

Projektant	Revident
------------	----------

**INVESTITOR: KHEN RONEN**

**OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1**

**LOKACIJA: k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan,  
dio UP 74 LSL Blizikuće**

**VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE**

**PROJEKTANT: "ATRIUM" doo Budva  
Topliški put bb, Budva**

**ODGOVORNO LICE: arh. Zlata Krapović, dipl.ing.**

**GLAVNI INŽENJER: arh. Zlata Krapović, dipl.ing.  
Licenca br: 105/2175-73/3 od 18.02.2018god**

## SADRŽAJ:

### OPŠTA DOKUMENTACIJA

- izvod iz centralnog registra
- polisa osiguranja
- licenca privrednog društva
- licenca vodećeg projektanta
- potvrda o članstvu IKCG
- rješenje o imenovanju
- podaci o projektantu
- izjava projektanta

- UGOVOR
- URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u
- UGOVOR O SLUŽBENOST PROLAZA
- IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA
- SITUACIJA SA GRANICAMA UP

- ARHITEKTURA- idejno rješenje

#### 1) PROJEKTNI ZADATAK

#### 2) -TEHNIČKI OPIS

#### -URBANISTIČKI POKAZATELJI

#### 3) GRAFIČKI PRILOZI

1. ŠIRA SITUACIJA LOKACIJE , 1:500
2. SITUACIJA, R 1:200
3. UREĐENJE TERENA, 1:200
4. OSNOVA SUTERENA, R 1:100
5. OSNOVA PRIZEMLJA, R 1:100
6. OSNOVA SPRATA i PETA FASADA, R 1:100
7. PRESJEK 1-1, R 1:100
8. PRESJEK 2-2, R 1:100
9. PRESJEK 3-3, R 1:100
10. PRESJEK 4-4, R 1:100
11. ZAPADNA FASADA , R 1:100
12. ISTOČNA FASADA , R 1:100
13. JUŽNA FASADA, R 1:100
14. SJEVERNA FASADA, R 1:100
15. 3D PRIKAZI
16. 3D PRIKAZI
17. 3D PRIKAZI
18. 3D PRIKAZ



Crna Gora

## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj  
Matični broj

5-0066613/ 009  
02054043

Datum promjene podataka: 24.07.2012

### DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE , INŽENJERING , KONSALTING , MARKETING I TRGOVINU "ATRIUM" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BUDVA

Izvršene su sledeće promjene: usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti, statuta

Datum zaključivanja ugovora: 26.05.1998  
Datum donošenja Statuta: 20.04.1997  
Adresa obavljanja djelatnosti: GOSPOŠTINA B.B.  
Adresa za prijem službene pošte: GOSPOŠTINA B.B.  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Datum izmjene Statuta: 23.07.2012  
Mjesto: BUDVA  
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

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

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala      domaći      strani      mješoviti

Stari registarski broj: 1-1184-00

(Novčani .00 , nenovčani .00 )

#### Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

ZLATA KRAPOVIĆ

Adresa:

GOSPOŠTINA BB BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

#### Lica u društvu

Ime i prezime:

Zlata Krapović

Izvršni direktor - ( )

- ( )

Adresa:

GOSPOŠTINA BB BUDVA

Ovlašćeni zastupnik - ( )

Pojedinačno- ( )

Izdato 25.07.2012.god.



Ovlašćeno lice  
Milo Paunović

Strana

1 od 1



# lovćen

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



Broj Polise: ODG004834  
 Novo/Obnova: ODG003630  
 Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG004834

Ugovarač: ATRIUM DOO, PRIMORSKI BATALJON BR.21, BUDVA, JMBG/PIB: 02054043

Osiguranik: ATRIUM DOO, PRIMORSKI BATALJON BR.21, BUDVA, JMBG/PIB: 02054043

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **24.10.2023 u 11:23** do **24.10.2024. 11:23**

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

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

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
<b>1. Opasnost: Projektantska odgovornost</b>		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivača osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 35.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokrivenje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokrivenje za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		-12,32€

Iz osiguravajućeg pokrivača su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrivača u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIA:	234,08€
POREZ NA PREMII:	21,07€
UKUPNA PREMIA ZA NAPLATU:	255,15€

### UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

0

1.	24.10.2023	255,15
----	------------	--------

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

sa pozivom na broj: **R/ODG004834**

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obli. odnosima (SLRGG br. 47/08))

Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrivača ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivenje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u svrzi između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

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

TRNSKI JIGOR

Osiguravač



U null, 24.10.2023



Ugovarač osiguranja

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



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Odjeljenje za licenciranje registar  
i drugostepeni postupak

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

Broj: UPI 14-332/23-1316/2

Podgorica, 29.09.2023.godine

DOO"ATRIUM"

BUDVA  
Topliški put bb

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



Petar Vučinić



Crna Gora  
Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 14-332/23-1316/2

Podgorica, 29.09.2023. godine

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "ATRIUM" BUDVA, broj UPI 14-332/23-1316/1 od 22.09.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

## RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO "ATRIUM" BUDVA, izdaje se

### LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

## Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-1316/1 od 22.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "ATRIUM" BUDVA, pretežna djelatnost – 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 105/2175-74/2 od 26.02.2018. godine, kojim je **Zlati Krapović, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0066613 / 009, **izvršni direktor Zlata Krapović**.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno

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

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

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

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

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

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



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

**Petar Vučinić**

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 105/2175 – 73/3

Podgorica, 18.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE KRAPOVIĆ ZLATI, dipl. inženjeru arhitekture, iz Budve, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI105-2175/73/1 od 12.12.2017.godine, KRAPOVIĆ ZLATA, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Diplomu o visokoj školskoj spremi, stečenoj na Arhitektonskom fakultetu, izdata od strane Univerziteta u Beogradu- Socijalistička Republika Srbija – Arhitektonski fakultet, broj 453 od 7 aprila 1975.godine; Potvrdu o radnim poslovima za imenovanu, izdata od strane » Atrium » D.O.O.Budva od 19.12.2017.godine; Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj, broj 03-3165/1 od 07.05.2009.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve, izdata licenca kojom je utvrđena ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena kao i za izradu dijela elaborata o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu za potrebe arhitektonskog projektovanja; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj 01-507/2 od 27.07.2012.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima; Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-1496/18/14 od 09.02.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.



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

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

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

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preuzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavičević





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-1924

Podgorica, 27.06.2023. 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

**ZLATA B. KRAPOVIĆ**, diplomirani inženjer arhitekture iz Budve,  
član je Inženjerske komore Crne Gore do **31.12.2023.** godine.

Reg.br. 72

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Ljiljana Vujić, dipl.pravnica



DRUŠTVO ZA  
PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING,  
KONSALTING, MARKETING I  
TRGOVINU D.O.O.



## R J E Š E N J E

O imenovanju ovlašćenog inženjera investiciono-tehničke dokumentacije:

### IDEJNO RJEŠENJE

**APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1**  
**k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, opština Budva**  
**dio UP 74 LSL Blizikuće**

određujem: arh. Zlata Krapović, dipl.ing.  
Licenca br: 105/2175-73/3 od 18.02.2018god.



«**ATRIUM**» d.o.o

*Zlata Krapović*

DRUŠTVO ZA  
PROJEKTOVANJE,  
INŽENJERING,  
KONSALTING, MARKETING I  
TRGOVINU D.O.O.

**ATRIUM**  
**BUDVA**



<b>PODACI O OVLAŠĆENIM INŽENJERIMA</b>		
<b>NAZIV OBJEKTA</b>	<b>PROJEKTANT</b>	<b>GLAVNI INŽENJER</b>
APARTMANSKI OBJEKAT, S+P+1 Dio UP 74LSL Blizikuće k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan	"ATRIUM" doo Budva Topliški put bb, Budva 033/403-592 lic. br. UPI 14-332/23-1316/2	Zlata Krapović, dipl.ing.arh br. licence 105/2175-73/3
<b>DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE</b>		
<b>DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE</b>	<b>PROJEKTANT</b>	<b>ODGOVORNI INŽENJER</b>
<b>ARHITEKTURA</b>	"ATRIUM" doo Budva Topliški put bb, Budva 033/403-592 lic. br. UPI 14-332/23-1316/2	Zlata Krapović, dipl.ing.arh br. licence UPI 105/2 175-73/3

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

OBJEKAT: **APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1**

LOKACIJA: **k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan,  
Dio UP 74 LSL Blizikuće**

VRSTA I DIO  
TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE-arhitektura**

ODGOVORNI INŽENJER: **arh. Zlata Krapović, dipl.ing.  
Licenca br: 105/2175-73/3 od 18.02.2018god.**

**IZJAVLJUJEM,**

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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



(potpis odgovornog inženjera)

Budva, novembar 2023.

(mjesto i datum)





(potpis odgovornog lica)

# UGOVOR

zaključen između:

1. KHEN RONEN iz Poljske (u daljem tekstu Naručilac), s jedne strane

i

2. »ATRIUM« – Društvo za projektovanje, inženjering, konsalting i trgovinu d.o.o., Topliški put b.b., Budva (u daljem tekstu Izvršilac), s druge strane.

## Član 1.

Ovim Ugovorom Naručilac povjerava Izvršiocu izradu tehničke dokumentacije za izgradnju apartmanskog objekta u Blizikućama, opština Budva, k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće

## Član 2.

Izvršilac se obavezuje da predmetnu dokumentaciju iz čl. 1 ovog Ugovora izradi u skladu sa pravilima struke tako da se na osnovu ove revidovane dokumentacije može prijaviti gradnja objekta.

Predviđena projektna dokumentacija sastojće se od sledećeg:

1. Idejnog rješenja objekta i 3D modela sa fotografijama objekta
2. Glavnog projekta koji se sastoji od:
  - arhitektura
  - konstrukcija sa seizmikom i detaljima armature,
  - vodovod i kanalizacija,
  - elektroinstalacije jake i slabe struje,
  - projekat protivpožarne zaštite,
  - elaborat energetske efikasnosti.

Izvršilac izrađuje projektnu dokumentacije iz stava 1 ovog člana i dio projektne dokumentacije (arhitektura i vodovod i kanalizacija) iz stava 2 ovog člana.

Izvršilac se obavezuje da predmetnu dokumentaciju izradi, formira u projekat i preda investitoru u 3 (three) štampanom primjerku, kao i u elektronskoj formi.

Član 3.

Ugovorne strane ugovaraju izradu projektne dokumentacije u dvije faze: idejno rješenje i glavni projekat. Cijena za posao iz člana 2, utvrdiće sa nakon dobijanja saglasnosti na idejno rješenje i biće precizirana anexom ugovora.

Član 4.

Ugovorne strane utvrđuju rok za izradu dokumentacije iz čl. 1 ovog Ugovora u trajanju od trideset dana za idejno rješenje i 30 dana za glavni projekat.

Član 5.

U slučaju spora nadležan je sud u Kotoru.

Član 6.

Ovaj ugovor sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih po jedan zadržava svaka ugovorna strana.

IZVRŠILAC,

*Zlata Krapović*

Zlata Krapović, dipl.ing.arh.



NARUČILAC,

*Khen Ronen*

Khen Ronen

Budva, oktobar 2023. godine

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 1922/3  
Budva, 25.12.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LTD MAGNIFICENT PROPERTIES iz Podgorice na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Lokalne studije lokacije Blizikuće (Službeni list CG-opštinski propisi br. 21/14 i 23/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju stambenog objekta**

### **1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 74 koju čine

**Katastarske parcele 1806, 1807 i dio 1933 KO Sv. Stefan**

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

U listu nepokretnosti broj 408 za KO Sveti Stefan, od 09.10.2017.godine, na katastarskoj parceli 1806 upisana je pašnjak površine 357m<sup>2</sup> a na kat.parceli 1807 upisan je pašnjak 532m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama je upisan tereta i ograničenja - hipoteka, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

SMN – stanovanje manje gustine

Ovaj tip izgradnje obuhvatu stanbeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporodično stanovanje ili najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima I dnevni boravak).(str.21)

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (strana 21)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu



namjenu.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim akatima koji regulišu ovu djelatnost.(strana 20)

#### **4. PRAVILA PARCELACIJE**

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

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

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

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

**Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:**

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

#### **5. PRAVILA REGULACIJE**

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana (tekstualni dio LSL-a str. 33).

##### **Građevinska linija (GL)**

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

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje

savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.(strana 22)

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 24)

### **Bočna građevinska linija**

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

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, *izuzetno* samo u specijalnim netipičnim slučajevima ovo rastojanje može biti i 1,0m. Za jednostrano uzidane objekte 5 m prema slobodnom djelu parcele.

### **Zadnja građevinska linija**

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim priložima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 5,0 m.** (strana 25)

**Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele** definiše se na sledeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 24)
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.(strana 32)
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 25)

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) Objekti mogu imati samo jedan suterena, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

### **Kota prizemlja**

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 25)

### Spratna visina

Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 2.80 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu (strana 21)

### Visina sljemena

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. (strana 25)

### Krovovi

Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač čeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. (strana 33)

**Tavan** je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (str.21)

### Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. 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. (strana 24)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI
URBANISTIČKA PARCELA 74	893,46	450	180	0,50	0,20

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stolarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računa u ukupnu BRGP. (str.22)
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže. (strana 33)
- Ako je veći nagib terena dozvoljava se izgradnja djelimičnih suterena. (strana 25)
- Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (str.22) Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 33)
- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor ne ulazi BRGP objekta. (strana 33)
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 25)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. (strana 26)

U blizini sela fasada mora imati min.70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.)

zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograda od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...)

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element traba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

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

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

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom.

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 25)

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

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele. (strana 30)

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

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (strana 26)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan, drveće poput badema, smokave, narandži, limuna, kivija i slično. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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. **Sjećenje 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](http://www.epa.org.me)

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## **16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U okviru DUP-a / LSL-a / UP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje,

kao I uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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 tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 24)

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

## 22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o 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 sistema grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost. Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/13).

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

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

### **23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

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

### **24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

#### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

## 25. NAPOMENA

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

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

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

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

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

## 22. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik 1: Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Dostavljeno:

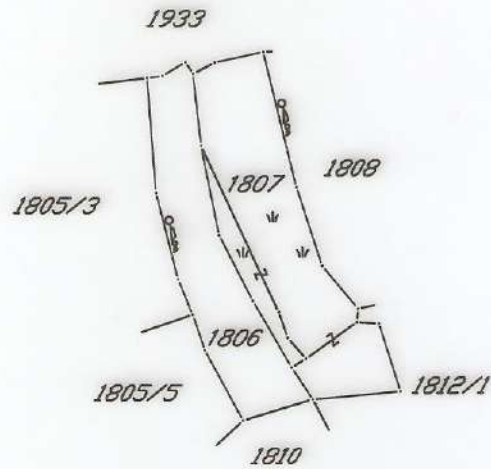
- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:



Ovjerava  
Službeno lice:



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-19047/2017

Datum: 09.10.2017

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, 467-104-1760/17, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 408 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1806			18 18		BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		357	0.75
1807			18 18		BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		532	1.12
								889	1.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002705869	„MAGNIFICENT PROPERTIES„LTD BUL.SAVE KOVAČEVIĆA 155 PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1806				1	Pašnjak 1. klase	05/12/2014 14:56	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807				1	Pašnjak 1. klase	05/12/2014 14:56	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

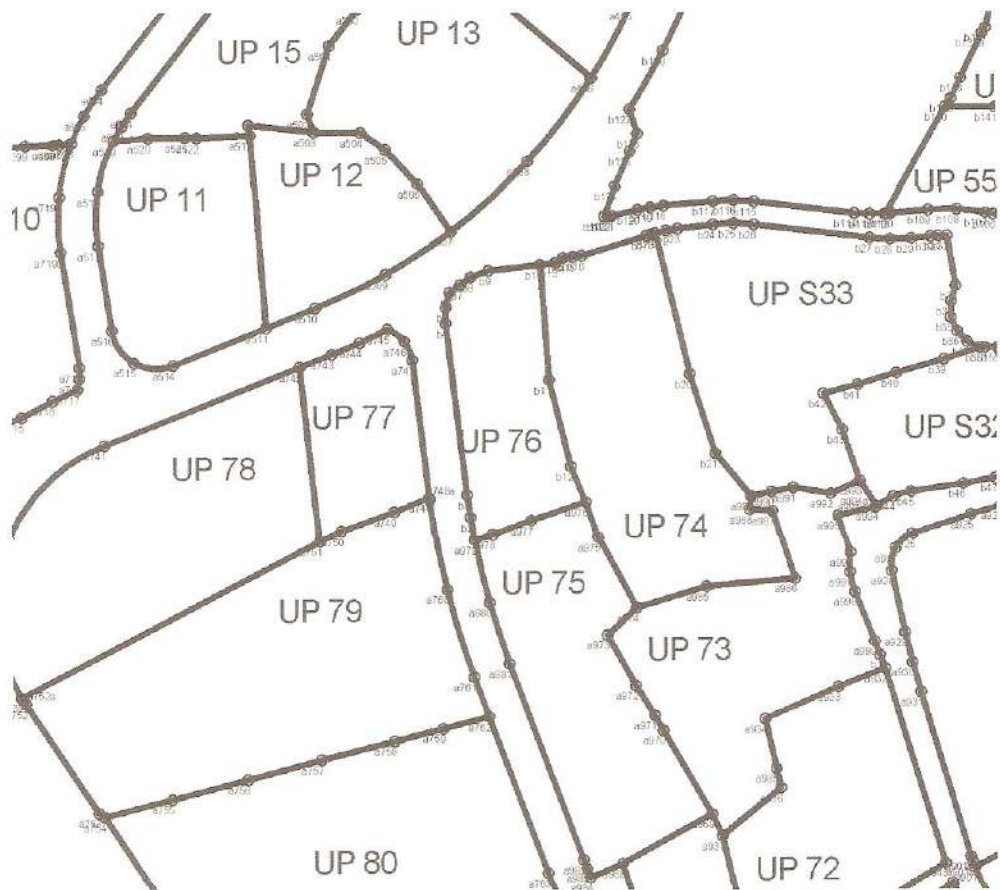
TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA LSL "BLIZIKUĆE"

*Opis* 18.12.2017.



UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	MAX. STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NABOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	POS. PROSTOR 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
UP 70	1812/3	440.52			STANOVANJE - S	80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	200.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 71	dio1805/1, dio1810, 1811	1,060.63			STANOVANJE - S	95.00	190.00	NOVI OBJEKTI	475.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 72	1812/2	700.18	135.00	S+P+1	STANOVANJE - S		135.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	405.00	0.19	0.58	S+P+1
UP 73	dio1868, dio1810, dio1812/1	783.64			STANOVANJE - S	150.00	150.00	NOVI OBJEKAT	375.00	0.19	0.48	S+P+1
UP 74	1806, 1807, dio1933	893.45			STANOVANJE - S	90.00	180.00	NOVI OBJEKTI	450.00	0.20	0.50	S+P+1
UP 75	dio1805/1, 1805/5, dio1805/6	744.97	100.00	P+1	STANOVANJE - S	50.00	150.00	POSTOJEĆI OBJEKAT, NOVI OBJEKAT	375.00	0.20	0.50	
UP 76	dio1805/3	444.02			STANOVANJE - S	90.00	90.00	NOVI OBJEKAT	225.00	0.20	0.51	S+P+1
UP 77	dio1805/2	344.57			STANOVANJE - S	70.00	70.00	NOVI OBJEKAT	175.00	0.20	0.51	S+P+1
UP 78	dio1805/1	1,054.54			STANOVANJE - S	95.00	190.00	NOVI OBJEKTI	475.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 79	dio1805/1	1,385.33			STANOVANJE - S	125.00	250.00	NOVI OBJEKTI	625.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 80	dio1805/1	1,960.15			STANOVANJE - S	115.00	350.00	NOVI OBJEKTI	875.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 81	dio1805/1	2,239.86			STANOVANJE - S	135.00	400.00	NOVI OBJEKTI	1,000.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 82	146, 147	679.88			STANOVANJE - S	120.00	120.00	NOVI OBJEKAT	300.00	0.18	0.44	S+P+1
UP 83	145/3	457.17	36.00	P	STANOVANJE - S	54.00	90.00	POMOĆNI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKAT	225.00	0.20	0.49	S+P+1
UP 84	145/1	444.73	87.00	P	STANOVANJE - S		87.00	POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKAT	218.00	0.20	0.49	S+P+1
UP 85	dio132, dio133	812.89			STANOVANJE - S	150.00	150.00	NOVI OBJEKAT	375.00	0.18	0.46	S+P+1
UP 86	dio129	497.41			STANOVANJE - S	90.00	90.00	NOVI OBJEKAT	225.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 87	dio80, dio128	482.61	56.00	P	STANOVANJE - S	34.00	90.00	POMOĆNI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKAT	225.00	0.19	0.47	S+P+1
UP 88	dio80, dio128, dio129	670.50	73.00	P	STANOVANJE - S	47.00	120.00	POMOĆNI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKAT	300.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 89	dio51, dio52, dio128, dio129, dio53	564.44			STANOVANJE - S	100.00	100.00	NOVI OBJEKAT	250.00	0.18	0.44	S+P+1
UP 90	dio51, dio52, dio50	1,374.66	982.00	G	STANOVANJE - S	135.00	400.00	GARAŽA, NOVI OBJEKTI	800.00	0.29	0.58	P+1
UP 91	54, 57/1	533.03	64.00 150.00	G P+2	STANOVANJE - S		150.00	GARAŽA POSTOJEĆI OBJEKAT	450.00	0.28	0.84	
UP 92	dio53, dio77	823.99			STANOVANJE - S	80.00	160.00	NOVI OBJEKTI	400.00	0.19	0.49	S+P+1
UP 93	78, dio79	876.61			STANOVANJE - S	160.00	160.00	NOVI OBJEKAT	400.00	0.18	0.46	S+P+1
UP 94	dio81, 82	2,229.89			STANOVANJE - S	135.00	400.00	NOVI OBJEKTI	1,000.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 95	dio84/1	503.25			STANOVANJE - S	120.00	120.00	NOVI OBJEKAT	300.00	0.24	0.60	S+P+1
UP 96	dio84/1	861.50			STANOVANJE - S	206.00	206.00	NOVI OBJEKTI	515.00	0.24	0.60	S+P+1
UP 97	dio84/1	295.20			STANOVANJE - S	90.00	90.00	NOVI OBJEKAT	225.00	0.30	0.76	S+P+1
UP 98	dio76	1,102.73	22.00 93.00	G P	STANOVANJE - S	127.00	220.00	GARAŽA POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKTI	650.00	0.20	0.50	S+P+1
UP 99	74, 75	922.73	146.00 49.00 155.00 120.00	S+P+Pk S+P S+P 2S+P+1	STANOVANJE - S		470.00	POSTOJEĆI OBJEKAT POSTOJEĆI OBJEKAT POSTOJEĆI OBJEKAT	1,326.00	0.51	1.44	
UP 100	dio73	754.25			STANOVANJE - S	135.00	135.00	NOVI OBJEKAT	338.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 101	dio73	714.29			STANOVANJE - S	130.00	130.00	NOVI OBJEKAT	325.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 102	85/1	580.64	104.00	P	STANOVANJE - S		104.00	POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKAT	260.00	0.18	0.45	S+P+1
UP 103	85/2, 86, 88	981.77	190.00	P+1	STANOVANJE - S		190.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	380.00	0.19	0.39	
UP 104	dio85/4	486.81	45.00	P	STANOVANJE - S	45.00	90.00	POMOĆNI OBJEKAT (RUŠI) - NOVI OBJEKAT	225.00	0.18	0.46	S+P+1

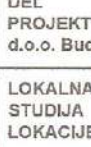
# PARCELAJA I KOORDINATE







IZVOD Z LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZILUČE, Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 I 23/14

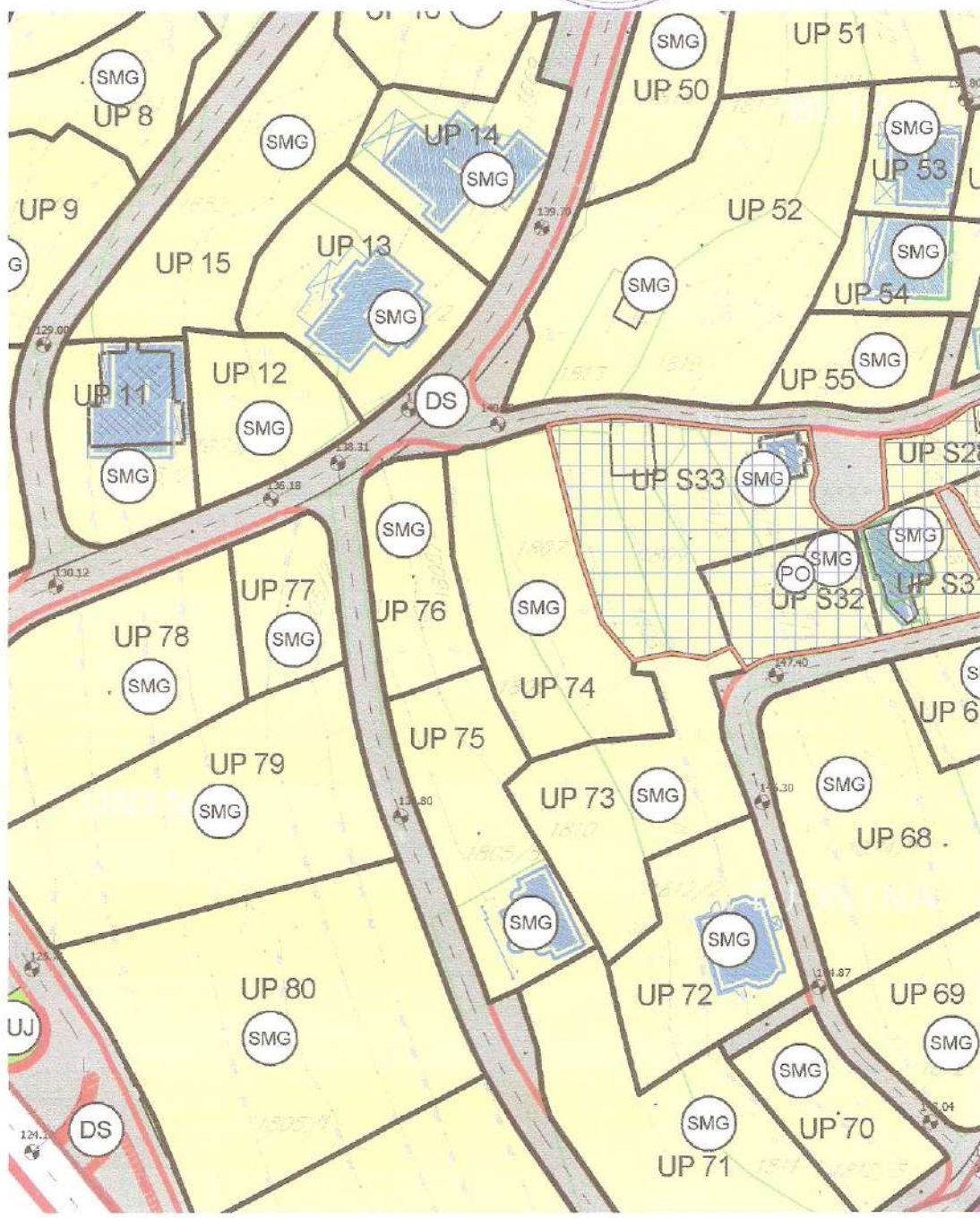


1440 6570203 24.672003 70	4415 6570203 9.94.672003 73	4416 6570203 17.467003 75	4417 6570203 22.467003 76	4418 6570203 27.467003 77	4419 6570203 32.467003 78	4420 6570203 37.467003 79	4421 6570203 42.467003 80	4422 6570203 47.467003 81	4423 6570203 52.467003 82	4424 6570203 57.467003 83	4425 6570203 62.467003 84	4426 6570203 67.467003 85	4427 6570203 72.467003 86	4428 6570203 77.467003 87	4429 6570203 82.467003 88	4430 6570203 87.467003 89	4431 6570203 92.467003 90	4432 6570203 97.467003 91	4433 6570203 102.467003 92	4434 6570203 107.467003 93	4435 6570203 112.467003 94	4436 6570203 117.467003 95	4437 6570203 122.467003 96	4438 6570203 127.467003 97	4439 6570203 132.467003 98	4440 6570203 137.467003 99	4441 6570203 142.467003 100	4442 6570203 147.467003 101	4443 6570203 152.467003 102	4444 6570203 157.467003 103	4445 6570203 162.467003 104	4446 6570203 167.467003 105	4447 6570203 172.467003 106	4448 6570203 177.467003 107	4449 6570203 182.467003 108	4450 6570203 187.467003 109	4451 6570203 192.467003 110	4452 6570203 197.467003 111	4453 6570203 202.467003 112	4454 6570203 207.467003 113	4455 6570203 212.467003 114	4456 6570203 217.467003 115	4457 6570203 222.467003 116	4458 6570203 227.467003 117	4459 6570203 232.467003 118	4460 6570203 237.467003 119	4461 6570203 242.467003 120	4462 6570203 247.467003 121	4463 6570203 252.467003 122	4464 6570203 257.467003 123	4465 6570203 262.467003 124	4466 6570203 267.467003 125	4467 6570203 272.467003 126	4468 6570203 277.467003 127	4469 6570203 282.467003 128	4470 6570203 287.467003 129	4471 6570203 292.467003 130	4472 6570203 297.467003 131	4473 6570203 302.467003 132	4474 6570203 307.467003 133	4475 6570203 312.467003 134	4476 6570203 317.467003 135	4477 6570203 322.467003 136	4478 6570203 327.467003 137	4479 6570203 332.467003 138	4480 6570203 337.467003 139	4481 6570203 342.467003 140	4482 6570203 347.467003 141	4483 6570203 352.467003 142	4484 6570203 357.467003 143	4485 6570203 362.467003 144	4486 6570203 367.467003 145	4487 6570203 372.467003 146	4488 6570203 377.467003 147	4489 6570203 382.467003 148	4490 6570203 387.467003 149	4491 6570203 392.467003 150	4492 6570203 397.467003 151	4493 6570203 402.467003 152	4494 6570203 407.467003 153	4495 6570203 412.467003 154	4496 6570203 417.467003 155	4497 6570203 422.467003 156	4498 6570203 427.467003 157	4499 6570203 432.467003 158	4500 6570203 437.467003 159	4501 6570203 442.467003 160	4502 6570203 447.467003 161	4503 6570203 452.467003 162	4504 6570203 457.467003 163	4505 6570203 462.467003 164	4506 6570203 467.467003 165	4507 6570203 472.467003 166	4508 6570203 477.467003 167	4509 6570203 482.467003 168	4510 6570203 487.467003 169	4511 6570203 492.467003 170	4512 6570203 497.467003 171	4513 6570203 502.467003 172	4514 6570203 507.467003 173	4515 6570203 512.467003 174	4516 6570203 517.467003 175	4517 6570203 522.467003 176	4518 6570203 527.467003 177	4519 6570203 532.467003 178	4520 6570203 537.467003 179	4521 6570203 542.467003 180	4522 6570203 547.467003 181	4523 6570203 552.467003 182	4524 6570203 557.467003 183	4525 6570203 562.467003 184	4526 6570203 567.467003 185	4527 6570203 572.467003 186	4528 6570203 577.467003 187	4529 6570203 582.467003 188	4530 6570203 587.467003 189	4531 6570203 592.467003 190	4532 6570203 597.467003 191	4533 6570203 602.467003 192	4534 6570203 607.467003 193	4535 6570203 612.467003 194	4536 6570203 617.467003 195	4537 6570203 622.467003 196	4538 6570203 627.467003 197	4539 6570203 632.467003 198	4540 6570203 637.467003 199	4541 6570203 642.467003 200	4542 6570203 647.467003 201	4543 6570203 652.467003 202	4544 6570203 657.467003 203	4545 6570203 662.467003 204	4546 6570203 667.467003 205	4547 6570203 672.467003 206	4548 6570203 677.467003 207	4549 6570203 682.467003 208	4550 6570203 687.467003 209	4551 6570203 692.467003 210	4552 6570203 697.467003 211	4553 6570203 702.467003 212	4554 6570203 707.467003 213	4555 6570203 712.467003 214	4556 6570203 717.467003 215	4557 6570203 722.467003 216	4558 6570203 727.467003 217	4559 6570203 732.467003 218	4560 6570203 737.467003 219	4561 6570203 742.467003 220	4562 6570203 747.467003 221	4563 6570203 752.467003 222	4564 6570203 757.467003 223	4565 6570203 762.467003 224	4566 6570203 767.467003 225	4567 6570203 772.467003 226	4568 6570203 777.467003 227	4569 6570203 782.467003 228	4570 6570203 787.467003 229	4571 6570203 792.467003 230	4572 6570203 797.467003 231	4573 6570203 802.467003 232	4574 6570203 807.467003 233	4575 6570203 812.467003 234	4576 6570203 817.467003 235	4577 6570203 822.467003 236	4578 6570203 827.467003 237	4579 6570203 832.467003 238	4580 6570203 837.467003 239	4581 6570203 842.467003 240	4582 6570203 847.467003 241	4583 6570203 852.467003 242	4584 6570203 857.467003 243	4585 6570203 862.467003 244	4586 6570203 867.467003 245	4587 6570203 872.467003 246	4588 6570203 877.467003 247	4589 6570203 882.467003 248	4590 6570203 887.467003 249	4591 6570203 892.467003 250	4592 6570203 897.467003 251	4593 6570203 902.467003 252	4594 6570203 907.467003 253	4595 6570203 912.467003 254	4596 6570203 917.467003 255	4597 6570203 922.467003 256	4598 6570203 927.467003 257	4599 6570203 932.467003 258	4600 6570203 937.467003 259	4601 6570203 942.467003 260	4602 6570203 947.467003 261	4603 6570203 952.467003 262	4604 6570203 957.467003 263	4605 6570203 962.467003 264	4606 6570203 967.467003 265	4607 6570203 972.467003 266	4608 6570203 977.467003 267	4609 6570203 982.467003 268	4610 6570203 987.467003 269	4611 6570203 992.467003 270	4612 6570203 997.467003 271	4613 6570203 1002.467003 272	4614 6570203 1007.467003 273	4615 6570203 1012.467003 274	4616 6570203 1017.467003 275	4617 6570203 1022.467003 276	4618 6570203 1027.467003 277	4619 6570203 1032.467003 278	4620 6570203 1037.467003 279	4621 6570203 1042.467003 280	4622 6570203 1047.467003 281	4623 6570203 1052.467003 282	4624 6570203 1057.467003 283	4625 6570203 1062.467003 284	4626 6570203 1067.467003 285	4627 6570203 1072.467003 286	4628 6570203 1077.467003 287	4629 6570203 1082.467003 288	4630 6570203 1087.467003 289	4631 6570203 1092.467003 290	4632 6570203 1097.467003 291	4633 6570203 1102.467003 292	4634 6570203 1107.467003 293	4635 6570203 1112.467003 294	4636 6570203 1117.467003 295	4637 6570203 1122.467003 296	4638 6570203 1127.467003 297	4639 6570203 1132.467003 298	4640 6570203 1137.467003 299	4641 6570203 1142.467003 300	4642 6570203 1147.467003 301	4643 6570203 1152.467003 302	4644 6570203 1157.467003 303	4645 6570203 1162.467003 304	4646 6570203 1167.467003 305	4647 6570203 1172.467003 306	4648 6570203 1177.467003 307	4649 6570203 1182.467003 308	4650 6570203 1187.467003 309	4651 6570203 1192.467003 310	4652 6570203 1197.467003 311	4653 6570203 1202.467003 312	4654 6570203 1207.467003 313	4655 6570203 1212.467003 314	4656 6570203 1217.467003 315	4657 6570203 1222.467003 316	4658 6570203 1227.467003 317	4659 6570203 1232.467003 318	4660 6570203 1237.467003 319	4661 6570203 1242.467003 320	4662 6570203 1247.467003 321	4663 6570203 1252.467003 322	4664 6570203 1257.467003 323	4665 6570203 1262.467003 324	4666 6570203 1267.467003 325	4667 6570203 1272.467003 326	4668 6570203 1277.467003 327	4669 6570203 1282.467003 328	4670 6570203 1287.467003 329	4671 6570203 1292.467003 330	4672 6570203 1297.467003 331	4673 6570203 1302.467003 332	4674 6570203 1307.467003 333	4675 6570203 1312.467003 334	4676 6570203 1317.467003 335	4677 6570203 1322.467003 336	4678 6570203 1327.467003 337	4679 6570203 1332.467003 338	4680 6570203 1337.467003 339	4681 6570203 1342.467003 340	4682 6570203 1347.467003 341	4683 6570203 1352.467003 342	4684 6570203 1357.467003 343	4685 6570203 1362.467003 344	4686 6570203 1367.467003 345	4687 6570203 1372.467003 346	4688 6570203 1377.467003 347	4689 6570203 1382.467003 348	4690 6570203 1387.467003 349	4691 6570203 1392.467003 350	4692 6570203 1397.467003 351	4693 6570203 1402.467003 352	4694 6570203 1407.467003 353	4695 6570203 1412.467003 354	4696 6570203 1417.467003 355	4697 6570203 1422.467003 356	4698 6570203 1427.467003 357	4699 6570203 1432.467003 358	4700 6570203 1437.467003 359	4701 6570203 1442.467003 360	4702 6570203 1447.467003 361	4703 6570203 1452.467003 362	4704 6570203 1457.467003 363	4705 6570203 1462.467003 364	4706 6570203 1467.467003 365	4707 6570203 1472.467003 366	4708 6570203 1477.467003 367	4709 6570203 1482.467003 368	4710 6570203 1487.467003 369	4711 6570203 1492.467003 370	4712 6570203 1497.467003 371	4713 6570203 1502.467003 372	4714 6570203 1507.467003 373	4715 6570203 1512.467003 374	4716 6570203 1517.467003 375	4717 6570203 1522.467003 376	4718 6570203 1527.467003 377	4719 6570203 1532.467003 378	4720 6570203 1537.467003 379	4721 6570203 1542.467003 380	4722 6570203 1547.467003 381	4723 6570203 1552.467003 382	4724 6570203 1557.467003 383	4725 6570203 1562.467003 384	4726 6570203 1567.467003 385	4727 6570203 1572.467003 386	4728 6570203 1577.467003 387	4729 6570203 1582.467003 388	4730 6570203 1587.467003 389	4731 6570203 1592.467003 390	4732 6570203 1597.467003 391	4733 6570203 1602.467003 392	4734 6570203 1607.467003 393	4735 6570203 1612.467003 394	4736 6570203 1617.467003 395	4737 6570203 1622.467003 396	4738 6570203 1627.467003 397	4739 6570203 1632.467003 398	4740 6570203 1637.467003 399	4741 6570203 1642.467003 400	4742 6570203 1647.467003 401	4743 6570203 1652.467003 402	4744 6570203 1657.467003 403	4745 6570203 1662.467003 404	4746 6570203 1667.467003 405	4747 6570203 1672.467003 406	4748 6570203 1677.467003 407	4749 6570203 1682.467003 408	4750 6570203 1687.467003 409	4751 657020
---------------------------	-----------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	-------------

