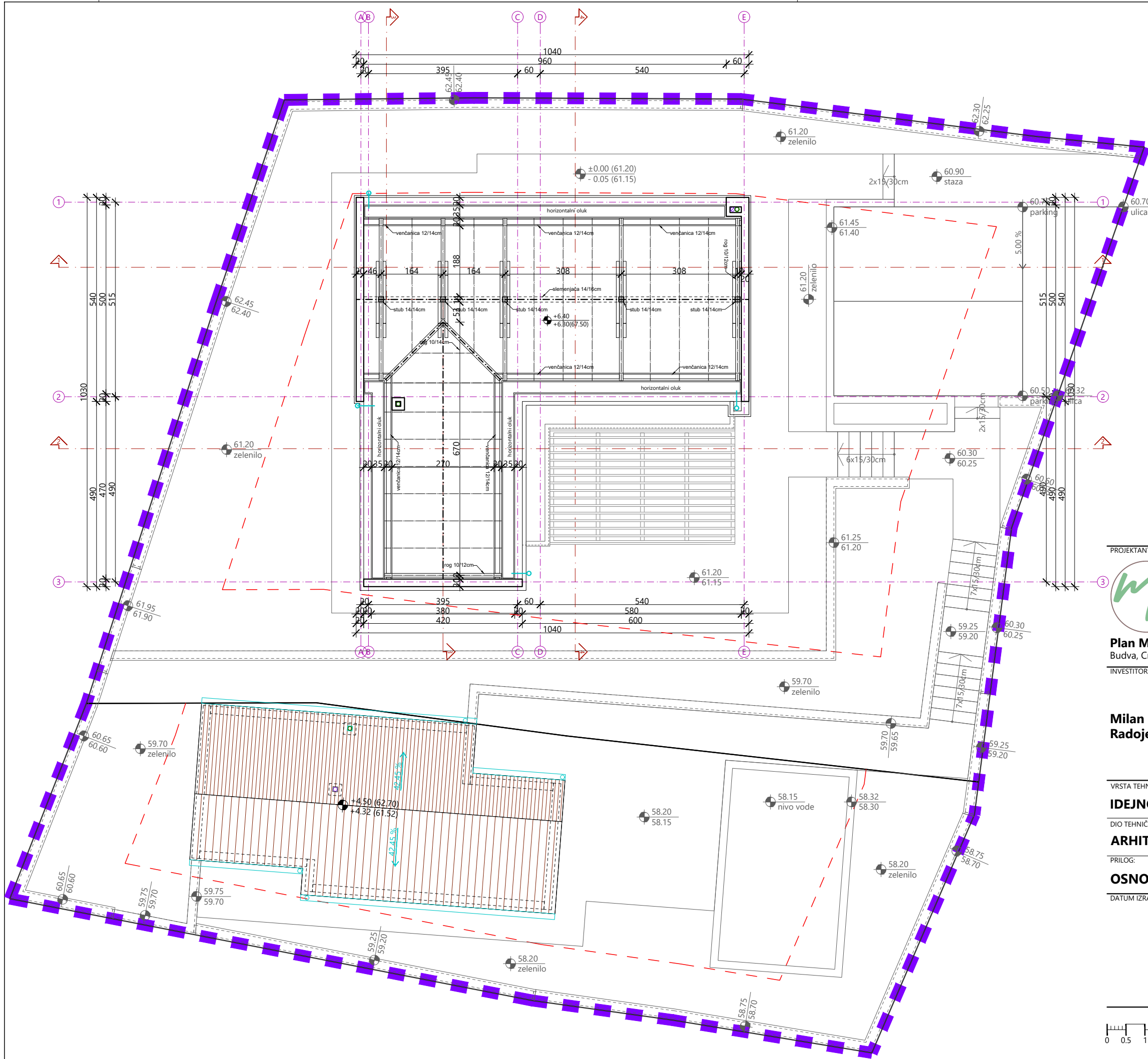
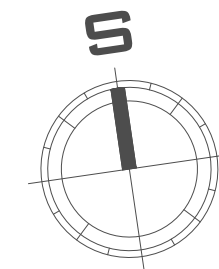
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
**OSNOVA I SPRATA OBJEKTA 1
OSNOVA KROVA OBJEKTA 2**

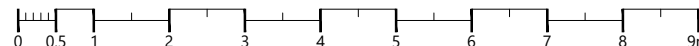
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 10.
		BROJ STRANE:
		.

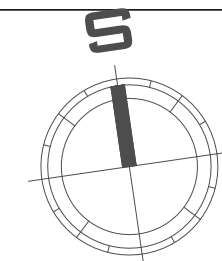
2025. 2025.





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
Milan Radojević	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE OBJEKTA 1	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 11.
	BROJ STRANE:
	.
2025.	2025.





REKAPITULACIJA

NETO - OBJEKAT 1	
PODRUM	63.62 m ²
PRIZEMLJE	63.63 m ²
I SPRAT	55.55 m ²
ukupno NETO objekta 1-stamb. dio	119.18 m²
ukupno NETO objekta 1 sa tehničkim dijelom	182.80 m²
NETO - OBJEKAT 2	
PRIZEMLJE	31.60 m ²
ukupno NETO objekta 2	31.60 m²
BRUTO - OBJEKAT 1	
PODRUM	78.82 m ²
PRIZEMLJE	80.00 m ²
I SPRAT	80.00 m ²
ukupno BRUTO objekta 1-stambeni dio	160.00 m²
ukupno BRUTO objekta 1 sa tehničkim dijelom	238.82 m²
BRUTO - OBJEKAT 2	
PRIZEMLJE	42.00 m ²
ukupno BRUTO objekta 2	42.00 m²

PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.
Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

AUTOR PROJEKTA:

Angelika Gjorgon dia

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

.

OBJEKAT:

Stambeni objekti 1 i 2

LOKACIJA:

DUP "Buljarica I",
UP I-62, UP I-63, Zona I,
K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p.
104/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

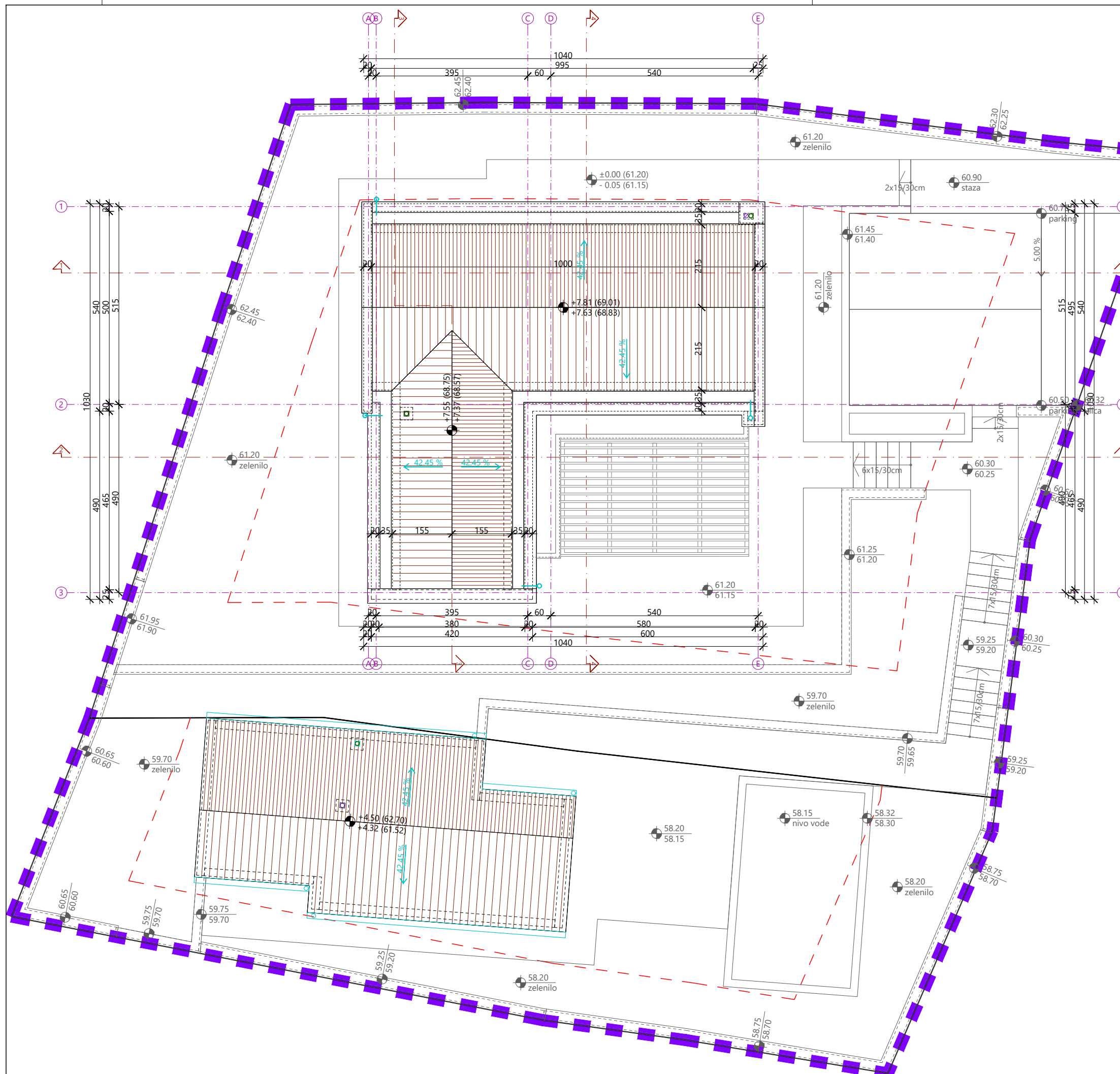
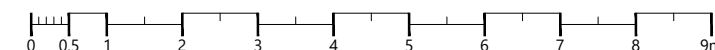
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