1200 12  
LSLA BUŽIČUĆE 21/14 i 23/14  
NAMJENA POVRSA



18.12.2017



-  GRANICA PLANA - LSL  
 SAOBRAĆAJNE POVRŠINE  
 TROTOAR  
 PJEŠAČKE POVRŠINE  
 JAVNI PARKING I GARAŽA  
 OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA  
 PREOBLIKOVANJE - PO  
 STANOVANJE - SMG  
 TURISTIČKO NASELJE - T2  
 POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE  
 INFRASTRUKTURE  
 POVRŠINE HIDROTEHNIČKE  
 INFRASTRUKTURE  
 POVRŠINE TELEKOMUNIKACIONE  
 INFRASTRUKTURE  
 POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE  
 POVRŠINE JAVNE NAMJENE  
 POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE  
 ZELENI POJAS  
 SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri,  
 samostani...)  
 POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE  
 VODENE POVRŠINE  
 ELEKTROVOD 110 kV  
 ELEKTROVOD 35 kV



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
POVRŠINA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**18**

DATUM

**2014.**

# PARCELA ZA I REGULACIJA



Samostalna savjetnica 1: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

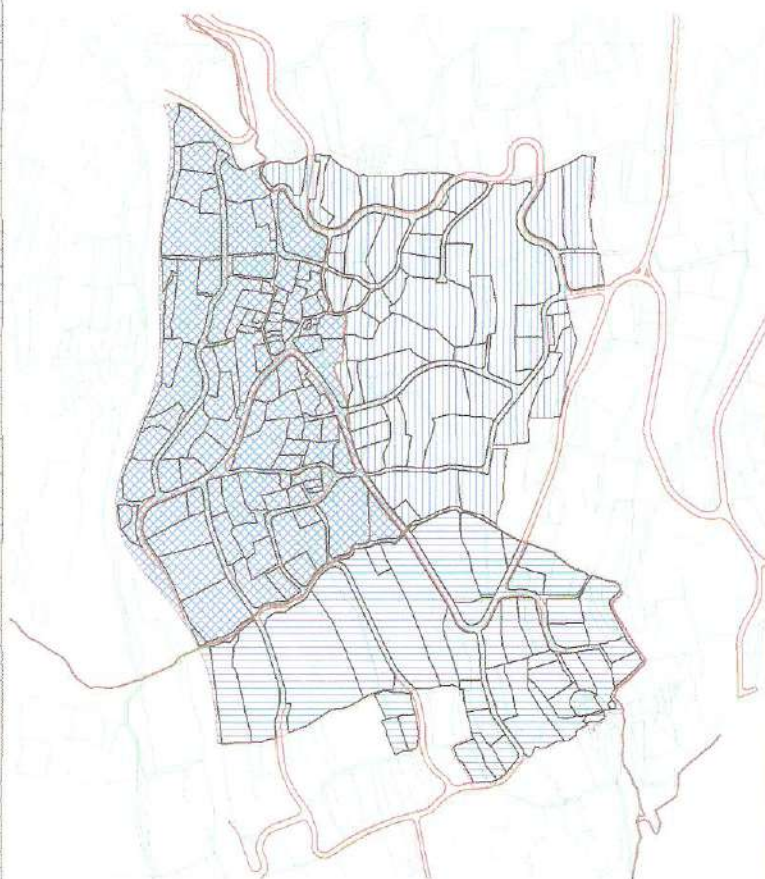
Budva, 18.12.2017.godine

 GRANICA PLANA - LSL

 KO TUDOROVIĆI

 KO REŽEVIĆI

 KO SV. STEFAN



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA  
I  
REGULACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**20**

DATUM

**2014.**

 GRANICA PLANA - LSL

 GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

 **UP 1** BROJ URBANISTIČKE PARCELE

 **UPS1** BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA  
IZGRADNJA

 **UP Z1** BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO

 **UPIO1** BROJ URBANISTIČKE PARCELE -  
INFRASTRUKTURNE OBJEKTE

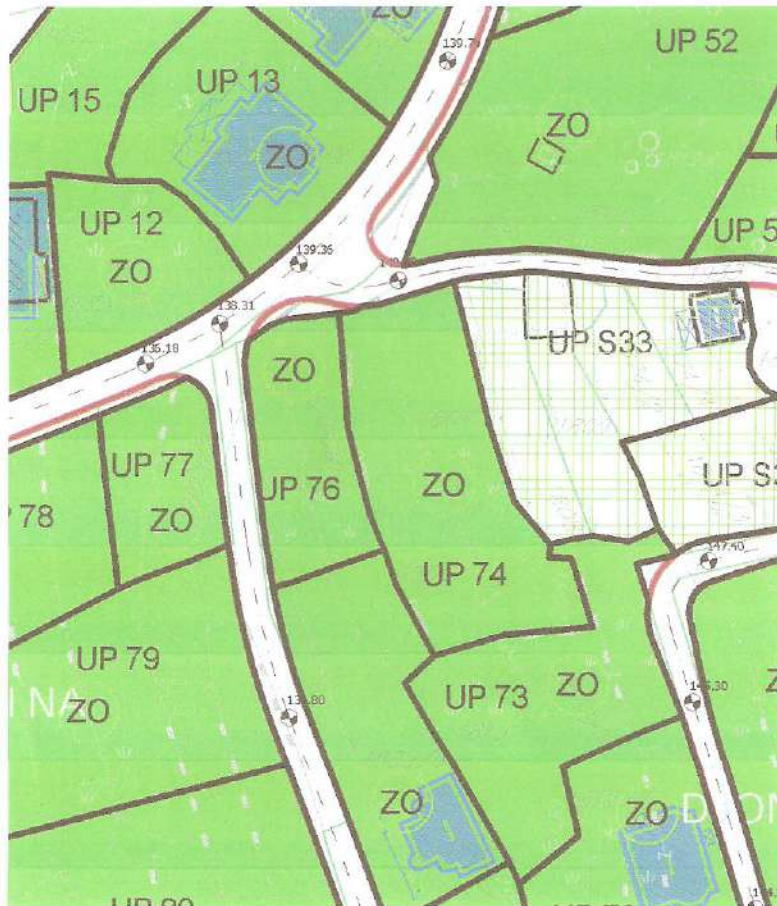
 **ZP** ZAŠTITNI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU

 **RL** RL - REGULACIONA LINIJA

 **GL0** GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE

 **GL1** GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)

# PEVAČENA ARHITEKTURA



Samostalna savjetnica 1: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

Budva, 18.12.2017.godine



GRANICA PLANA - LSL



IVIČNJAK



PJEŠAČKE POVRŠINE



JAVNI PARKING I GARAŽA



ELEKTROVOD 110 kV



ELEKTROVOD 35 kV



SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri, samostani...)

Površine za pejzažno uređenje - PU



OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA



TAČKE I POTESI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PEJZAŽA

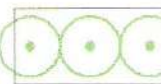
I - Objekti pejzažne arhitekture javnog korišćenja



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

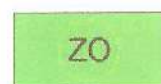


TRG



DRVOREDI

II - Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

III - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene



ZAŠTITNI POJAS



ZELENILO INFRASTRUKTURE



DELPROJEKT  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA  
BUDVA  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAČ

DEL  
PROJEKT  
d.o.o. Budva

LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE

"BLIZIKUĆE"

PLANIRANO  
STANJE

ORTEŽ

PEJZAŽNA  
ARHITEKTURA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

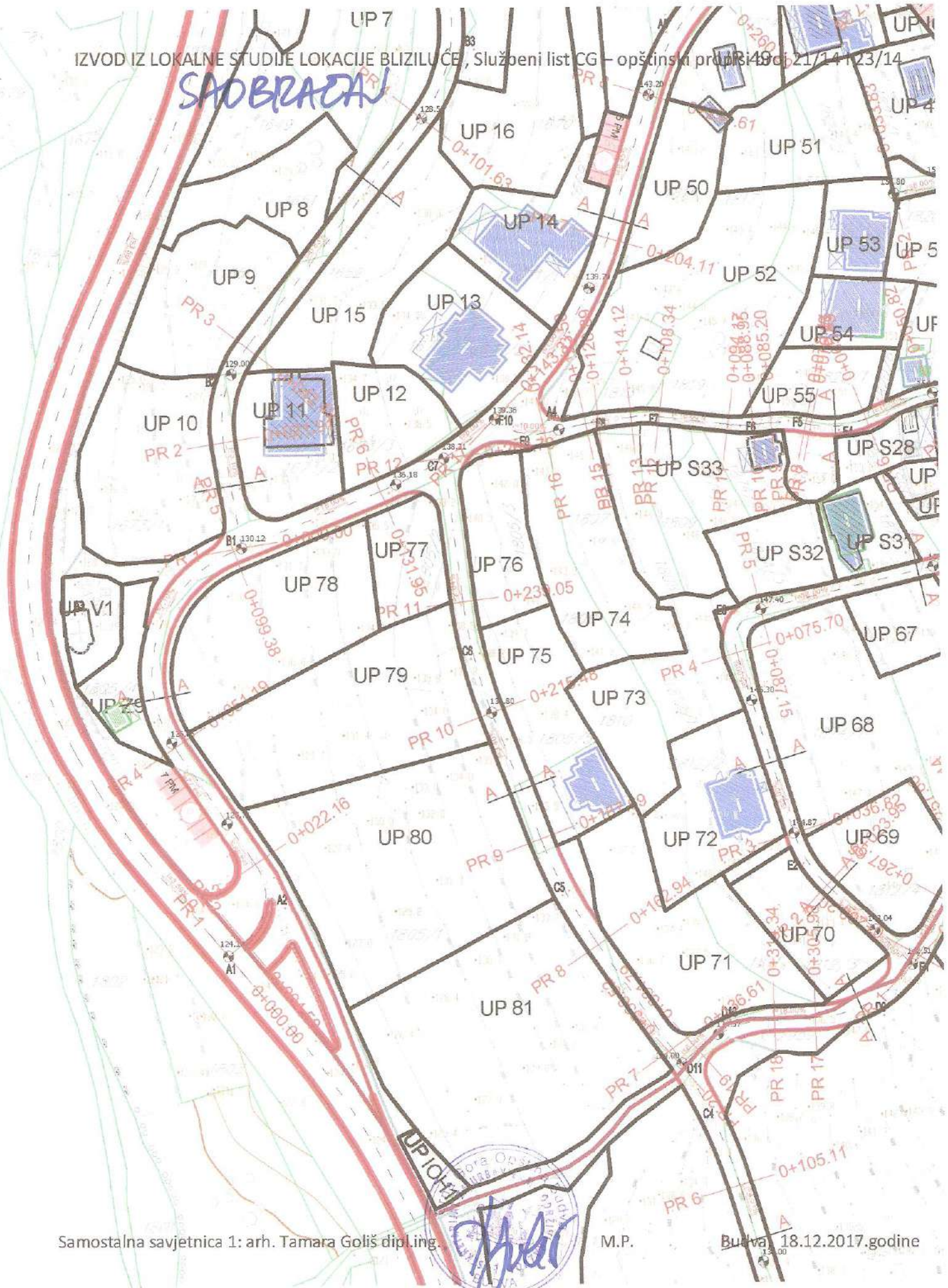
22

DATUM

2014.



**SADBRACAN**





**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ**

RAZMJERA

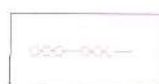
**1:1000**

LIST BR.

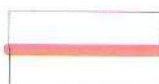
**24**

DATUM

**2014.**



GRANICA PLANA - LSL



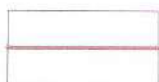
MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



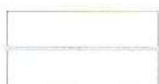
LOKALNI PUT



OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



IVIČNJAK



PJEŠAČKE POVRŠINE

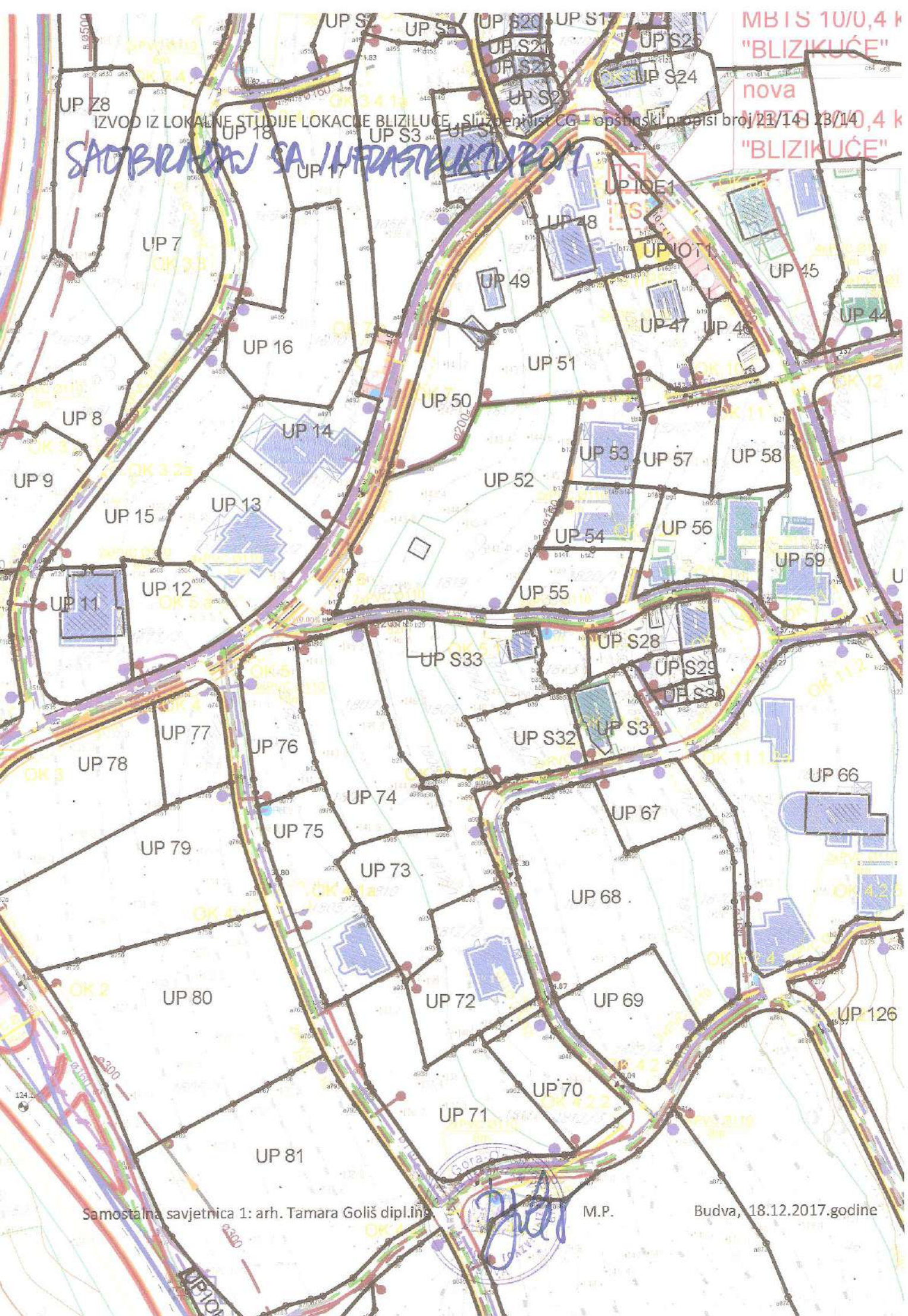


JAVNI PARKING I GARAŽA

MBIS 10/0,4 k  
"BLIZIKUĆE"  
nova  
MBIS 10/0,4 k  
"BLIZIKUĆE"

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, SLUŽBENIŠT. CG - opštinski propisi broj 23/14, 23/14

# SAGBRANAK SA INFRASTRUKTUROM



Samostalna savjetnica 1: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

Budva, 18.12.2017.godine

	GRANICA PLANA - LSL
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	IVIČNJAK
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE</b>	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	POSTROJENJE ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	SMJER ODVOĐENJA
<b>ATMOSVERSKA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA
<b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	
	ELEKTROVOD 110 KV
	ELEKTROVOD 35 KV
	ELEKTROVOD 10 KV
	ELEKTROVOD 10 KV - PLANIRANI
<b>TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA</b>	
	TRAFOSTANICA
	PLANIRANA TRAFOSTANICA
<b>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA Budva-Bar
	PLANIRANA TK PODZEMNI VOD (2 ili 4 PVC cijevi Ø110mm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
	PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
	PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI STEPEN



DELPROJEKT  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

ODRŽIVOST

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

"BLIZIKUĆE"

**PLANIRANO  
STANJE**

ORTEZ

**SAOBRAĆAJ  
I INFRA-  
STRUKTURNI  
SITEMI**

MAŠKERA

**1:1000**

LIST BR.

**23**

DATUM

**2014.**

# EKOLOŠKA



Samostalna savjetnica 1: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

Budva, 18.12.2017.godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

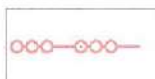
**1:1000**

LIST BR.

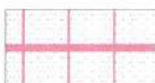
**28**

DATUM

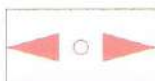
2014.



GRANICA PLANA - LSL



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI SA  
BIOPREČIŠĆIVAČEM

**Površine za turizam**

- turizam manje gustine
- turizam manje gustine sa jednopodričnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa višepodričnim stanovanjem

**Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)**

- sume
- uređene slobodne površine
- linearno zelenilo
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

**Površine za komunalnu infrastrukturu**

komunalni servisi – elektrodistribucija, trafostanice, cripne stanice, rezervoari vodovoda

**Površine za saobraćajnu infrastrukturu**

- garaža (G)
- koliske površine
- kolisko-pješačke površine
- pješačke površine
- parkinzi
- prilazi

**8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju**

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

**1. Osnovni uslov**

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

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

**2. Položaj urbanističke parcele**

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

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

**3. Veličina i oblik urbanističke parcele**

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i

planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

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

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

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

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

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

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema vazećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3,0 m.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

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

**4. Veličina i površina objekata**

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

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

5. Dozvoljena izgradnja Dozvoljena je izgradnja stambenih i turističkih objekata, turističkih naselja, kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam. Namjene su naznačene u grafičkom prilogu. U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgraditi i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.


Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1,5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

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

6. Zabranjena izgradnja Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne koliske i pješačke površine, urbano zelenilo i vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

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

18.12.2017



7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine  
 Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.  
 Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.  
 Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema eternih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.  
 Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.  
 Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlosne postojede objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

#### 9. Parkiranje vozila

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

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 tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

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

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

#### 10. Uslovi za nivelaciju

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

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

Nivelacija 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 saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

11. Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora. Objekti za smeće(kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogradaenoj kamenom ili živicom ogradom.

12. Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanje komunalnom infrastrukturom. Grljenje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.

#### 13. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrzumijsava broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimumom tri stambene jedinice.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima nije data kao markica i može se prilagodavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važećih zakonskih propisa.

#### 14. Urbanistička parcela

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

Velčina i oblik urbanističkih parcela predstavljani su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nact parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

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

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

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

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

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu.

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

Pri podvjele urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim raslojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3,0 m.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zaštićena je preparcelacija.





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

#### 14. Horizontalna i vertikalna regulacija

-Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

-Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

•Slobodnostojeći objekti od 1m - 2,5m

•Jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele.

•obostrano uzidani objekti - 0,0 m

-Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

-Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 5 m.

-Izgradnja na vići parcele (dvojni objekti i objekti u preklapnom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

-Maksimalna spratnost objekta je suterren (ili podrum), prizemlje, 1 sprat. Su-P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suterenu može biti stambeni prostor, ili podrum ili garaže.

-Maksimalna visina slijemena krova objekta (ili vrha najvišeg slijemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do slijemena krova.

-Kota prizemlja je:

•na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivoisanog i uredenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, objeñaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivoisanog i uredenog terena;

•na terenu u većem nagibu: u nivou poda najviše korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivoisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta.

#### 16. Izgradnja na parceli

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

2. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

3. 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 suterren koriste kao korislan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

4. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

5. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.)

6. Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>.

7. Voda sa krova jednog objekta ne smije se sliвати na drugi objekat.

8. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

9. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTV za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

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

11. Razi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zahtijevaju se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće donivelacije rješavati kaskadnim ravninama sa podzidima.

12. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

#### 17. Ogradiavanje

Parcela objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom: 1. parcele se ograđuju zidanim ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,50 m.

2. zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kaplje budu unutar parcele koja se ograđuje.

3. ograda objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

vrata i kaplje na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### 18. Uslovi za regulaciju i nivielaciju

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga I to: planom regulacije, nivielacije i parcelacije. Regulaciona linija prema magistrali udaljena je 5m od ivice magistrale, izuzev crkvenog objekta gdje je regulaciona linija na 2m prema magistrali.

Nivielaciono rješenje definisano je na katastarskim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele, u razmjeri 1:250 na osnovi koga bi se tačno odredila nivielata objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.

#### 19. Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti izvršena preparcelacija određenih kat. parcela, jer one svojom velikom uliču na planski koncept. Najmanja površina parcele je 800 m<sup>2</sup> za samo stojeće objekte odnosno 500m<sup>2</sup> za objekte u nizu. Predloženi planskim dokumentom formirane su urbanističke parcele koje su date u grafičkom prilogu.

#### 20. Opšti uslovi za ovu studiju

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

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

-Kod izdavanja UTV-a za parcele veće od 1000m<sup>2</sup> potrebno je predložiti situaciono rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima objektima, pješačkim i koškim saobraćajnicama, nivielacionim objektima, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz LSL-je.

-Orediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.

- Nivielatu prizemne etaže koja je u funkciji dnevnog boravka ili

- Za ovrake terene u nagibu u okviru ove LSL predvidjeti formiranje većeg broja garaža u podzidama

tamo gdje ulice formiraju usjek.

- Krovovi dvostrani i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23° sa pokrivačem ceramida ili „mediteran crijepom”.

- Visina korisne etaže je 2,80 od poda do poda

- Broj spratova P+1, ako je veći nagib dozvoljava se izgradnja djelatničnih suterena.

- Fasade finalno obradene korninacijom, maltera i kamena, kamen iz domaćih

majdana pješčano-sive boje, najmanje 50% kamena.

- Spojna fasada stolarija sa griljama ili škrupama od kvalitetnog drveta.

-Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.

prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina potkrovlja,  
 ● maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na urbanističkoj parceli,  
 ● kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja gdje se primjenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

Kuća za porodični odmor. Kuća za porodični odmor zadržavaju i onih sa strane, odnarađni smještaj malog obima, pojedinačni apartmani, ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se vjerovatno na najlakši način mogu uklopiti u vrtjedan tradicionalni fond. Ovdje se prenesiveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnjost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmjenjena.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planirani objekata i drugo, dati su u *Tabeli*

**8.6. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata i mreža komunalnih servisa**  
 Objekte komunalnih servisa u ovom planu predstavljaju trafostanica i postrojenje za prečišćavanje otpadnih voda.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planirani objekata i drugo, dati su u *Tabeli*  
 Prostor namijenjen komunalnim servisima organizuju se prema odgovarajućim propisima, uslovima i standardima koji važe za svaku vrstu posebno.

Prije prihvatljiva dokumenta neopodnih za izgradnju obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu LUTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. Objekti i mreže komunalnih servisa (zgrade, instalacije, njihovi uređaji i sl.) treba da budu adekvatno arhitektonski tretirani što podrazumjeva:

- projekatantsko uklopanje infrastrukturnih trasa, objekata i uređaja u kontekst tradicionalne seoske izgradnje, korišćenjem različitih postupaka od izbora drugačijih tehničkih rješenja (umjesto nadzemnih vodova primjena ukupanih instalacija i sl.), pa do primjene maskiranja, ukopavanja u teren, projektovanja objekata sa kamenim fasadama i sl.,
- adekvatan izbor lokacija za objekte komunalnih servisa koji svojim izgledom, veličinom i lokacijom neće ugrožavati ni objekte seoske nasleđa, niti vizure koje se pružaju ka moru,
- Urbanističke parcele ili njihovi dijelovi mogu se ogradiivati iz sljedeće uslove:
  - zidanom ogradom, visine do 1,6 m, koja se postavlja na granicu parcele i to tako da ograda, stubovi ograda i kapije budu unutar parcele koja se ogradiuje,
  - kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji,
  - ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ogradiuje,
  - vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ogradiuje.

Parkiranje službenih ili servisnih vozila je u okviru sopstvene urbanističke parcele.

**8.7. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida**  
 Suhozidi (suvozemlje) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od koje konačno nivoisanog i uređenog terena.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim nivoima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadnana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadnana podzida predviđeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korijenov sistem, pozavice, tavu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički poračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive dijelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to radeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predviđeti dovoljan broj otvora za drenažu i očeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predviđeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predviđjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

**8.8. Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika**  
 Obezbjedeње prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

• da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,

• da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenja, kao i njima izazvane povrede i gubitci ljudskih života,

• prilagodavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.

Urbanističkim rješenjem definisani su indeksi zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri rasčišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaze u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbjeđili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:  
 1. Izdati geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehanički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalne sljevanja tla;

-za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

-za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu poračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte.

3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u tehničkoj dokumentaciji shodno Članovima 77., 79. i 80. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list RCG, 51/2008) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatljive dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,

4. izvrši osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku gradjenja i upotrebe ("Službeni list RCG" br. 54/01),

5. seizmičko projektovanje i građenje objekata obezbjeđiti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlaštenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta.

6. uključiti nasip (zelenilni materijal porijeklom sa građevinskim šutrom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja srednju pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zadržati ga drugim male rijalom.


  
 18.12.2017

7. temeljne projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,  
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji pronađu sve nejednakosti u slijevanju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostajskih pritiska sa padine i da obezbjeđe uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbjeđe uzajamnu stabilnost objekta i padine,

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podta,

12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjeda gravitacionih voda,

14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati buduću iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, litijske zasljeke i iskopa, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasiećenja,

16. kada je potrebno podbeobrtanje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvršiti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijevanja,

18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naselisku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno otecanje ovih voda u teren,

20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podlo, raskvasi ga izazove eventualna nagla slijevanja objekta.

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.

### 8.9. Uslovi za zaštitu prirodnih vrijednosti

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, zmije, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Potrebno je izvršiti istraživanja područja LSL kako bi se utvrdilo prisustvo zaštićenih vrsta, njihova staništa, brojnosti, jedinki i drugi podaci od značaja za biodiverzitet.

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta (Službeni list SRCG 36/82).

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasiđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti Zavod za zaštitu prirode Republike Crne Gore, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

Na području LSL nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Uslovi zaštite maslina su dati u tački 7.1.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Napomena:

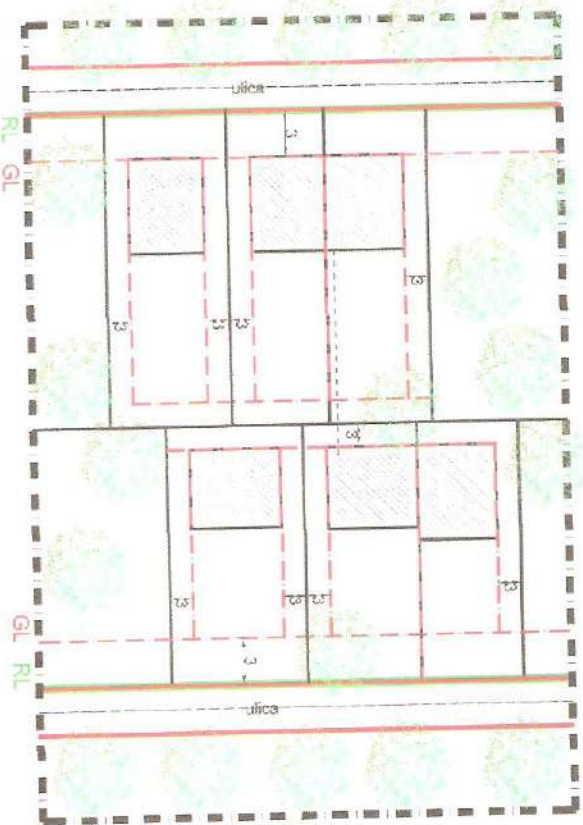
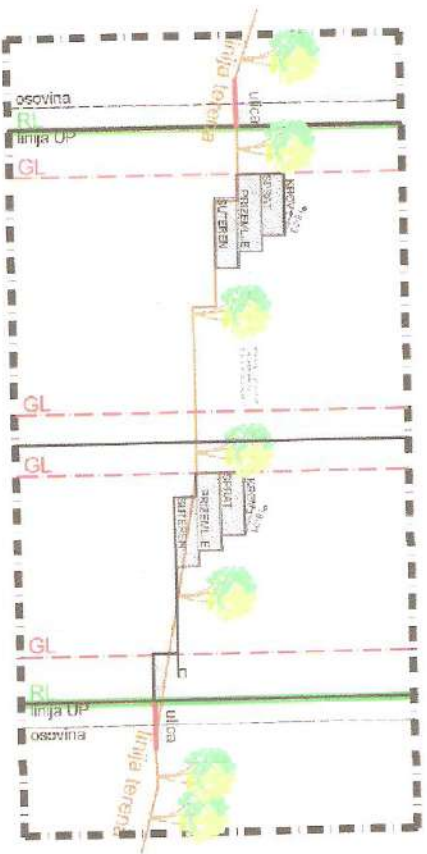
Kod postojećeg stanja na terenu na pojedinim lokacijama ima odsustupanja kod katastarskih podataka i novih geodetskih snimaka pa je neophodno na licu mjesta utvrditi činjenično stanje kako nebi došlo do imovinskih neslaganja.

8.10. Posebni urbanističko tehnički uslovi Stanovanje



18.12.2017

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



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 250m<sup>2</sup> - 1000m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br. 20 Parcelacija i regulacije.
- Gabariti planiranih objekata određuju se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje gradevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udajenost između regulacione i gradevinske linije od 0m-3m.

- Koeficijenti izgrađenosti su fiksni.
- Koeficijenti zauzetosti u zavisnosti od oblika urbanističke parcele mogu biti promjenjivi ali BRGP mora biti fiksna, sa tim da zauzetost nemože preći opšti maksimalni koeficijent koji je određen za predmetni plan.

Za stanovanje:

- Max. koeficijent zauzetosti je 0.18 - 0.20
- Max. koeficijent izgrađenosti je 0.45 - 0.50
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. S+P+1 od čega je stambeni dio suteren a 1/2 prizemlja ili dvije teretne prizemne etaže.

- Max. spratna visina je 3.0 m (od poda do poda).
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom predstavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili sutereva u odnosu na sobračnjicu i okolni teren.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativna i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata "Sl. list Crne Gore br. 51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač keramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru i kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (u blizini sela fasada min 70% kamen) Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji ornamentalni dio fasade obojiti bež ili mliječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđen, isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustera i sl.) zahtijevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi..)
- Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Garaže planirati u podzemlju prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor ne ulazi u BRGP objekta.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastlinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastlinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako uliže na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažuriranog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurirano katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granici sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvidjeti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na vići parcele, potrebna je saglasnost susjeda.

Opština Budva  
 18.12.2017.

**8.11. Energetaska efikasnost****Novi objekti:**

Kada su u pitanju novi objekti koje treba graditi jasno je da prilikom projektovanja istih treba posvetiti veliku pažnju sistemu energetske efikasnosti objekta. Odgovorno i ekonomično postipanje sa struvinama kojih ima sve manje, upravo je na sektoru gradnje sve važnije. Traže se koncepti koji su ujedno ekološki opravdani i ekonomični. Potrebno je analizirati sektore stvaranja kao i sektore svih ostalih objekata u smislu odabira lokacije za gradnju orijentacije objekata, uređavati ružu vjetrova i ostalih klimatskih elemenata. Takođe treba obratiti ozbiljnu pažnju u odabiru termičke zaštite objekata u obradi fasade, prozorskih otvora, vrata kao i termičke zaštite krovnih ravni.

Neophodno je odabrati i koristiti dobre sisteme grijanja i hlađenja objekata kao i koristiti sunčevu energiju i energiju podzemnih geotermalnih voda gdje se postiče i vrlo važan ekološki efekat.

Uštede kod ovih sistema idu i do 75% što je vrlo bitan momenat kod uštede energije i smanjenje računa za grijanje i hlađenje objekata.

Kod projektovanja i izgradnje novih objekata znači neophodno je posvetiti posebnu pažnju trima segmentima a to su:

- smanjiti energetske gubitke
- efikasno korišćenje energije
- efikasna proizvodnja energije

**Smanjenje energetske gubitaka**

Preko toplinskih mostova nepovratno se gubi prilican deo topline energije. Sa sistemima nove generacije prozora i vrata kao i novih fasadnih elemenata kako kod novih objekata tako i kod rekonstrukcije i adaptacije starih troškovi gubitaka energije se mogu znatno smanjiti. Zahvaljujući optimalnoj konstrukciji komora sa termoprekidima i zaprtivki, koji se primjenjuju na savremenim sistemima obrada fasada uključujući i okvire uspješno se zadržava toplota u unutrašnjosti objekata bez negativnog uticaja na rad samog objekta.

**Efikasno korišćenje energije**

Novi materijali koji se primjenjuju u građevinarstvu, njihova termička moć daleko je veća od klasičnih materijala i sve više se obraća pažnja termičke zaštite kao i alternativnih načina korišćenja energije kao što je već napomenuto, prihijena geotermalne i solarne energije.

**Efikasna proizvodnja energije**

Sve više pažnje se posvećuje korišćenju obnovljive i neškodljive regenerativne energije koja je siguran snabdjevač energijom budućih generacija. Već danas se mogu smanjiti troškovi energije njihovom primjenom, izmjenjivači toplote i sistemi toplinskih pumpi, primjenom geotermalnih sondi i kolektora, okvorenog i zatvorenog sistema, koriste termička svojstva ta. Ovak sistem već ima primjenu u svijetu i polako ulazi i na naše tržište. Kod ovih sistema utrošak električne energije je minimalan i svodi se samo na rad pumpe, oko 25%.

Veliki uticaj na pozitivni energetski bilans objekata ima i sistem fotoćelija.

Dalim razvijanjem sistema kuća sa niskom energetskom potrošnjom u skladu sa propisima o uštedi energije, ispitivanjem i razvojem energetski efikasne gradnje, tehnologija i materijala, stručnjaci iz ove oblasti pružaju svoji doprinos iznalaženjem još efikasnijih načina na što veću energetskoj efikasnosti, na sve širem području u novogradnji i modernizaciji postojećih građevinskih objekata.

**Objekti koji su turisti:**

Problem energetske gubitaka kod objekata koji su duži niz godina u eksploataciji je izraženiji zbog dotrajalosti i neodržavanja objekata. Od ukupne potrošnje energije na građevinarstvo otpada preko 40%, što znači da se tu mogu vršiti velike uštede. Grijanje prostora prestavlja najveću potrošnju energije u zgradai i ukoliko se ne efikasno koristi gubici mogu da budu i do 70%.

Gubici energije u zgradai najčešće se desavaju kroz vrata i prozore kao i kroz fasadne zidove i krovove. Kod objekata u eksploataciji potrebno je izvršiti detaljnu analizu koja uključuje sledeće:

- upoznavanje sa postojećom dokumentacijom objekta
- detaljnim pregledom objekta što podrazumjeva pregled konstrukcije objekta i njegovu toplotnu izolaciju, stanje vrata i prozora kao i ostalih otvora u omlatcu zgrade
- kontrola sistema grijanja i hlađenja objekta

**- stanje hlađenja objekta ići**

Kroz rezultate ocjene stanja objekta predlažu se mjere sanacije u smislu energetske efikasnosti odnosno smanjenja energetske gubitaka. Neke od mogućih poboljšanja su:

- postavljanje toplote izolacije na vanjskim zidovima i krovu
- izvršiti zamjenu dotrajalih vrata i prozora novim i kvalitetnijim
- izvršiti zamjenu starih elektro instalacija novim

hlađenje sunčevom energijom, geotermalnim sistemima i slično.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduoslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotno zaštite novih objekata. Procjene stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskonenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskonenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

**9. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE**

Koncept ovog LSL je da se planskom izgradnjom malog inteziteta ničim ne ugrozi čovjekova okolina. Zapravo usvajanjem ovog dokumenta potrebno je obezbjeđiti instrumente njegovog sprovođenja čijom bi se realizacijom obezbjeđili optimalni uslovi stanovanja, odnosno kontor života bi bio na vrlo visokom nivou.

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

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

- da se voda, zemljište i vazduh iše svakog zagadaenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na predmetnom prostoru ne ugrožavaju životnu sredinu

- da gustine izgrađenosti budu u realnim okvirima

Na predmetnoj teritoriji ima zaštićenih objekata, crkva Sv. Jovan na samom ulazu u selo. Zona, koja je predmet obrade, LSL „Blizikuće“ pripada neizgrađenom prostoru koji je jedan od atraktivnih dijelova ovog područja. Prostor je smješten iznad magistralnog puta, kat. opština Reževići I, i prestavlja područje koje je atraktivno sa ambijentom izuzetnih pejzažnih karakteristika terena i objekata u okruženju. Sa lokacije pruža se jedinstven pogled prema zalivu Drobnji pļjesak, sa jedne strane i Sv. Stefanu sa druge. Sa južno istočne strane je buduća naselje Velji kamen a sa južno zapada se prostiru zelene površine ka Podlicku.

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

**Prirodni čimnici:**

geološka erozija ( bez uticaja kiše ili vetra ),

pluvijalna erozija,

pluvijalna erozija,

seizmičnost tla

**Antropogeni čimnici:**

sve ukupna degradacija prirodne sredine izgradnjom građevinskih objekata,

uništavanje autohtone vegetacije,

menjanje ambijentalnih vrednosti unošenjem novih biljnih vrsta i izgradnjom novih objekata, manjanje odnosa u koeficijentima oticaja i poniranja, u koristi oticaja,

Official stamp of LSL „Blizikuće“ and a handwritten signature "Tijebek" with the date "18.12.2017".

urbanizacija prostora sa standardnim faktorima rizika po životnu sredinu: buka, prašina, vizuelna disharmonija, razvijanje neprijatnih mirisa od deponija smeća, otpadnih voda i sl.

Zelenilo planirano u okolini, ali i na lokaciji (ozelenjena terasa na spratovima) omogućava: Pozitivno rešavanje sanitarno-higijenskih uslova (zaštita od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha).

Decorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoceci i nisko zelenilo, karakteristične vrste podneblja).

Zelene površine podignute po određenim principima omogućavaju pasivan odmor.

U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treba konstatovati, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.

Uređenjem visokog zelenila, stvoreni su uslovi zaštite od visokih temperatura i djelimično od padavina.

#### 9.1.2. Odlaganje smeća i otpada :

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema Komunalnim propisima.

Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predviđeni su određeni punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i liziranim posudama.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predviđeni:

- na urbanističkim parcelama stambene namjene gdje je ukupna površina objekata BRGP veća od 500m<sup>2</sup>,

- na parcelama objekata turističke namjene,

- Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće mogu se izgraditi:

- u okviru površina za linearno zelenilo,

- na pješčanim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno okretanje pješaka.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predviđeni u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a finalni u vidu produkcije čvrstog komunalnog otpada. Pri tome vodi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog praznjenja prilagoditi količini smeća.

Postojeći prethodne uslove mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu demoliaciju (bez vlačaka) i odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

Mjesta 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.

Uvesti sistem rećikaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.

Sve eventualne divlje deponije zemlje, građevinskog otpada (šuta), kabastog otpada (starijeg pokućstva, kuhinjskih aparata i sl.) i dr. ukloniti.

9.1.3. Zaštita od zemljotresa :

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

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

9.1.4. Protivpožarna zaštita :

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima.

Vatrogasnih vozila je omogućen pristup postojećim i planiranim objektu.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora ( PP uređaji) upotpunjuje se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Područje obuhvaćeno lokalnom studijom lokacije iznosi 20,12ha. Teren je u padu sa nagibom od približno 19-21%, i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju.

#### 9.1.5. Koncept održivog razvoja u planiranju prostora

Cilj izrade planske dokumentacije jeste usmereno planiranje ekonomskog i drugog razvoja na nekom području uz maksimalno očuvanje prirodnih resursa. To, ujedno čini osnovu koncepta održivog razvoja, kojem je cilj osigurati ostvarenje potreba danas, korišćenjem resursa do one granice koja još uvijek omogućava njihovo prirodno obnavljanje.

Kao visoko organizovane turističke aglomeracije imaće uređnu infrastrukturu: snabdevanje vodom i kanalizaciju otpadnih i kišnih voda i odvođenje krutog otpada, čime će biti obezbjeđeni ekološko-higijenski uslovi. Takođe, ugradnjom biološkog predstava za fekalije i upotrebljene vode, sa specijalnim sakupljačima masli i debladržanata, iste materije neće odlaziti u more, i zagađivati priobalje, već će biti depozirani na lokacijama propisanim od strane JP "Vodovod i kanalizacija", odnosno opštinske komunalne inspekcije.

9.1.6. Preporuke:

Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.

Rešiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospjeju u priobalje.

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

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

Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija, tokom čitave godine.

Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalizacija otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojniim programom snabdevanja vodom i kanalizacija otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispuštanjem u more.

9.1.7. Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioriteta i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o:

racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora.

što manjim zauzimanjem novih prostora,

korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža, zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,

očuvanju vrednih grupačija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,

zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao dijelova autohtonog kulturnog pejzaža,

zadržavanju autentičnosti pristana,

zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu.

9.1.8. Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna

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



18.12.2017

Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata - Novoplanirani individualni stambeni objekti – kuće treba da sadrže min. 40% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb. parcelu. Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Za uređenje zelenih i slobodnih površina neophodno je:

4. u toku izrade projekta dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicioni ansambala;
5. izvršiti taksonciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predložanim mjerama nege;
6. maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo posebno stara, reprezentativna stabla, 7. postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklopanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele;
8. na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake, 9. ograda mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
10. u okviru urb. objekata postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od *Olea europaea* i masline i *Quercus pubescens*-nedunac,
11. raslojanje između drvoorednih sadnica mora biti od 5-10m (uslove za drvoorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice)
- \* fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- \* zastre površine (staze, stepenice, platve, terase) poplocati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objektu,
- \* odnovelekciju terena rešiti terasasto, podzidama, stare podzide sačuvati i uklopiti u nova arhitektonska rješenja,
- \* koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odornacene egzote,
- \* u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo,
- \* isključuju se izv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- \* preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije.

**Zelenilo turističkih naselja (vile, kuće za odmor, apartmani, kompleksi i td.) - Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:**

1. u toku izrade projekatne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
2. izvršiti taksonciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama nege;
3. sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
4. svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
5. Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine - odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m (GUP Budva - sektor - Kamenovo – Buljarice/;
6. Uređenje podrazumjeva:
7. turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu,
8. turistički objekti - sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija),
9. korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
10. kompoziciono rješenje zelenih površina stički usklađati sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja i sela u zaljevu,

9. ulaze u objekte, postojećeg karaktera, riješiti patenom sadnjom korišćenjem cvjetnica, parona, sukulentni palmi i td.,

10. za apartmane - da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usmjerenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (karakterističnima naselja iz zaljeva),

11. za ostale turističke objekte (vile, kuće za odmor) važe uslovi kao kod objekata individualnog stanovanja.

**Zelenilo vjerskih objekata - U zahvatu LSL "Blizikuće" je i crkva sv. Jovana Krstitelja i predstavlja tipičan primjer sakralnog objekta uz seoska naselja na Primorju. Iako se nalazi na samoj lici iznad magistralnog puta Budva-Bar, ovaj objekat izgleda kao svetionik prema moru i leper za ulazak u Blizikuće. Sa stanovišta pejzažne arhitekture ovaj objekat predstavlja dio kulturnog pejzaža i kao takav treba da je pod posebnim vidom zaštite.**

Revalorizacija prostora oko ovako značajnih objekata treba da bude veoma pažljiva jer predstavlja vezu kulturnog i prirodnog pejzaža sela u zaljevu. Uređenjem treba sublimirati tradiciju vrtno arhitekture sela u zaljevu i vrtno arhitekture pravoslavnog naslijeđa. Prilikom rekonstrukcije zelene površine neophodno je izvršiti prethodnu detaljnu analizu i valorizaciju biljnog fonda (dendrometrijske karakteristike, vitalnost, dekorativnost) u cilju maksimalne zaštite i zadržavanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog drveća i drugog rastišta.

\* koristiti autohtone biljne vrste i visokodekorativne alohtone vrste,

\* isključuju se izv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,

\* preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije.

**Zaštitni pojas - Sanitarno-higijenski pojasovi postavljaju se prema izvoru buke, avio zagađivačima, preta dominantnim vjetrovima, ispod dalekovoda, pored vodotokova i služe za sanaciju prostora i sprečavanje erozije.**

Zaštitni pojas u zahvatu LSL planiran je na ispod trase dalekovoda i uz magistralni pravac Budva-Bar. Za zaštitni pojas uz magistralni put date su smjernice za uređenje u kategoriji Zelenilo uz saobraćajnice, kako bi se isti tretirao shodno svim intervencijama na ovoj značajnoj trasi.

Zaštitni pojas ispod dalekovoda planiran je uširini od 6-15m. Ove površine moguće je pejzažno uređiti i na taj način formirati skiverove poljoprivrednog tipa (na parcelama UZ15, UZ16), dok se na površinama UZ12 i UZ13 predlaže formiranje, odnosno revalorizacija poljoprivrednih površina. Značajno za ove zaštitne pojaseve je da se ispod trase dalekovoda izbjegava sadnja visokog drveća, odnosno da se ne omrzta funkcionalisanje dalekovoda.

Kroz ove površine je moguće jedino trasiranje pješćikih staza (zemljane ili od prirodno lomljenog kamena) sa lociranjem, eventualnih pejzažnih terasa, za kraće zadržavanje.

**10.3. Predlog biljnih vrsta**

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

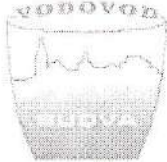
a) Autohtona vegetacija

*Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Cedra carpiniifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ficus carica*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspesiulanum*, *Netrium oleander*, *Ulmus carpiniifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Caulita arboreseens*, *Mirtus communis*, *Rosa serpyllifera*, *Rosa canina*, *Agrunni* i td.

b) Alohtona vegetacija

*Pinus pinaster*, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Magnolia* sp., *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Fesijia*, *Sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucalyptus* sp., *Charitarraps exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia* sp., *Hibiscus syriacus*, *Buxus sempervirens*,

  
18.12.2017.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

УСТРОЈСТВО С А О Г Р А Н И Ч Е Н О М О Д Г О В О Р Н О С Т У

"В О Д О В О Д И К А Н А Л И З А Ц И Ј А"

Б У Д В А

Број 01-8180/2

29.12.17

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1922/4 od 25.12.2017. godine, naš broj 01-8180/1 od 27.12.2017. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca „ LTD MAGNIFICIENT PROPERTIES iz Podgorice, izdaju se:

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

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA

Prinijeno:	11-01-2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	06-061-1922/5		

Za katastarske parcele broj: 1806, 1807 i dio 1933 KO Sveti Stefan, urbanistička parcela broj 74, LSL Blizikuće, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili septičke jame sa bioprečišćivačem.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1922/3 od 25.12.2017. godine.

OBRADA,

*J. Kozanić*

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

*Nenad Bugarski*

Nenad Bugarski, mast.ind.inž.

V.D. IZVRŠNI DIREKTOR,

*Vladimir Vujović*  
Vladimir Vujović, dipl.ecc.





**Podnosioc zahtjeva: LTD MAGNIFICIEN PROPERTIES**

**Katastarske parcele: 1806, 1807 i dio 1933 , Katastarska opština: Sveti Stefan**

**Urbanistička parcela: 74, LSL: Blizikuće**

**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 daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Odluka Odbora direktora broj 01-7218/1 od 14.11.2017. godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. 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  $\varnothing 2''$  (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 5 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, 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  $\varnothing 1/2''$  (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;
  - 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.

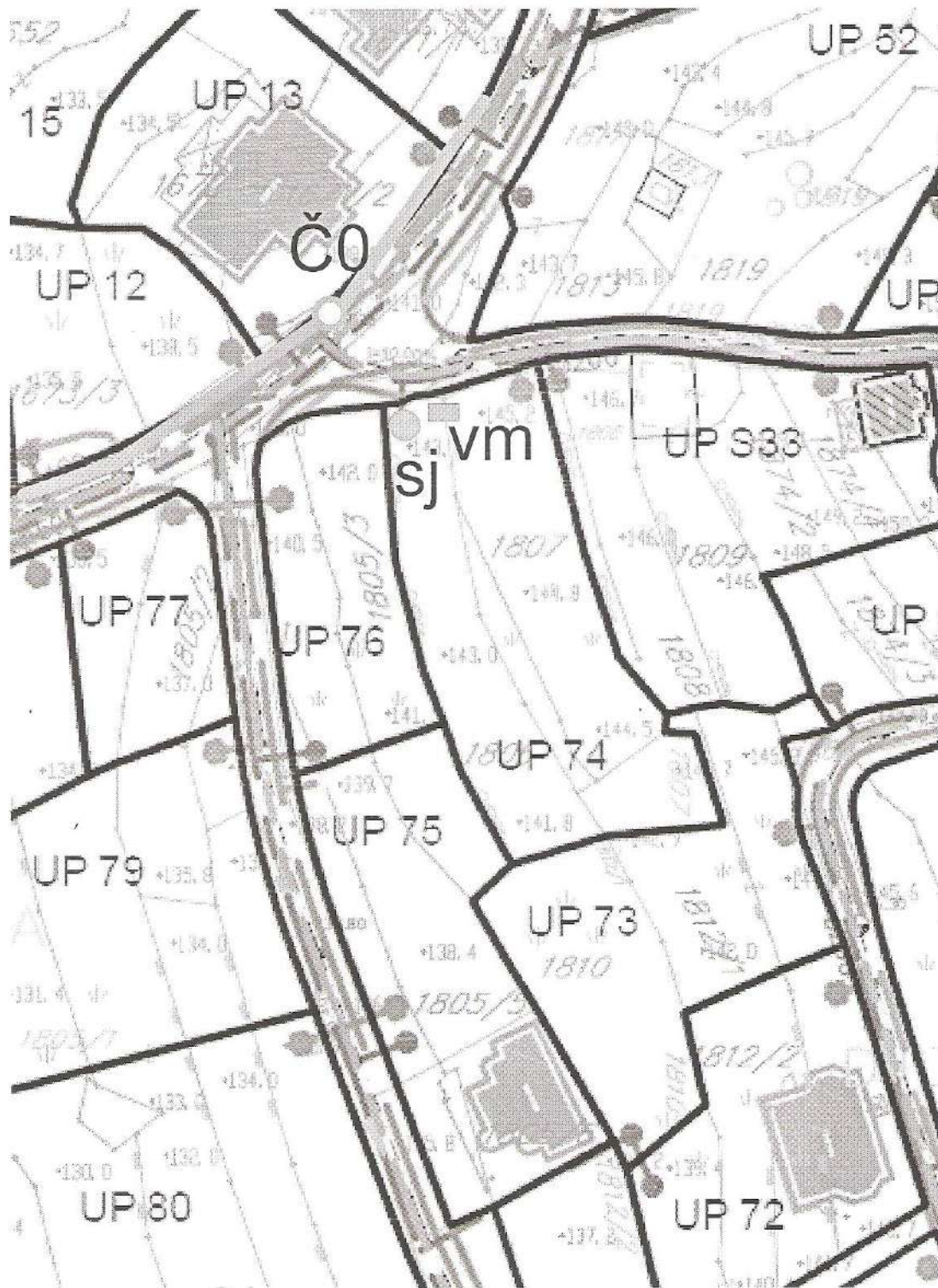
OBRADA,

2. Kovan



SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Nenad Bugarski, mast.ind.inž.



Legenda:

- Postojeći vodovod PeHD 160 mm
- Čn Planirano mjesto priključka na vodovod
- vm Planirana vodomjerna šahta
- sj Planirana vodonepropusna septička jama ili septička jama sa bioprečišćivačem,  
- privremeno rješenje do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda

Datum: 29.12.2017.

Obrada:



Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAHTJEV ZA PROVOĐENJE PROMJENA	11

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
 PODRUČNA JEDINICA \_\_\_\_\_ BUDVA \_\_\_\_\_

**ZAHTJEV  
 ZA PROVOĐENJE PROMJENE**



**1. PODACI O PODNOSIOCU ZAHTJEVA**

Prezime, ime oca i ime /Naziv pravnog lica \_\_\_\_\_ GEOS d.o.o. Podgorica  
 Jmbg/PIB: \_\_\_\_\_  
 Mjesto i adresa stanovanja/sjedište: \_\_\_\_\_ City kvart Čelebić, Lamela 2-3, Podgorica  
 Kontakt telefon: \_\_\_\_\_ 020/290-264

**2. VRSTA PROMJENE**

- Uknjižba                       Predbilježba                       Zabilježba  
 Brisanje                       Ovjera geodetskog elaborata  
 (označiti znakom odgovarajuće polje)

Crna Gora  
**UPRAVA ZA KATASTAR  
 I DRŽAVNU IMOVINU**  
 PODRUČNA JEDINICA BUDVA

**3. PREDMETNA NEPOKRETNOSTI**

LN/PL: \_\_\_\_\_ 408, 1316, 1055  
 KO: \_\_\_\_\_ SVETI STEFAN

Primljeno: 04.12.2023			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
919-	104-	4PI-	8419/23

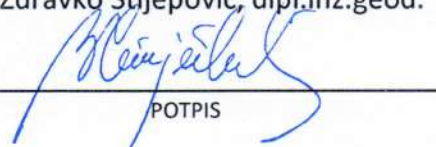
KATASTARSKA PARCELA: 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

PD: \_\_\_\_\_

**4. OSNOV PROMJENE (punovažne isprave) - prilažem sledeću dokumentaciju:**

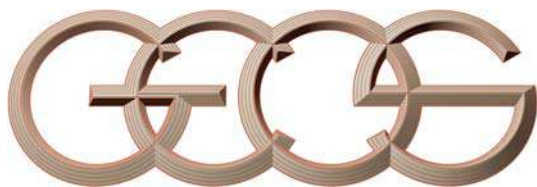
\_\_\_\_\_ Geodetski elaborat  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

PODNOŠILAC ZAHTJEVA  
 GEOS d.o.o. Podgorica  
 Odgovorno lice:  
 Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

  
 \_\_\_\_\_  
 POTPIS



<b>Naziv obrazca</b>	<b>OBRAZAC</b>
<b>NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA</b>	<b>16</b>



**GEOS d.o.o.** Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264      CKB: 510-3898-83  
 Mob: 067-210-261      Erste: 540-5339-36  
 E-mail: geos@t-com.me  
 office@geos.co.me      PIB: 02388839 302  
 www.geos.co.me      PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23

Datum: 07.11.2023.god.

CRNA GORA

ORGAN UPRAVE: UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Organizaciona jedinica: BUDVA

Mjesto: BUDVA

## **ELABORAT GEODETSKIH RADOVA**

**Parcelacija po DUP-u (UP 74, LSL "Blizikuće")**

Stranka: KHEN RONEN

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 408, 1316, 1055

KATASTARSKA OPŠTINA: SVETI STEFAN

OPŠTINA : BUDVA

**GEOS d.o.o. Podgorica**

Odgovorno lice:

Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

\_\_\_\_\_  
POTPIS

M.P.

Broj predmeta: .....

Spisk prijava broj: .....

Pregledao / la: .....