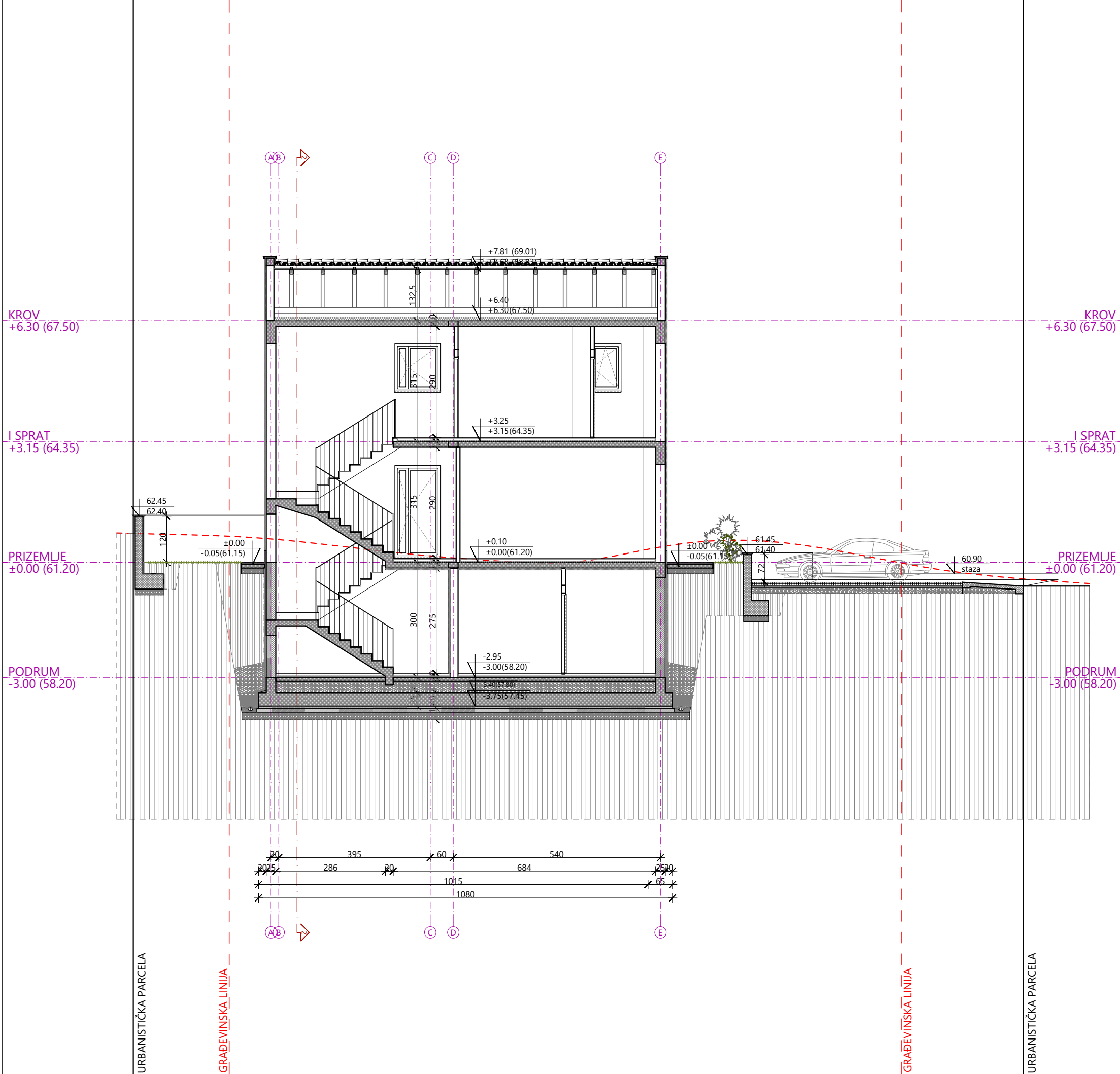
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

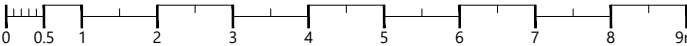
OSNOVA KROVA OBJEKTA 1

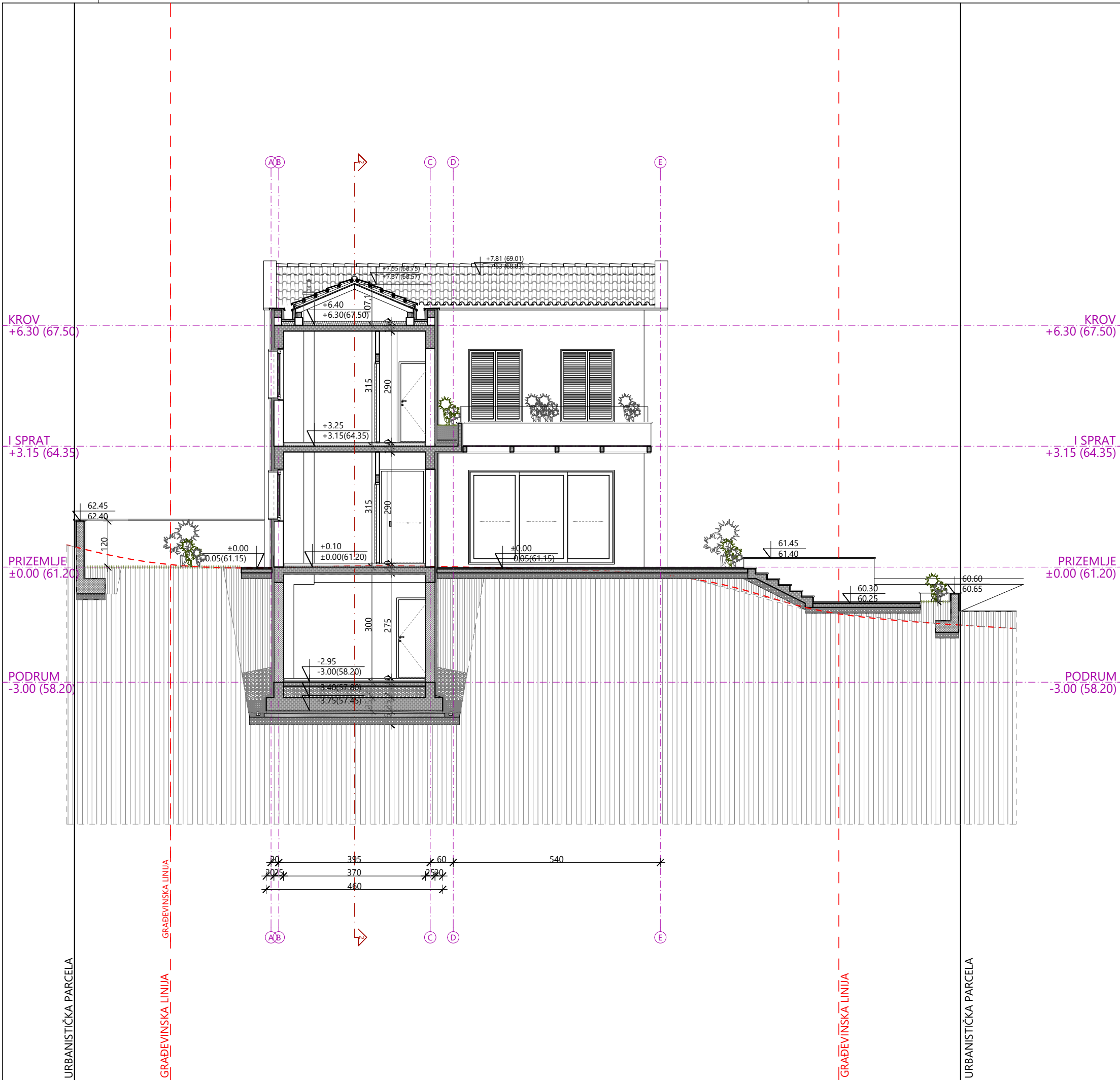
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 12.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	



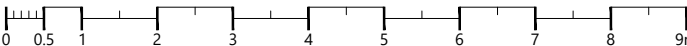


PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
PRESJEK 1-1 OBJEKTA 1	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 13.
	BROJ STRANE:
	.
2025.	2025.



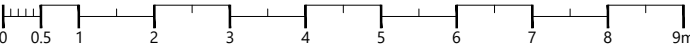


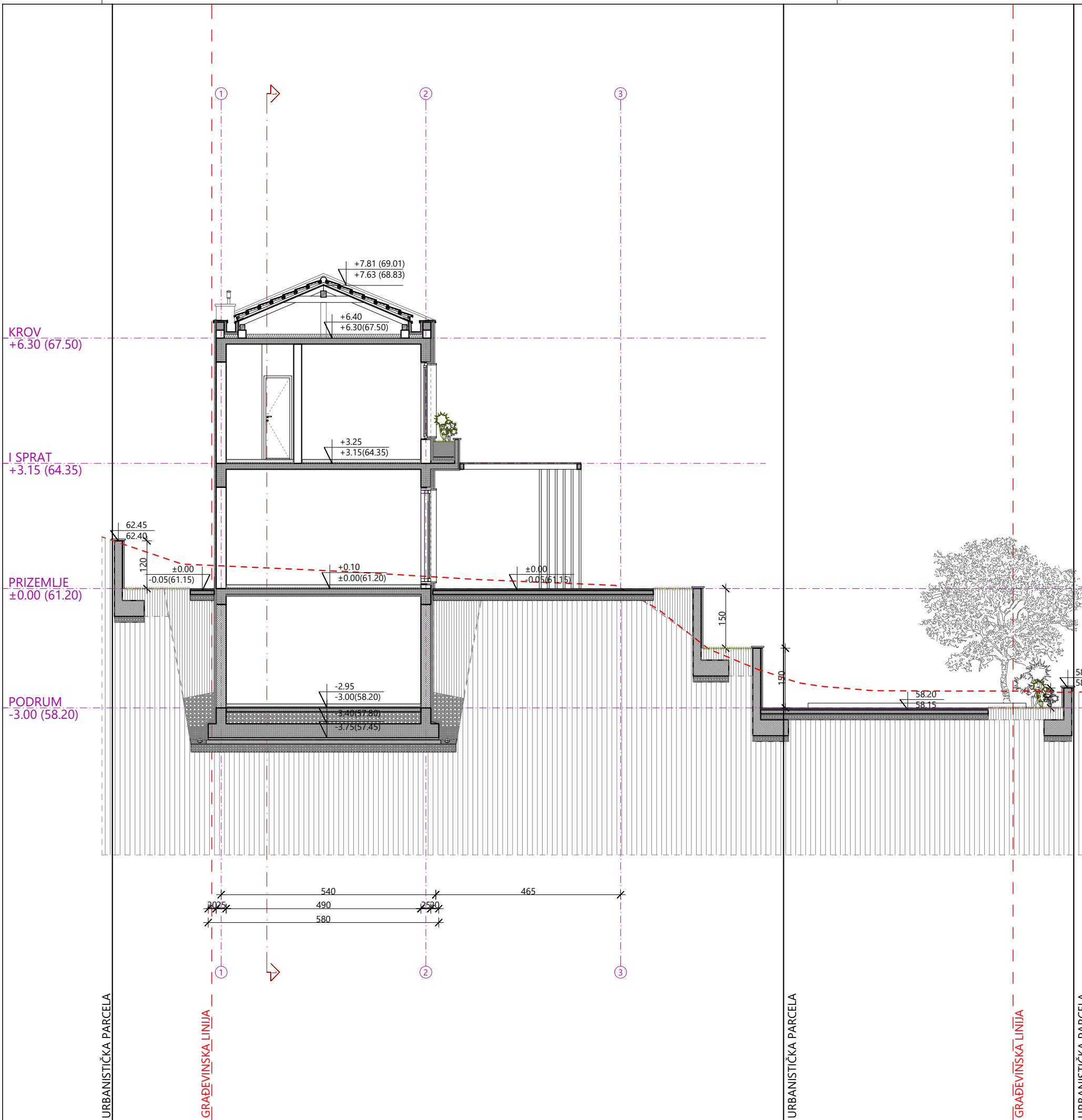
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
PRESJEK 2-2 OBJEKTA 1	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 14.
	BROJ STRANE:
	.
2025.	2025.





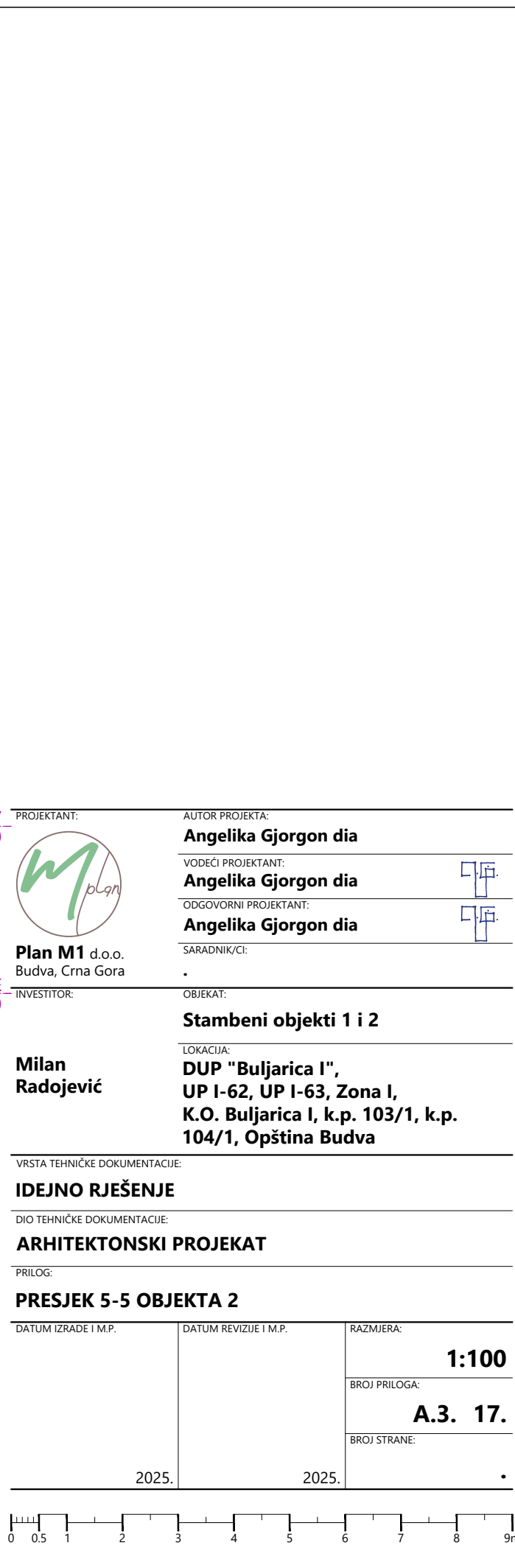
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
PRESJEK 3-3 OBJEKTA 1 i 2	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 15.
	BROJ STRANE:
	.
2025.	2025.