Ovjerio / la: .....

Datum ovjere: .....

**KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA**

## Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE – Obrazac 17
2	Dokaz o preuzetim podacima (Član 76 Pravilnika)
3	IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA – Obrazac 14
4	IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE – Obrazac 18
5	ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU – Obrazac 19
6	SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI – Obrazac 20
7	SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI – Obrazac 21
8	CD sa podacima

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE	17



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264      CKB: 510-3898-83  
 Mob: 067-210-261      Erste: 540-5339-36  
 E-mail: geos@t-com.me  
          office@geos.co.me      PIB: 02388839 302  
 www.geos.co.me      PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23  
 Datum: 07.11.2023.god.

## IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI 408, 1316, 1055 katastarska parcela 1806/1, 1806/2, 1806/3,  
1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

broj objekta            PD           

po zahtjevu           KHEN RONEN          

(ime i prezime naručioca radova)

**Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:**

Licenca broj: 02-4577/2 od 06.07.2016.god. oblast OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJer I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA

**Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke**

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

**Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:**

Ovlaštenje broj: 02-137/1 od 16.07.2021.god. oblast OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJer I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Geodetska organizacija **GEOS** d.o.o, sa sjedištem u Podgorici, za izvođenje geodetskih radova koristila je:

instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 033/23/01 od 04/05/2023, izdato od VEKOM Geo d.o.o. Bograd;

na osnovu Ugovora broj            od DD/MM/GGGG, instrument iz vlasništva geodetske organizacije "NAZIV FIRME" d.o.o, sa sjedištem u           , za koji prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj            od DD/MM/GGGG, izdato od           .

**GEOS d.o.o. Podgorica**  
Odgovorno lice:  
Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

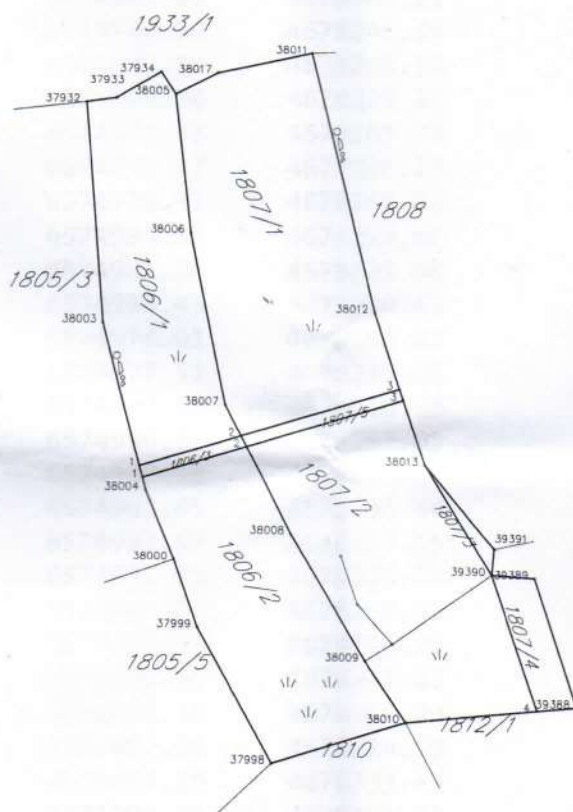
M.P.

\_\_\_\_\_  
POTPIS



# SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

*Punić*



Ovjerava  
Službeno lice:



\*\*\* UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE \*\*\*

PODRUCNA JEDINICA: BUDVA  
KO: SVETI STEFAN, R 1:1000

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-1600/23, od: 07.11.2023. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela  
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2023.7.30 - (2) EKSPORT PODATAKA 07.11.2023 09:17

1	6574977.10	4678241.04	0.00	Odrzavanje
1	6574977.31	4678240.22	0.00	Odrzavanje
2	6574984.43	4678242.36	0.00	Odrzavanje
2	6574984.05	4678243.11	0.00	Odrzavanje
3	6574994.94	4678246.35	0.00	Odrzavanje
3	6574995.19	4678245.59	0.00	Odrzavanje
4	6575004.36	4678224.26	0.00	Odrzavanje
37932	6574973.43	4678265.96	0.00	
37933	6574975.47	4678266.24	0.00	
37934	6574978.51	4678268.05	0.00	
37998	6574986.13	4678220.66	0.00	
37999	6574981.06	4678229.96	0.00	
38000	6574979.45	4678234.63	0.00	
38003	6574974.61	4678250.82	0.00	
38004	6574977.53	4678239.35	0.00	
38005	6574979.51	4678266.50	0.00	
38006	6574980.56	4678257.03	0.00	
38007	6574982.96	4678245.23	0.00	
38008	6574987.45	4678236.44	0.00	
38009	6574992.59	4678227.66	0.00	
38010	6574995.40	4678223.45	0.00	
38011	6574988.83	4678269.39	0.00	
38012	6574993.23	4678251.58	0.00	
38013	6574996.66	4678241.11	0.00	
38017	6574982.38	4678268.00	0.00	
39388	6575007.06	4678224.50	0.00	
39389	6575004.20	4678233.42	0.00	
39390	6575001.25	4678233.63	0.00	
39391	6575001.42	4678235.42	0.00	

Parcela: 1806/1 (P=166)

Frontovi:

od do dužina(m)

37933-37934 3.54

37934-38005 1.84

38005-38006 9.53

38006-38007 12.04

38007-2 2.38

2-1 7.25  
1-38003 10.09  
38003-37932 15.19  
37932-37933 2.06

Parcela: 1807/1 (P=263)

Frontovi:

od do dužina(m)

38017-38011 6.60

38011-38012 18.35

38012-3 5.50

3-2 11.36

2-38007 2.38

38007-38006 12.04

38006-38005 9.53

38005-38017 3.24

Parcela: 1806/3 (P=6)

Frontovi:

od do dužina(m)

1-2 7.25

2-2 0.84

2-1 7.43

1-1 0.85

Parcela: 1807/5 (P=9)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-3 11.36

3-3 0.80

3-2 11.23

2-2 0.84

Parcela: 1806/2 (P=185)

Frontovi:

od do dužina(m)

1-2 7.43

2-38008 6.65

38008-38009 10.17

38009-38010 5.06

38010-37998 9.68

37998-37999 10.59

37999-38000 4.94

38000-38004 5.10

38004-1 0.90

Parcela: 1807/2 (P=229)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-3 11.23

3-38013 4.72

38013-39390 8.78

39390-4 9.87

4-38010 9.00

38010-38009 5.06

38009-38008 10.17

38008-2 6.65

Parcela: 1807/3 (P=5)

Frontovi:

od do dužina(m)

38013-39391 7.42

39391-39390 1.80

39390-38013 8.78

Parcela: 1807/4 (P=26)

Frontovi:

od do dužina(m)

39390-39389 2.96

39389-39388 9.37

39388-4 2.71

4-39390 9.87

Obradio:

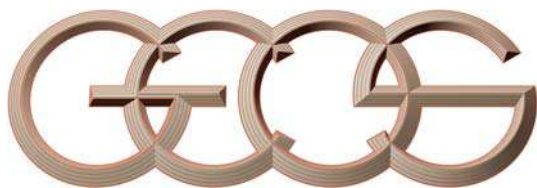
*P. R. ...*



Pregledao:

\_\_\_\_\_

<b>Naziv obrazca</b>	<b>OBRAZAC</b>
<b>IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA</b>	<b>14</b>



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264 CKB: 510-3898-83  
Mob: 067-210-261 Erste: 540-5339-36  
E-mail: geos@t-com.me office@geos.co.me PIB: 02388839 302  
www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23  
Datum: 07.11.2023.god.

## IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu KHEN RONEN  
(naručilac poslova)

sa JMB \_\_\_\_\_

iz \_\_\_\_\_  
(mjesto)

Za potrebe izvođenja geodetskih radova Parcelacija po DUP-u  
(vrsta geodetskih radova)

Za nepokretnosti

KO SVETI STEFAN

LN/PL 408, 1316, 1055 Katastarska parcela 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

PD \_\_\_\_\_

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

Parcelacija po DUP-u  
(vrsta geodetskih radova)

**Naručilac radova**

KHEN RONEN

(ime i prezime/naziv pravnog lica)

**JMB/PIB** \_\_\_\_\_

iz \_\_\_\_\_  
(mjesto)

\_\_\_\_\_  
(potpis)

**GEOS d.o.o. Podgorica**

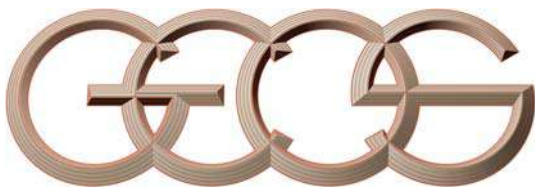
**DIREKTOR**

Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

M.P.

\_\_\_\_\_  
POTPIS

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE	18



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264 CKB: 510-3898-83  
Mob: 067-210-261 Erste: 540-5339-36  
E-mail: geos@t-com.me office@geos.co.me PIB: 02388839 302  
www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23

Datum: 07.11.2023.god.

## IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu KHEN RONEN sa/iz \_\_\_\_\_ od 07.11.2023.god.  
(naručilac poslova) (mjesto) (datum)

Podnijetom organizacionoj jedinici BUDVA

Geodetska organizacija GEOS d.o.o.

sa sjedištem Podgorica

Izvršila je geodetske radove  
Parcelacija po DUP-u

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(vrsta geodetskih radova)

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

M.P.

**GEOS d.o.o. Podgorica**  
Ovlašćeno lice geodetske struke  
Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

\_\_\_\_\_  
(Potpis)

Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU	19



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264      CKB: 510-3898-83  
Mob: 067-210-261      Erste: 540-5339-36  
E-mail: geos@t-com.me  
office@geos.co.me      PIB: 02388839 302  
www.geos.co.me      PDV: 30/31-03093-4

## ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici od strane geodetske organizacije GEOS do.o.  
(naziv)

na dan 07.11.2023.god. po predmetu broj 33/23  
za obavljene geodetske radove Parcelacija po DUP-u (UP 74, LSL "Blizikuće")

čiji je podnosilac prijave: KHEN RONEN  
(prezime i ime, odnosno naziv)

Prisutni:

Geodetska organizacija: GEOS do.o.

Stranke:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma GEOS d.o.o. iz Podgorice je, na zahtjev stranke - KHEN RONEN, izvršila uslovnu parcelaciju po DUP-u katastarske parcele 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1-KO SVETI STEFAN, za potrebe formiranja urbanističke parcele UP 74 u zahvatu LSL "Blizikuće", a sve prema izdatim UT uslovima.

**GEOS nije izvršio terenska mjerenja za potrebe parcelacije, niti je izvršio obilježavanje uslovne parcelacije na terenu.**

M.P.

Za **GEOS d.o.o.** Podgorica  
Ovlašćeno lice Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.  
(Ovlašćenje broj 02-137/1 od 16.07.2021.god.)

\_\_\_\_\_  
(Potpis)

**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 1922/3  
Budva, 25.12.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LTD MAGNIFICENT PROPERTIES iz Podgorice na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Lokalne studije lokacije Blizikuće (Službeni list CG-opštinski propisi br. 21/14 i 23/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za  
**izgradnju stambenog objekta**

### **1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 74 koju čine

**Katastarske parcele 1806, 1807 i dio 1933 KO Sv. Stefan**

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

U listu nepokretnosti broj 408 za KO Sveti Stefan, od 09.10.2017.godine, na katastarskoj parceli 1806 upisana je pašnjak površine 357m<sup>2</sup> a na kat.parceli 1807 upisan je pašnjak 532m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama je upisan tereta i ograničenja - hipoteka, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

SMN – stanovanje manje gustine

Ovaj tip izgradnje obuhvatu stanbeni objekti, samostojeći i u nizu za jednorodno stanovanje ili najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).(str.21)

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (strana 21)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu

# PARCELAJA I KOORDINATE







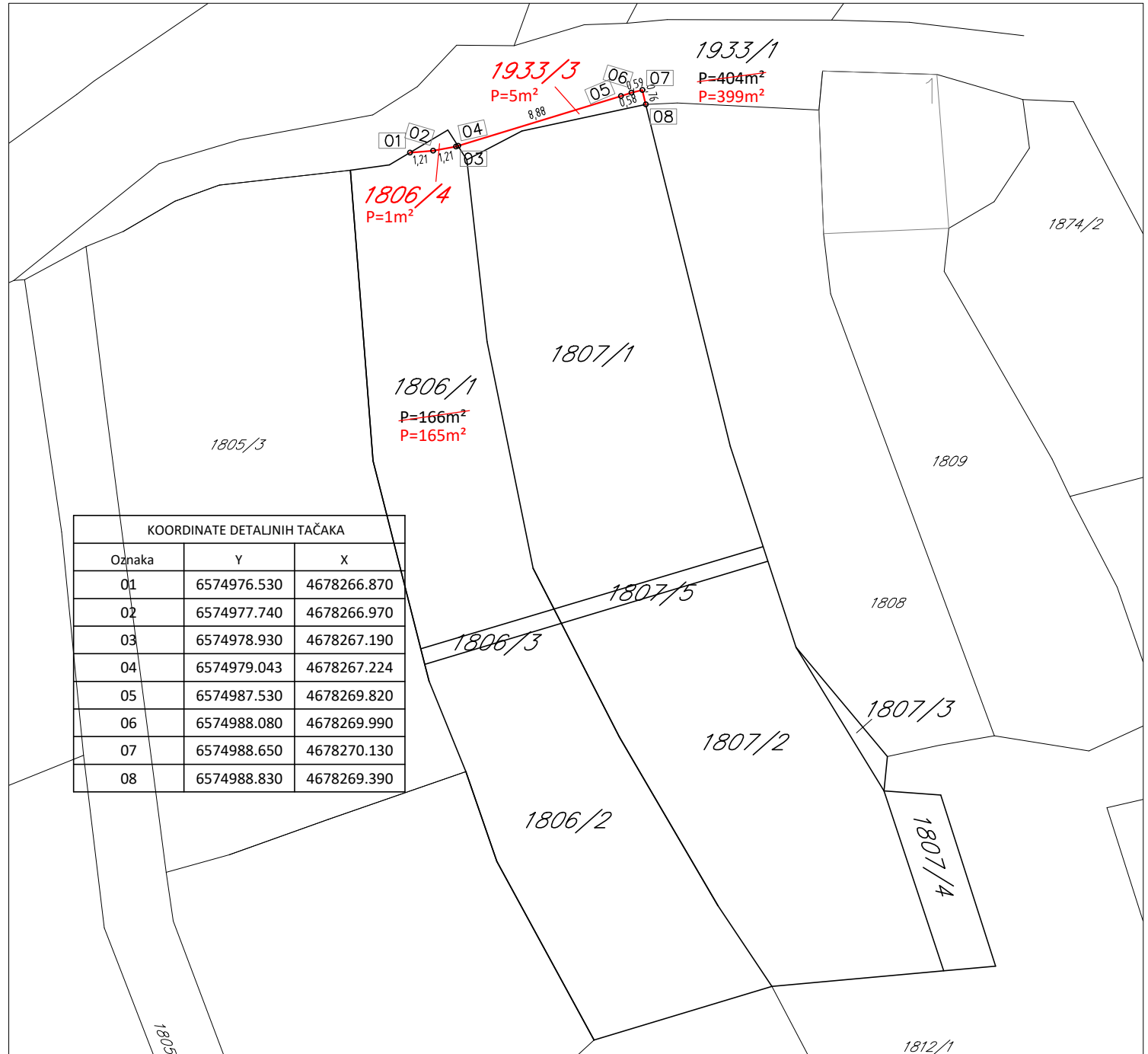


CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
Područna jedinica: BUDVA  
Opština: BUDVA  
Katastarska opština: Sveti Stefan

Parcelacija po DUP-u  
UP 74, LSL "Blizikuće"

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:300



KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA

Oznaka	Y	X
01	6574976.530	4678266.870
02	6574977.740	4678266.970
03	6574978.930	4678267.190
04	6574979.043	4678267.224
05	6574987.530	4678269.820
06	6574988.080	4678269.990
07	6574988.650	4678270.130
08	6574988.830	4678269.390

Konstatacija: Urbanističku parcelu UP 74 čine katastarske parcele 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5 i 1933/3.

OVJERAVA:

Ovlašćena geodetska organizacija:  
GEOS d.o.o Podgorica (Licenca br. 02-4577/2 od 06.07.2016.god.)

Snimio dana 07.11.2023.  
Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.  
(Ovlašćenje broj 02-137/1 od 16.07.2021.god.)

Potpis \_\_\_\_\_

CRNA GORA  
Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština  
Katastarska opština

BUDVA  
Sveti Stefan

STARO STANJE										
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz	Površina iz	Primjedba
								numerike	kordinata	
1	2	3	4	5	6	7	8	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	408	DINKOVSKI PANDO	1806/1			1/1	Pašnjak 1. kl.	166	166	
			1806/3				Pašnjak 1. kl.	06	06	
			1807/1				Pašnjak 1. kl.	263	263	
			1807/5				Pašnjak 1. kl.	09	09	
2	1316	KHEN RONEN	1806/2			1/1	Pašnjak 1. kl.	185	185	
			1807/2				Pašnjak 1. kl.	229	229	
			1807/3				Pašnjak 1. kl.	05	05	
			1807/4				Pašnjak 1. kl.	26	26	
3	1055	CRNA GORA	1933/1			1/1	Nekategorisani putevi	404	404	
		OPŠTINA BUDVA				1/1				
UKUPNO:								1293	1293	

PREGLEDAO I OVJERIO: \_\_\_\_\_

Obradio: Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

MP

Ovlašćenje br. 02-137/1

Budva \_\_.\_\_.23.

Obradio: GEOS d.o.o.

CRNA GORA  
Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština  
Katastarska opština

BUDVA  
Sveti Stefan

NOVO STANJE										
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz	Primjedba	
								kordinata		
1	2	3	4	5	6	7	8	m <sup>2</sup>	9	10
A LIST (podaci o parcelama)										
1	408	DINKOVSKI PANDO	1806/1			1/1	Pašnjak 1. kl.	165		(dio UP 74)
			1806/3				Pašnjak 1. kl.	06		(dio UP 74)
			1806/4				Pašnjak 1. kl.	01		
			1807/1				Pašnjak 1. kl.	263		(dio UP 74)
			1807/5				Pašnjak 1. kl.	09		(dio UP 74)
2	1316	KHEN RONEN	1806/2			1/1	Pašnjak 1. kl.	185		(dio UP 74)
			1807/2				Pašnjak 1. kl.	229		(dio UP 74)
			1807/3				Pašnjak 1. kl.	05		(dio UP 74)
			1807/4				Pašnjak 1. kl.	26		(dio UP 74)
3	1055	CRNA GORA	1933/1			1/1	Nekategorisani putevi	399		
		OPŠTINA BUDVA	1933/4			1/1	Nekategorisani putevi	05		(dio UP 74)
UKUPNO:								1293		

PREGLEDAO I OVJERIO: \_\_\_\_\_

Obradio: Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

MP

Ovlašćenje br. 02-137/1

Budva \_\_. \_\_.23.