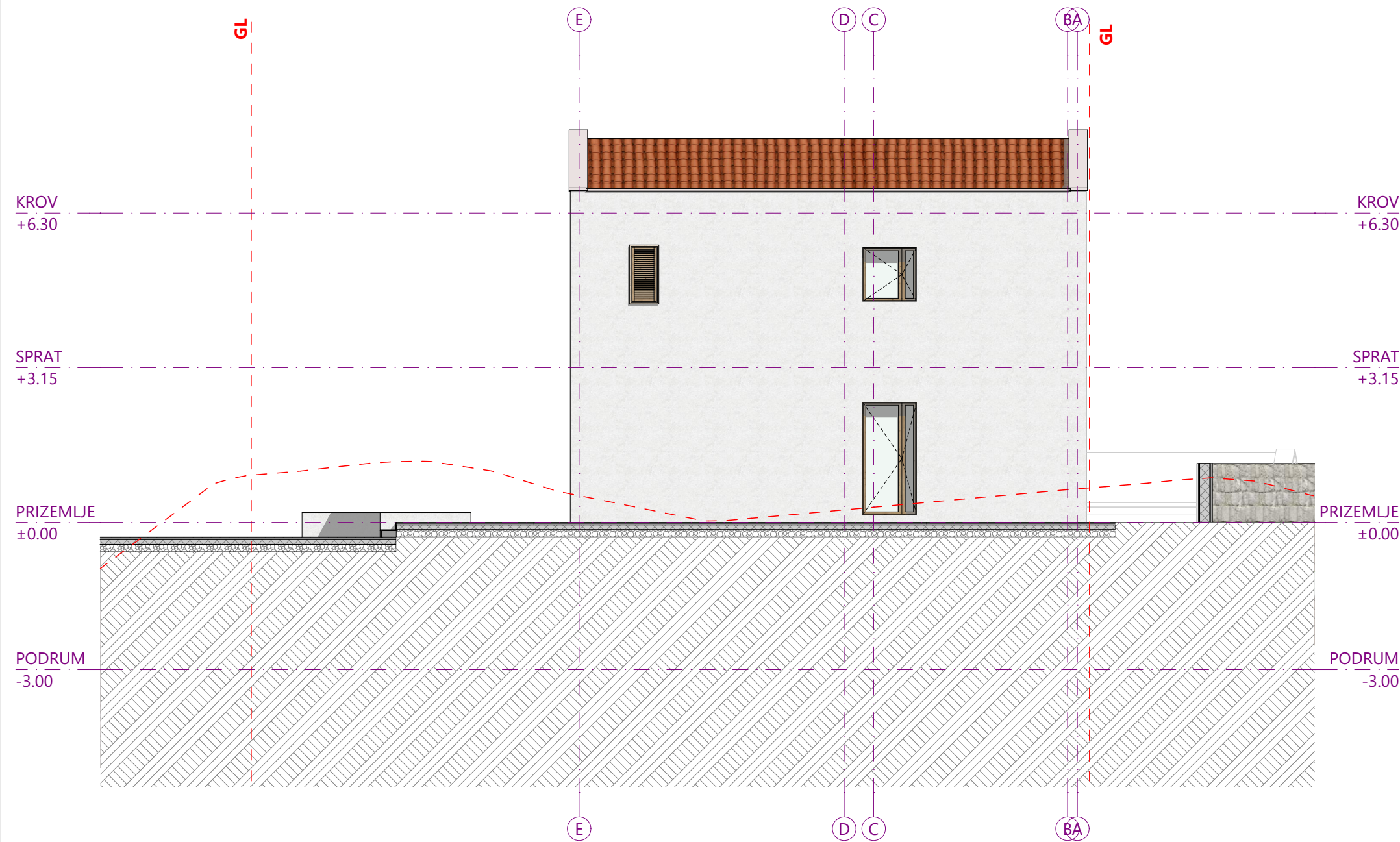




PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA:	
		Angelika Gjorgon dia	
VODEĆI PROJEKTANT:		Angelika Gjorgon dia	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Angelika Gjorgon dia	
SARADNIK/CI:		.	
INVESTITOR:		OBJEKAT:	
Milan Radojević		Stambeni objekti 1 i 2	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA:	
IDEJNO RJEŠENJE		DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG:			
PRESJEK 4-4 OBJEKTA 1			
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:	
2025.	2025.	1:100	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 16.	
		BROJ STRANE:	
		.	

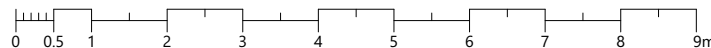


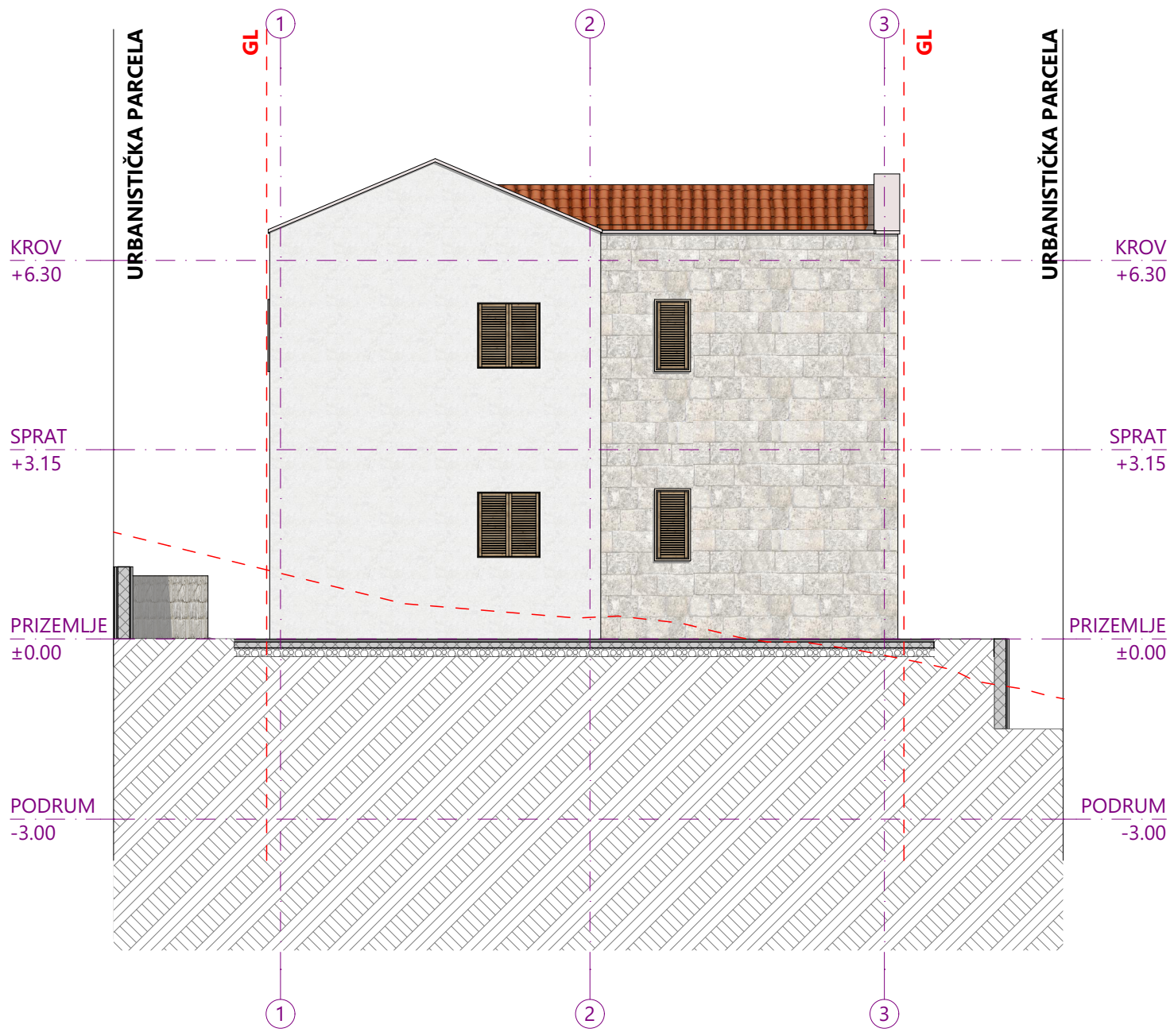




LEGENDA :	
	Gradevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	•
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Milan Radojević	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
objekat 1: SJEVERNA FASADA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2024.	2024.
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 18.	
BROJ STRANE:	
•	



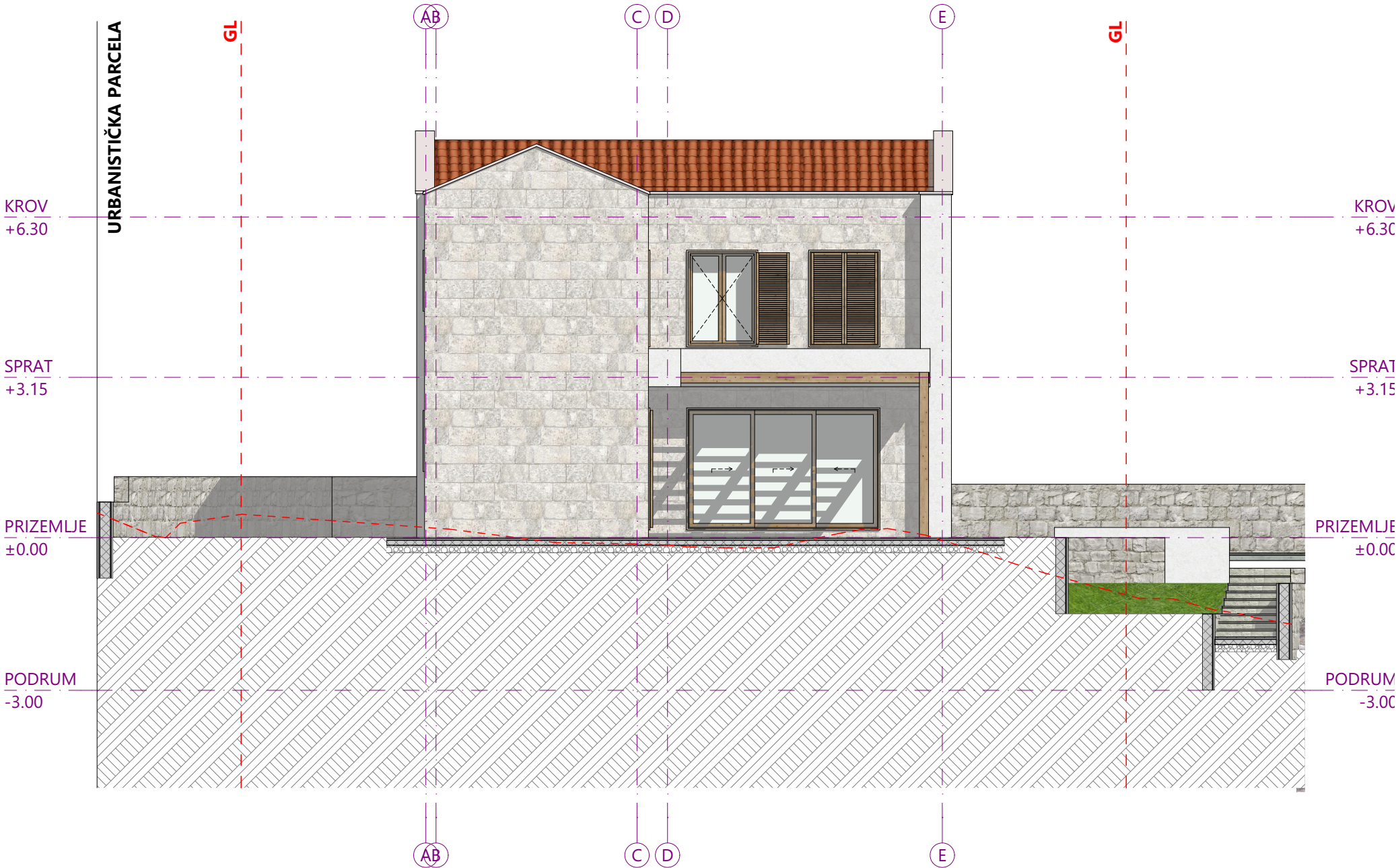


LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen

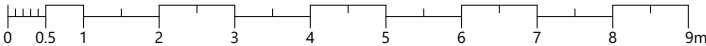
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Milan Radojević	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
objekat 1: ZAPADNA FASADA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 19.
	BROJ STRANE:
	.
2024.	2024.