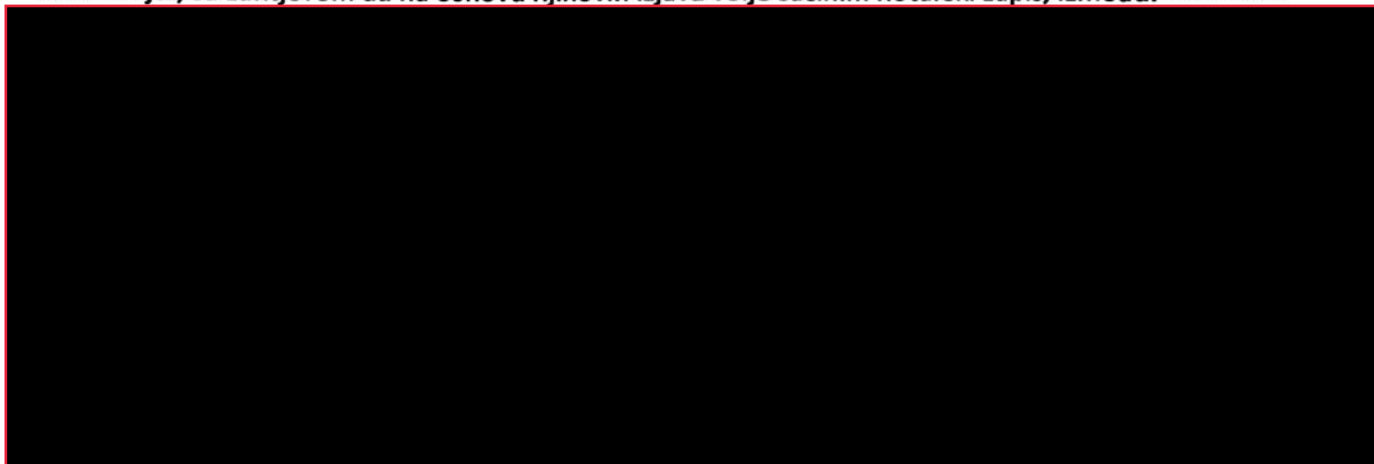
Obradio: GEOS d.o.o.

CRNA GORA  
NOTAR

RADE JOVANOVIĆ  
Budva ulica 13. jul



Dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine, u 13:30 (trinaest Itrideset) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom Radom Jovanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ulica 13. jul, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje sačinim notarski zapis, između:-----



Podaci o bračnom stanju i adresama ugovorne stranke su saopštile usmeno ovom notaru.-----  
Stranke daju saglasnost ovom notaru da se lični podaci obrađuju u svrhu realizacije ovoga zapisa, u skladu sa Zakonom.-----



 1  

ovjerenom prepisu, koji je sačinio ovaj notar, prilaže uz ovaj izvornik.

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

Notar je podučio stranke da mogu zahtjevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom izvorniku, pa stranke izjavljuju da ne traže prevod ovog notarskog zapisa.

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnosti koja je predmet ugovora nalaze na njegovom službenom području, izvršio uvid u priloženu dokumentaciju, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

### UGOVOR O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA

#### PREDMET UGOVORA

Član 1.

Ovim ugovorom ustanovljava se pravo službenosti bez ograničenja, nesmetanog prolaza pješački i kolski (svim prevoznim sredstvima) preko nepokretnosti u vlasništvu Ugovarača I i to:

- kat.par. 1805/3, pašnjak 1.klase, površine 473 m<sup>2</sup>, upisano u listu nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, na kojoj nepokretnosti je kao nosilac prava svojine upisan Ugovarač I- Elena Gaft, sa obimom prava 1/1,

- u korist poslužnih dobara, kat.par. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, sve upisano u listu nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, na kojim nepokretnostima je kao nosilac prava svojine upisan Ugovarač II- Khen Ronen, sa obimom prava 1/1,

- sve shodno Skici za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlaštene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine, koja je u prilogu.

Ovaj notar je ustanovio da je u „A“ listu lista nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, upisana kat.par. 1805/3 pašnjak 1.klase, površine 473 m<sup>2</sup>.

U „B“ listu - predmetnog lista nepokretnosti, podaci o vlasniku ili nosiocu prava, na predmetnom zemljištu, kao nosilac prava svojine upisan je Ugovarač I, Gaft Elena, sa obimom prava 1/1.



U „G“ listu, podaci o teretima i ograničenjima, na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja.

Ovaj notar je ustanovio da su u „A“ listu lista nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, upisane kat.par. 1806/2 pašnjak 1.klase, površine 185 m<sup>2</sup>, kat.par. 1807/2 pašnjak 1.klase, površine 229 m<sup>2</sup>, kat.par. 1807/3 pašnjak 1.klase, površine 5 m<sup>2</sup>, kat.par. 1807/4 pašnjak 1.klase, površine 26 m<sup>2</sup>.

U „B“ listu - predmetnog lista nepokretnosti, podaci o vlasniku ili nosiocu prava, na predmetnom zemljištu, kao nosilac prava svojine upisan je Ugovarač II, Khen Ronen, sa obimom prava 1/1.

U „G“ listu, podaci o teretima i ograničenjima, na predmetnim nepokretnostima upisan je teret hipoteka u iznosu od 2.942,78 EURA u korist Opštine Budva zaključak o obezbjeđenju poreskog potraživanja Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva br. 043-03-U-12899, od 28.10.2014. (dvadeset osmi oktobar dvije hiljade četrnaeste) godine.

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši

 2  

neposredni uvid u predmetne listove nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih listova nepokretnosti, došlo do promjena podataka, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenih listova nepokretnosti i podataka upisanih u listovima nepokretnosti, u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

**SADRŽINA SLUŽBENOSTI**

**Član 2.**

Službenost se sastoji u pravu prolaska poslužnim dobrom pješke, kolima i drugim prevoznim sredstvima, trajno i bez naknade, a u skladu sa Skicom za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlaštene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine.

U slučaju podjele povlasne nepokretnosti, stvarna službenost se prenosi u korist svih njenih dijelova.

**Član 3.**

Ugovarači su dužni da se međusobno ometaju u što manjoj mjeri, odnosno da ga upotrebljavaju na način koji najmanje i za najkraće vrijeme opterećuje.

**Član 4.**

Ugovarači su dužni da međusobno ne ometaju druga lica, prilikom prolaska poslužnim dobrom.

**UPIS SLUŽBENOSTI U KATASTAR**

**Član 5.**

Ugovarači su saglasni da notar zahtijeva upis službenosti u katastru, u skladu sa članom I ovog ugovora.

**Član 6.**

Ugovarači garantuju da na predmetnim nepokretnostima nema tereta ili ograničenja koja bi isključivala ili ograničavala uspostavljanje službenosti onako kako je ona ugovorena ovim ugovorom.

**RIJEŠAVANJE SPOROVA**

**Član 7.**

Sve sporove koji nastanu povodom prava i obaveza iz ovog ugovora ugovarači će nastojati da riješe sporazumno, a u nemogućnosti pred stvarno nadležnim sudom, mjesno nadležnim za teritoriju na kojoj se poslužna dobra nalaze.

**TROŠKOVI I POREZI**

**Član 8.**

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti.

Nakon toga stranke izjavljuju da troškove zaključenja ovog ugovora snosi Ugovarač II.

**ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE**

**Član 9.**

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče

3



kupovine. Ugovarači istovremeno izjavljuju da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

**POUKE I UPOZORENJA**

Član 10.

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

- da se pravo službenosti stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- da se stvarna službenost mora vršiti na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nepokretnost;
- da stvarna službenost može prestati u slučajevima predviđenim Zakonom;
- da u slučaju podjele povlasne nepokretnosti, stvarna službenost ostaje u korist svih njenih djelova;
- da u slučaju podjele nepokretnosti, stvarna službenost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena;
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti na knjiženje Katastru nepokretnosti.

**OVLAŠĆENJA NOTARA**

Član 10.

Stranke ovlašćuju ovog notara da može izvršiti ispravke i dopune ovog notarskog zapisa u vezi sa očiglednim greškama i po primjedbama i zahtjevima ovlašćenih javnih registara ili drugih organa, bez njihove posebne saglasnosti i bez sačinjavanja aneksa ovog ugovora, kako bi ova notarska isprava bila potpuno realizovana i provedena.

Ugovorne strane su notaru dostavile sljedeću dokumentaciju, koja je prilog uz ovaj Ugovor:

- List nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar I državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;
- List nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar I državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;
- Skici za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlašćene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine ;
- Zamjeničko punomoćje, UZZ 819/2023, ovog notara, od dana 20.11.2023.godine;
- Rješenje o postavljenju tumača izdato od strane Ministarstva pravde broj UPI-05-109/22-517-1 od 09.05.2022. (deveti maj dvije hiljade dvadeset druge) godine;
- prepis identifikacionih dokumenata ugovarača.

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTPRAVAK:

- Ugovarači (2)
- Katastar nepokretnosti za upis prava službenosti PJ Budva (1)

4

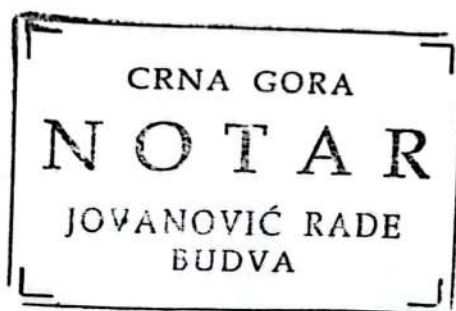
Notar je pročitao akt strankama, a tumač isti preveo na engleski jezik, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara i tumača, nakon čega su zapis potpisali tumač i ovaj notar.

U Budvi, 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće ) godine, u 14:00 (četnaest) časova.

Ugovarač I:  
ELENA GAFT  
Po punomoćju, KHEN RONEN



Ugovarač II:  
KHEN RONEN



Tumač:  
BRANISLAV PANTOVIĆ



CRNA GORA  
NOTAR  
RADE JOVANOVIĆ  
Budva, Ulica 13 jul

### KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

Ja, NOTAR, Rade Jovanović, sa sjedištem u Budvi, Ulica 13.jul, POTVRĐUJEM da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ 874/2023 i isti zamjenjuje izvornik u pravnom prometu.

Ovaj je otpravak ovjeren, potpun i sastoji se od 7 (sedam) priloga kako slijedi:

- List nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar I državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;-
- List nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar I državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;
- Skici za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlašćene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine ;
- Zamjениčko punomoćje, UZZ 819/2023, ovog notara, od dana 20.11.2023.godine;
- Rješenje o postavljenju tumača izdato od strane Ministarstva pravde broj UPI-05-109/22-517-1 od 09.05.2022. (deveti maj dvije hiljade dvadeset druge) godine;
- prepis identifikacionih dokumenata ugovarača.

Ovaj je otpravak sastavljen za:  
Ugovarača: KHEN RONEN (1)

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po NT.

UZZ 874/2023

U Budvi, 07.12.2023. godine



NOTAR

Rade Jovanović

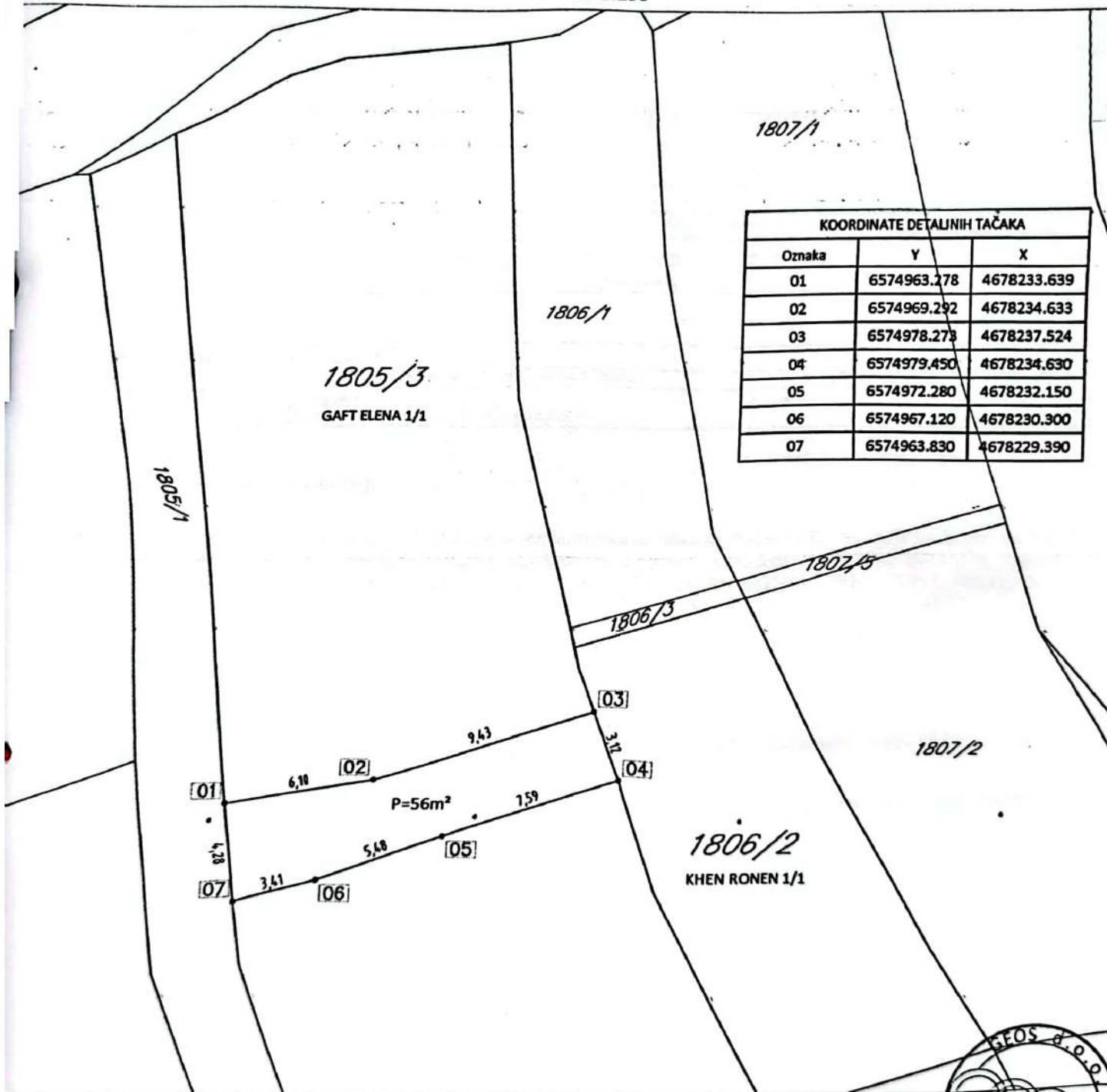


A handwritten signature in blue ink, written over the circular notary seal.

GORA  
 ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
 na jedinica: BUDVA  
 i: BUDVA  
 irska opština: Sveti Stefan

SKICA ZA POTREBE FORMIRANJA SLUŽBENOSTI PR  
 PREKO KAT.PARCELE 1805/3

R=1:250



KOORDINATE DETALNIH TAČAKA		
Oznaka	Y	X
01	6574963.278	4678233.639
02	6574969.292	4678234.633
03	6574978.273	4678237.524
04	6574979.450	4678234.630
05	6574972.280	4678232.150
06	6574967.120	4678230.300
07	6574963.830	4678229.390

Instatacija: Dio kat.parcele 1805/3, definisan tačkama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1, čije koordinate date u tabeli, u površini od P=56m<sup>2</sup>, predstavlja pristupni put do .parcele 1806/2.



OVJERAVA:

Ovlašćena geodetska organizacija:  
 GEOS d.o.o Podgorica (Licenca br. 02-4577/2 od 06.07.2016.go)

Snimio dana 05.12.2023.  
 Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.  
 (Ovlašćenje broj 02-137/1 od 16.07.2021.god.)

Potpis



200-919-43068/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU**

CRNA GORA

**PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA**

Broj: 200-919-43068/2023

Datum: 07.12.2023.

KO: SVETI STEFAN

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 KHEN RONEN, BUDVA, za potrebe SLUŽBNOSTI izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 473 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1805	3		18 18		BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		473	0.99
Ukupno								473	0.99

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	GAFT ELENA PETROVAČKA BB , BUDVA RUSKA FEDERACIJA	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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

*Ovaj dokument sadrži elektronski pečat*

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 07-dec-2023 08:23

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovanović Rade

Datum i vrijeme: 07.12.2023. 08:23:36

1 / 2

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1805/3		104-2-919-3794/1-2023	05.06.2023 14:23	GEOS DOO	ZA OVJERA ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U U LN 473 KO SVETI STEFAN NA KP 1805/3

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovanović Rade

Datum i vrijeme: 07.12.2023. 08:23:36

2 / 2



200-919-43067/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 200-919-43067/2023

Datum: 07.12.2023.

KO: SVETI STEFAN

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 KHEN RONEN, BUDVA, za potrebe SLUŽBENOSTI izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1316 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1806	2	.	18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		185	0.39
1807	2		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		229	0.48
1807	3		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		5	0.01
1807	4		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		26	0.05
Ukupno								445	0.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000023428043 BR.PAS.23428043	KHEN RONEN 11 TALPIOT,ST.RAMATGAN- IZRAEL IZRAEL BR.PAS.23428043		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1806	2			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:19	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	2			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:20	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	3			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:19	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	4			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:19	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovanović Rade

Datum i vrijeme: 07.12.2023. 08:22:31

1 / 2



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264

CKB: 510-3898-83

Mob: 067-210-261

Erste: 540-5339-36

E-mail: geos@t-com.me

office@geos.co.me

PIB: 02388839 302

www.geos.co.me

PDV: 30/31-03093-4

## IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

GEOS d.o.o iz Podgorice je na zahtjev Investitora- KHEN RONEN, izvršio preklapanje urbanističke parcele sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektom i daje sljedeću

### IZJAVU:

- Projektovani tj. planirani objekat se nalazi na katastarskim parcelama 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 -KO Sveti Stefan, tj na dijelu urbanističke parcele UP 74, u zahvatu LSL "Blizikuće". Navedene kat.parcele čine dio UP 74, a njihova ukupna površina iznosi P=445m<sup>2</sup>.
- Objektu je obezbijeđen kolski prilaz sa katastarske parcele 1805/3 (vlasnik Elena Gaft), na kojoj Investitor ima pravo službenosti kolskog prolaza do svoje parcele.

Službena konstatacija služi za potrebe davanja saglasnosti za izgradnju objekta.

Podgorica, 27.12.2023.god.