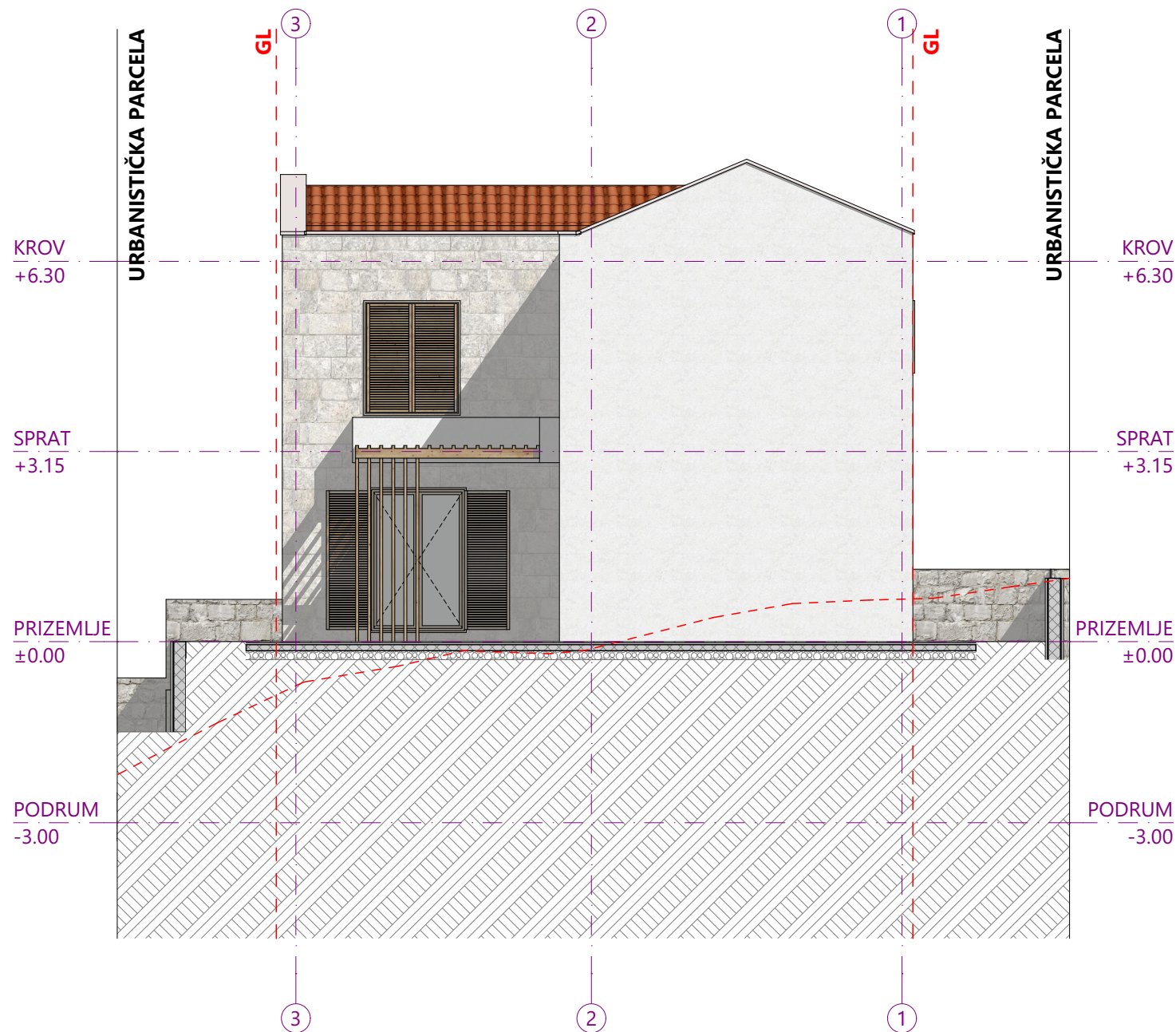


LEGENDA :	
	Gradevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Milan Radojević	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
objekat 1: JUŽNA FASADA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2024.	2024.
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 20.	
BROJ STRANE:	
.	

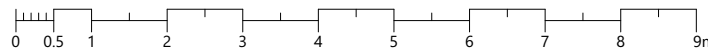


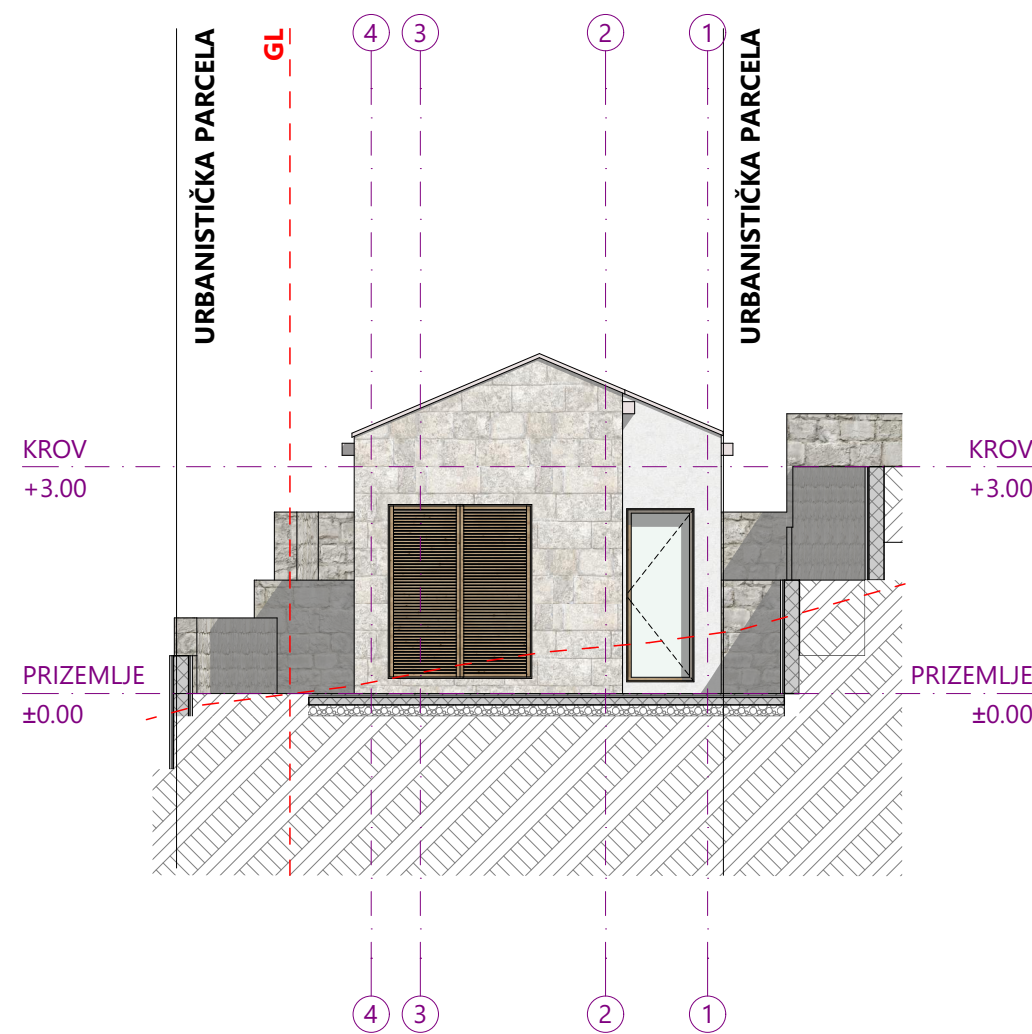


LEGENDA :

---	Gradevinska linija
---	Granica urbanističke parcele
---	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
---	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
---	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
---	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
---	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
---	Pergola - drvo
---	Staklo
---	Bazen

PROJEKTANT:



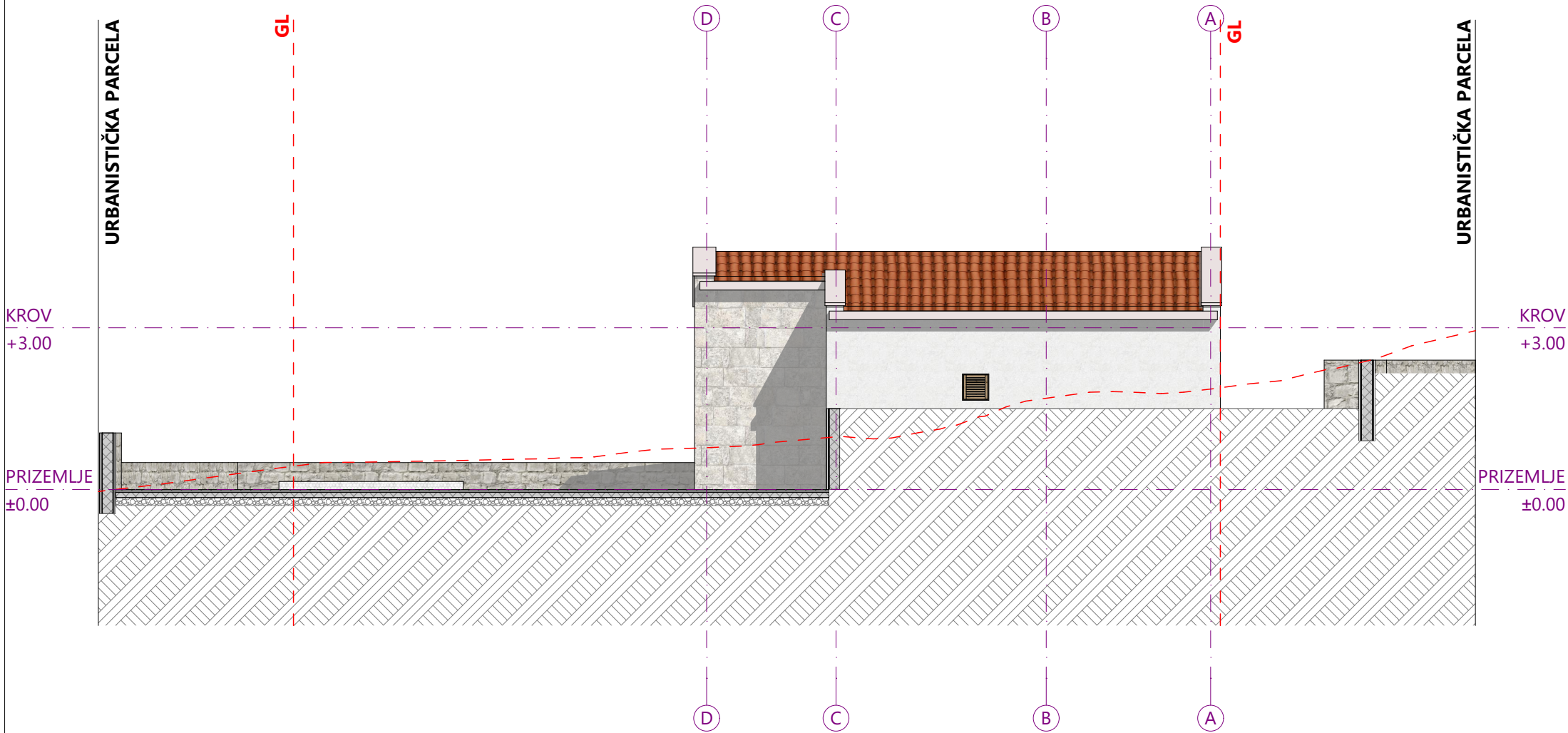


LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen

	PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
		Angelika Gjorgon dia
	VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI:	.
	INVESTITOR:	
	OBJEKAT:	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
objekat 2: ISTOČNA FASADA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 22.
		BROJ STRANE:
		.
2024.	2024.	.

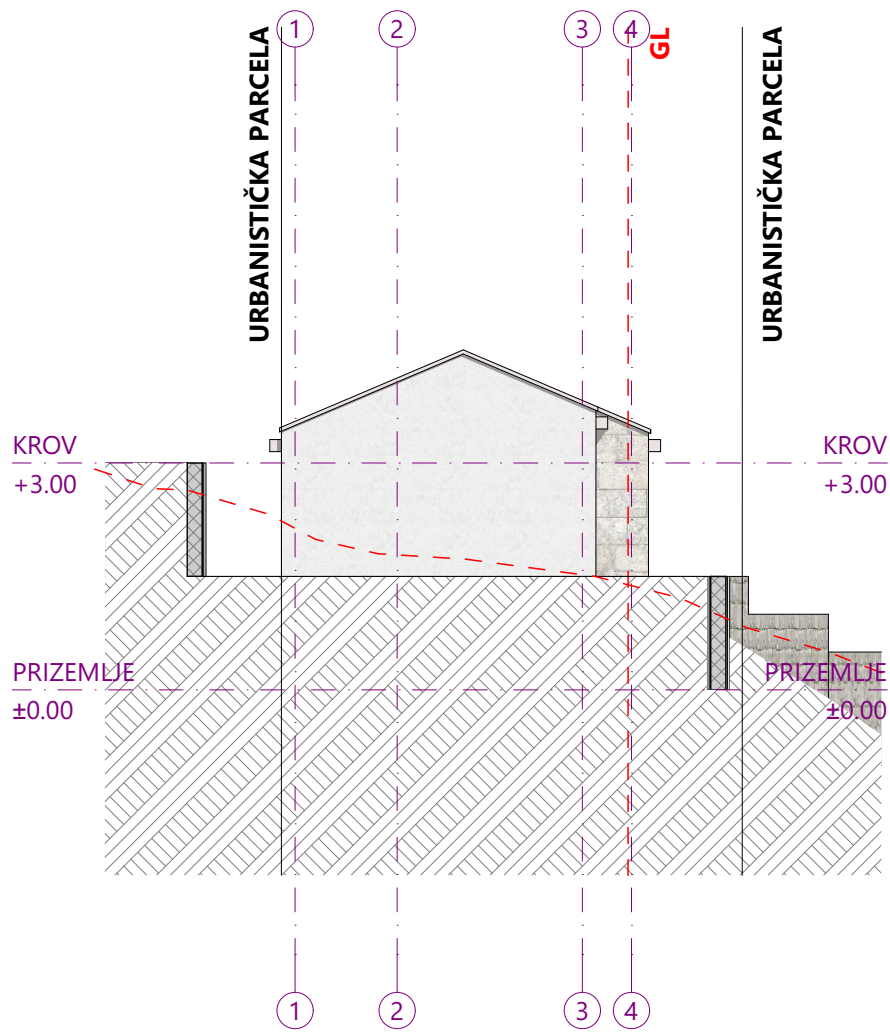


LEGENDA :	
	Gradevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen

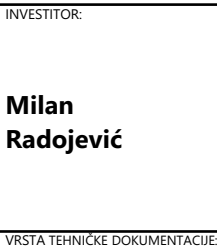


PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA:	
		Angelika Gjorgon dia	
VODEĆI PROJEKTANT:		Angelika Gjorgon dia	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		Angelika Gjorgon dia	
SARADNIK/CI:		.	
INVESTITOR:		OBJEKAT:	
Milan Radojević		Stambeni objekti 1 i 2	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA:	
IDEJNO RJEŠENJE		DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG:			
objekat 2: SJEVERNA FASADA			
DATUM IZRADE I M.P.		DATUM REVIZIJE I M.P.	
		RAZMJERA:	
		1:100	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 23.	
		BROJ STRANE:	
2024.		2024.	
		.	



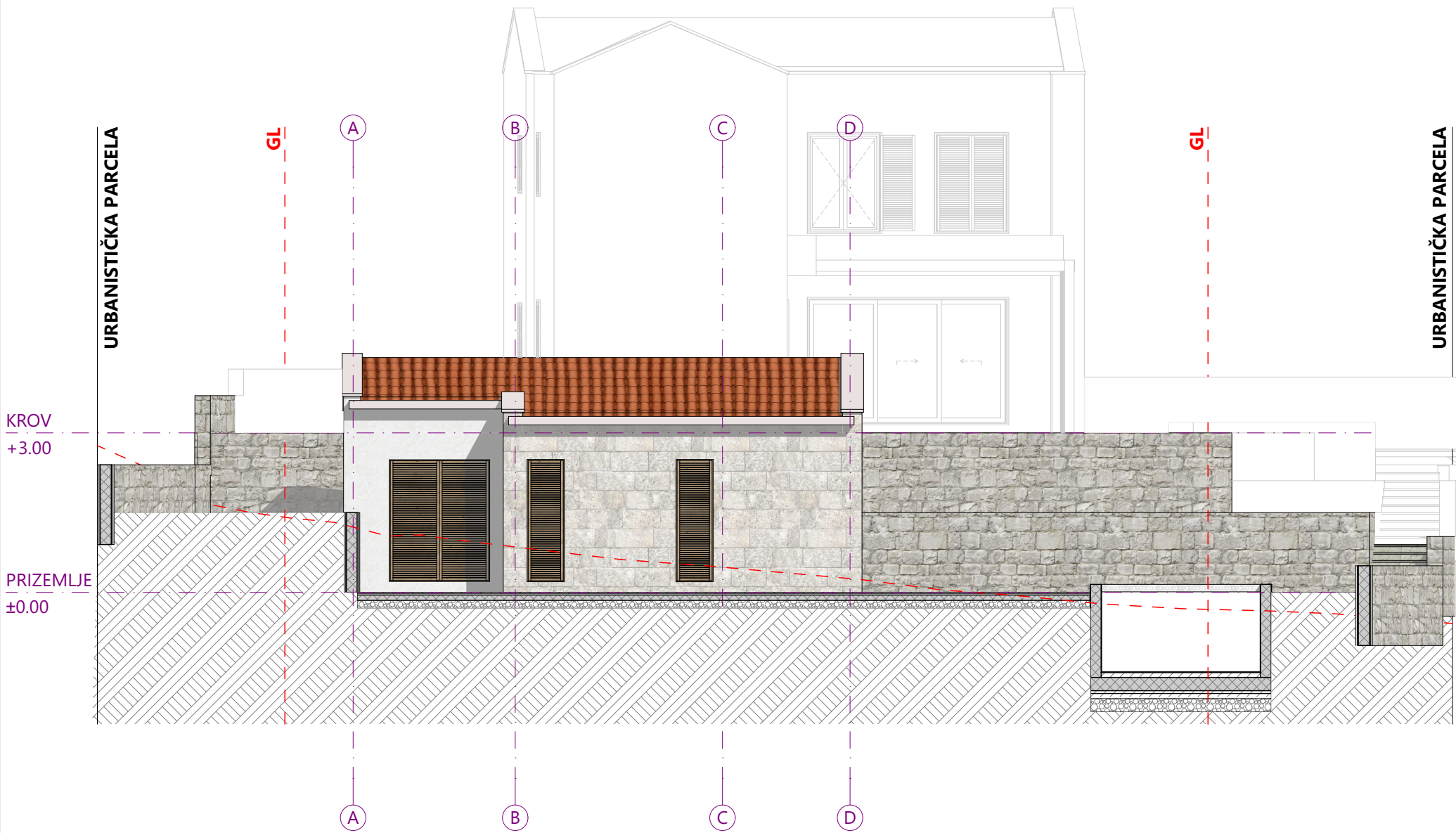


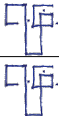
LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA:	
		Angelika Gjorgon dia	
		VODEĆI PROJEKTANT:	
		Angelika Gjorgon dia	
		ODGOVORNI PROJEKTANT:	
		Angelika Gjorgon dia	
SARADNIK/CI:			
.			
INVESTITOR:		OBJEKAT:	
		Stambeni objekti 1 i 2	
		LOKACIJA:	
		DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
		IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG:			
objekat 2: ZAPADNA FASADA			
DATUM IZRADE I M.P.		RAZMJERA:	
		1:100	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 24.	
2024.		BROJ STRANE:	
2024.		.	

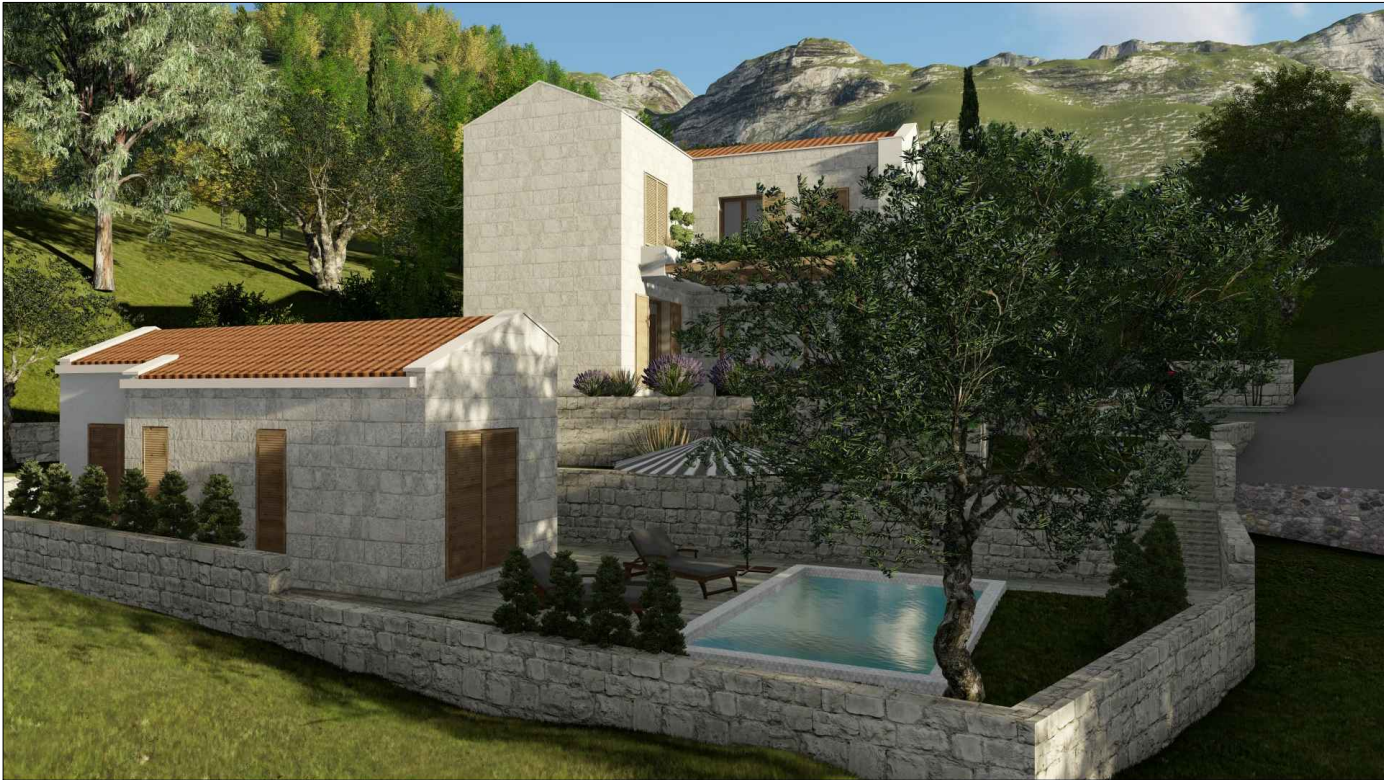


LEGENDA :	
	Gradevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 080 93 05
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) - drvo
	Pergola - drvo
	Staklo
	Bazen



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA:	
		Angelika Gjorgon dia	
		VOĐEĆI PROJEKTANT:	
		Angelika Gjorgon dia	
		ODGOVORNI PROJEKTANT:	
Angelika Gjorgon dia			
SARADNIK/CI:			
INVESTITOR:		OBJEKT:	
Milan Radojević		Stambeni objekti 1 i 2	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA:	
IDEJNO RJEŠENJE		DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG:			
objekat 2: JUŽNA FASADA			
DATUM IZRADE I M.P.		DATUM REVIZIJE I M.P.	
		RAZMJERA:	
		1:100	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 25.	
		BROJ STRANE:	
		•	
2024.		2024.	
		•	





PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA:	
		Angelika Gjorgon dia	
		VOĐEĆI PROJEKTANT:	
		Angelika Gjorgon dia	
ODGOVORNI PROJEKTANT:		T	
Angelika Gjorgon dia		T	
SARADNIK/CI:			
•			
INVESTITOR:		OBJEKAT:	
Milan Radojević		Stambeni objekti 1 i 2	
		LOKACIJA:	
		DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
IDEJNO RJEŠENJE			
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG:			
3D PRIKAZ			
DATUM IZRADE I M.P.		DATUM REVIZIJE I M.P.	
2025.		RAZMJERA:	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 26.	
		BROJ STRANE:	
		•	



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI: •	
INVESTITOR:	OBJEKAT: Stambeni objekti 1 i 2	
Milan Radojević	LOKACIJA: DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: 3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		BROJ PRILOGA: A.3. 27.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Milan Radojević	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
3D PRIKAZ	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	BROJ PRILOGA:
	A.3. 28.
	BROJ STRANE:
	.



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
 Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	Angelika Gjorgon dia
	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:
Milan Radojević	.
	OBJEKAT:
	Stambeni objekti 1 i 2
	LOKACIJA:
	DUP "Buljarica I", UP I-62, UP I-63, Zona I, K.O. Buljarica I, k.p. 103/1, k.p. 104/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
3D PRIKAZ	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 29.
	BROJ STRANE:
2025.	2025.
	.