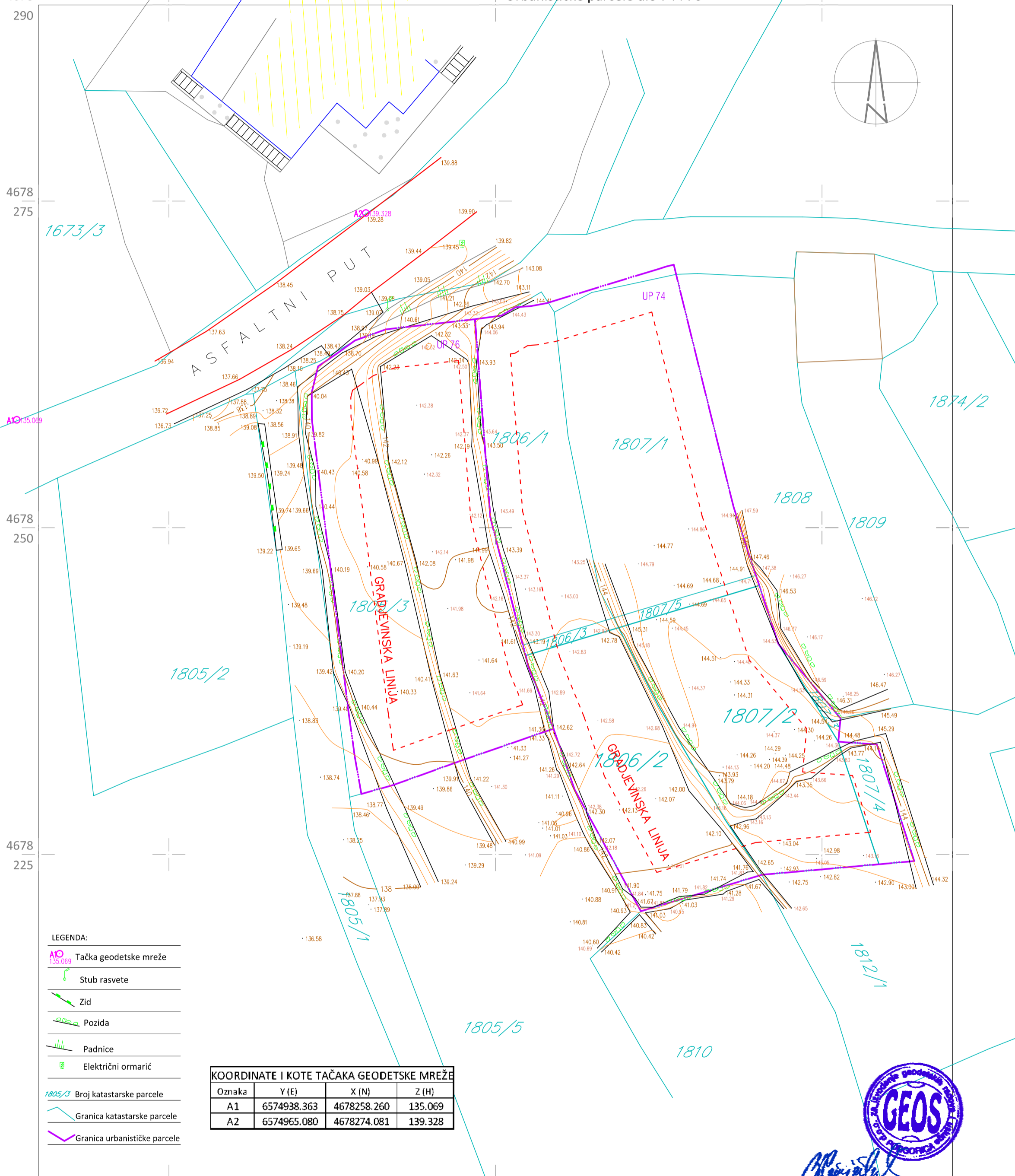
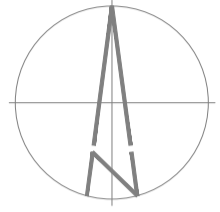
za GEOS d.o.o.

Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.



Opština BUDVA  
KO Sveti Stefan

SITUACIONI PLAN  
Katastarske parcele 1805/3, 1886/2 i 1807/2  
Urbanističke parcele dio 74 i 76



- LEGENDA:
- A1 Tačka geodetske mreže
  - Stub rasvete
  - Zid
  - Pozida
  - Padnice
  - Električni ormarić
  - 1805/3 Broj katastarske parcele
  - Granica katastarske parcele
  - Granica urbanističke parcele

KOORDINATE I KOTE TAČAKA GEODETSKE MREŽE

Oznaka	Y (E)	X (N)	Z (H)
A1	6574938.363	4678258.260	135.069
A2	6574965.080	4678274.081	139.328

6574  
940  
6574  
950  
6574  
Novembar, 2021.

RAZMJERA R=1:250  
Ekvidistancija 0.5m

6574  
975  
6574  
Snimio i kartirao: GEOS d.o.o.  
Br.licence: 01-43/3 i 02-4446/3  
010.00  
6574  
6575



*[Handwritten signature]*

# PROJEKTNI ZADATAK

## UZ IDEJNI I GLAVNI PROJEKAT APARTMANSKOG OBJEKTA S+P+1

Investitor: Khen Ronen

Tehničku dokumentaciju za izradu idejnog rješenja i glavnog projekta apartmanskog objekta izraditi u skladu sa UTU-a i važećim Zakonima, tehničkim propisima i normativima za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

### 1. lokacija

Objekat je predviđen na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće Površina urbanističke parcele na kojoj je planiran apartmanski objekat je veličine 445m<sup>2</sup>.

### 2. vrsta i namjena objekta

Objekat planirati kao slobodnostojeći u dvije lamele, spratnosti S+P+1.

Svaka lamela treba da je jedna smjestajna jedinica.

Objekat locirati u okviru građevinskih linija, sa orijentacijom glavne fasade ka moru, zapad.

Parkiranje planirati u sklopu parcele i to po jedno mjesto za svaki apartman.

### 3. sadržaj objekta

Na tri etaže predvidjeti jedan apartman od cca90m<sup>2</sup>, i to po jedan apartman za svaku lamelu.

Etaže povezati unutrašnjim stepeništem.

Na nivou suterena predvidjeti podrumsku prostoriju.

### 4. prostor i oblikovanje

Arhitektonski izgled prilagoditi tradicionalnoj arhitekturi kojoj pripada lokacija, namjeni objekta i UTU-a za građenje novog objekta u cilju dobijanja kvalitetnog funkcionalnog i estetskog rješenja. Krov objekta predvideti kao kosi, dvovodan.

### 5. konstrukcija i materijalizacija

Konstrukciju objekta predvidjeti kao skeletni sistem, od armiranog betona sa ispunama od opekarskih blokova.

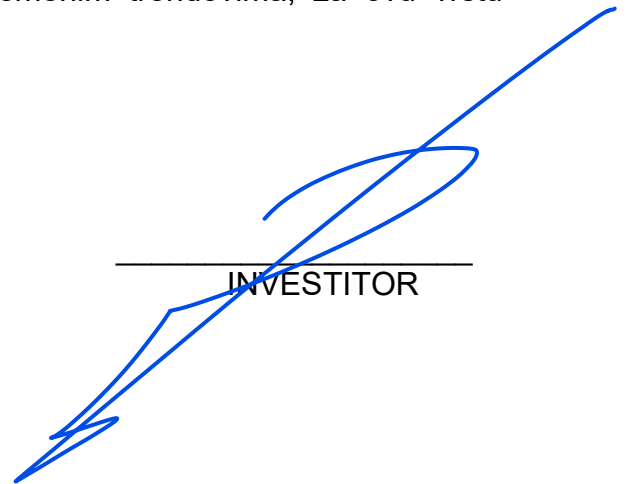
Pregradne zidove je neophodno uraditi od materijala koji zadovoljavaju karakteristike toplotne i akustične neprovodljivosti u cilju ostvarivanja što većeg komfora korisnika prostora.

Fasadne obloge takođe treba da zadovoljavaju uslove toplotne održivosti i energetske efikasnosti upotrebom adekvatnih izolacionih materijala i završnih slojeva. Predvidjeti kamenu oblogu na dijelu prednje fasade i dijelovima bočnih fasada ,a na većem dijelu fasada predvidjeti demit fasadu, sa premazom od bavalita u bež tonovima.

Fasadne otvore projektovati eloksirane bravarije sa termoprekidom, u bijeloj boji sa roletnama, koji treba da budu savremeni, kvalitetni i laki za održavanje.

Sanitarnu galanteriju, namještaj i svu opremu za funkcionisanje prostora i opremanje i uređenje enterijera planirati u skladu sa savremenim trendovima, za ovu vrstu objekta.

Budva , oktobar 2023.



\_\_\_\_\_  
INVESTITOR

## TEHNIČKI OPIS

### UZ IDEJNI PROJEKAT APARTMANSKOG OBJEKTA S+P+1

#### **INVESTITOR: KHEN RONEN**

#### Uvod

Glavni projekat je izrađeno na osnovu urbanističko - tehničkih uslova, važećih Zakona, tehničkih propisa i normativa za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

Polazne osnove za izradu idejnog rješenja:

- **Urbanističko tehnički uslovi** broj 06-061-1922/3 izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva od 25.12.2017. godine.
- **Projektni zadatak investitora** od maja 2023 godine.

#### Lokacija

Urbanističko-tehničkim uslovima predviđen je objekat, pri čemu se investitor odlučio za gradnju apartmanskog objekta na dijelu urbanističke parcele, odnosno na vlasničkom dijelu.

Projekat planiranog objekta investitora je na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan. Ukupna površina urbanističke parcele je 445,00 m<sup>2</sup>. Parcela je nepravilnog oblika. Dio UP 74 na kojoj je predviđena gradnja, nema kolski pristup. Prilaz objektu je obezbijeđen preko susjedne parcele, za koju postoji saglasnot vlasnika. Položaj objekta definisan je građevinskim linijama.

Teren na kom je predviđena gradnja je u nagibu, sa denivelacijom u odnosu na pristupni put i more. Lokacija je dobro osunčana i ima pogled na more i okolni pejzaž. Planirani objekat je nepravilnog oblika, projektovana kao dva zasebna apartmana, prilagođen zadatim građevinskim linijama, sa orijentacijom glavne fasade na zapad, prema moru.

Prilaz objektu predviđen je sa zapadne strane parcele, na način da se koristi prilaz preko susjedne parcele, za koji postoji saglasnost vlasnika za prilaz na postojeći lokalni put. Na ovaj način obezbjeđuje se kolski prilaz objektu i parkiranje koje je neophodno za funkcionisanje objekta.

Parkiranje je obezbijeđeno za 2 automobila, za svaki apartman po jedno. Ukupan broj parking mjesta zadovoljava parametre zadate planom.

Projektovani objekat je spratnosti 3 stambene etaže. Objekat je spratnosti S+P+1 sa 2 apartmanske jedinice. Dio suterena je podrumski prostor, predviđen za ostavu ili teh prostoriju i potpuno je ukopan u teren.

Dio krova nad prizemljem je riješen kao zeleni neprohodni ravan krov dok je krov nad spratom kosi, dvovodan.

Prikaz površina planiranih projektom:

Urbanistički parametri za UP 74 LSL Blizikuće , Opština Budva su:

	Površina parcele	Površina pod objektima / Indeks zauzetosti =0,20/	BRGP /Indeks izgrađ. 0,50/	Dozvoljena spratnost
<b>po LSL-u dio UP</b>	<b>445,00 m<sup>2</sup></b>	<b>88,80 m<sup>2</sup></b>	<b>222,50m<sup>2</sup></b>	<b>S+P+1</b>
<b>Po projektu Dio UP 74</b>	<b>445,00 m<sup>2</sup></b>	<b>88,80m<sup>2</sup></b>	<b>222,46m<sup>2</sup></b>	<b>S+P+1</b>

Obračun građevinske bruto površine po projektnoj dokumentaciji izgradnje objekta prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objavljenog u Sl. listu Crne Gore broj 47, a u skladu sa crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

**Bruto površine**

Etaža	Zatvoren prostor		Otkriven prostor		Nestambeno		Ukupno
	1	2	1	2	1	2	
Suteren	/	/	/	/	12,98 m <sup>2</sup>	12,98m <sup>2</sup>	<u>25,96 m<sup>2</sup></u>
Suteren	31,10m <sup>2</sup>	31,10m <sup>2</sup>	/	/	/	/	<b>62,20m<sup>2</sup></b>
Prizemlje	44,40m <sup>2</sup>	44,40m <sup>2</sup>	/	/	/	/	<b>88,80m<sup>2</sup></b>
Sprat	35,73m <sup>2</sup>	35,73m <sup>2</sup>	/	/	/	/	<b>71,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupno</b>	<b>222,46m<sup>2</sup></b>		/				<b>222,46m<sup>2</sup></b>
	<b><u>Ukupno-stambeno i nestambeno</u></b>						<b><u>248,42m<sup>2</sup></u></b>

## Neto površine

Etaža	Apartman 1	Apartman 2	Ukupno
Suteren nestambeno	<u>10,96 m<sup>2</sup></u>	<u>10,96 m<sup>2</sup></u>	<u>21,92m<sup>2</sup></u>
Suteren	<b>24,33m<sup>2</sup></b>	<b>24,33m<sup>2</sup></b>	<b>48,66m<sup>2</sup></b>
Prizemlje	<b>35,87m<sup>2</sup></b>	<b>35,87m<sup>2</sup></b>	<b>71,74m<sup>2</sup></b>
Sprat	<b>25,57m<sup>2</sup></b>	<b>25,57m<sup>2</sup></b>	<b>51,14 m<sup>2</sup></b>
<b>Ukupno stambeno</b>	<b>85,77m<sup>2</sup></b>	<b>85,77m<sup>2</sup></b>	<b>171,54m<sup>2</sup></b>
Ukupno sa podrumom	<b><u>96,73m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>96,73m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>193,46m<sup>2</sup></u></b>

	Apartman 1	Apartman 2	Ukupno
Zeleni krov	7,15m <sup>2</sup>	7,15m <sup>2</sup>	14,30m <sup>2</sup>

Iz prethodnog se vidi da su zauzetost i izgrađenost objekta u okviru dozvoljenih parametara.

**Ukupna građevinska zapremina za objekat iznosi 548m<sup>3</sup>**

### Funkcija

Ovim projektom je predviđena izgradnja slobodnostojećeg apartmanskog objekta sa 2 lamele spratnosti S+P+1. Spratne visine etaža su 2,90m.

Projektovana je po 1 apartmanske jedinica u svakoj lameli.

Ulaz u objekat je u sutereu sa istočne odnosno zapadne strane.

#### **Suteren - neto površine 48,66m<sup>2</sup>**

Suteren obje lamele se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje sa trpezarijom i stepeništa. Površina suterena jedne lamele-apartmanski dio, iznosi 24,33m<sup>2</sup>.

Neto površina podruma jedne lamele iznosi 10,96m<sup>2</sup>.

Ukupna neto površina etaže suterena-apartmanskog dijela i podruma je 70,58m<sup>2</sup>.

#### **Prizemlje - neto površine 71,74m<sup>2</sup>**

Prizemlje obje lamele se sastoje od dvije sobe, kupatila, hodnika i stepeništa. Površina prizemlja jedne lamele-apartmanski dio, iznosi 35,87m<sup>2</sup>.

Ukupna neto površina etaže prizemlja je 71,74m<sup>2</sup>.

## **Sprat - neto površine 51,14m<sup>2</sup>**

Sprat obje lamele se sastoje od sobe, kupatila i hodnika. Površina sprata jedne lamele-apartmanski dio, iznosi 25,57m<sup>2</sup>.

Ukupna neto površina etaže sprata je 51,14m<sup>2</sup>.

**Ukupna neto površina jednog apartmana iznosi –stambeni dio 85,77m<sup>2</sup>**

**Ukupna neto površina jednog apartmana iznosi –sa podrumom 96,73m<sup>2</sup>**

**Ukupna neto apartmana 1 i 2 ( sa podrumom) iznosi 193,46m<sup>2</sup>**.

## **Konstrukcija**

Konstrukcija objekta predviđena je kao skeletni sistem sa ispunom. Zidovi ispune su od giter bloka u produžnom malteru.

Fundiranje objekta predviđeno je na arm. betonskim temeljnim pločama.

Međuspratna konstrukcija je puna monolitna arm. bet. ploča .

Krov je kosa armirano-betonska ploča d=15cm.

Stepenište u objektu je predviđeno kao kosa a.b. ploča d=15cm sa istovremenim izvođenjem gazišta.

Svi konstruktivni elementi radiće se betonom MB30, i sračunati su na seizmičke uticaje u IX zoni MCS sistema.

## **Spoljašnja obrada**

Dijelovi zadnje i jedne bočne fasade, kao i fasada na dijelu krovne terase i zelenog krova objekta je obrađena je demit fasadom sa fasadnim premazom u boji RAL 9001 , dok se većina fasade oblaže kamenom iz lokalnih majdana. Fasada obložena kamenom čini 79% ,ukupne fasade.

Otvori na fasadi su predviđeni od aluminijumskih profila i zastakljeni su termopan staklom, i žaluzinama. Boja prozora i balkonskih vrata fasadne bravarije su bijele boje.

Ograde na francuskim prozorima su predviđene od kovanog gvožđa.

Ograda na ravnom zelenom krovu je predviđena kao zidana ograda koja se sa spoljašnje strane obrađuje kamenom, dok se sa unutrašnje strane obrađuju fasadnim premazom.

Krov objekta je predviđen kao kos, dvovodan, pokriven mediteran crijepom.

Plato oko bazena, kao i prilazna staza se popločava prirodnim kamenom.

Parking prostor se radi od behaton ploča-raster sa travom.

Dio ogradnih zidova se oblaže kamenom dok se ostali zidovi grubo malterišu.

Pergola ispred dijela suterena je drvena.

## **Unutrašnja obrada**

Pregradni zidovi objekta su predviđeni su od prefabrikovanih zidova od gotovih ploča, na metalnoj podkonstrukciji d=10 cm. Za obradu podova prostorija u objektu, kao i za obradu čela i gazišta stepeništa je planirana granitna keramika na lijepku.

Svi zidovi od šupljeg bloka i dijelovi betonske konstrukcije se malterišu, a u zavisnosti od namjene prostorije finalno se gletuju i boje u bijelo ili se oblažu keramikom na lijepku.

Svi plafoni osim u kupatilima se malterišu, gletuju i boje u bijelo.

Plafoni u kupatilima se izvode od gipskartonskih ploča, finalno se gletuju i boje u bijelo.

Svi pregradni prefabrikovani zidovi osim zidova kupatila se gletuju i boje u bijelo.

Zidovi kupatila se oblažu keramikom do spušenog plafona, a zid kuhinje se oblože keramikom do visine 150 cm.

Unutrašnja stolarija je od medijapana u boji po izboru projektanta.

## **Uređenje terena**

Projektom je predviđeno uređenje slobodnih površina oko objekta i između objekata sa formiranjem zelenih površina koje se ozelenjavaju mediteranskim biljem uz zadržavanje postojećeg u što većoj mjeri. Prilikom projektovanja vodilo se računa o ispunjavanju uslova da min 50% površine parcele mora biti hortikulturno uređeno. Posebna pažnja je usmjerena na zelenilo između objekata, gdje je bitan odabir sadnica drveća zbog visine i širine krošnje.

Terasa ispred objekta- plato oko bazena, prostor za sjedenje ispod pergole i staze se popločavaju kamenim pločama sivo-bež boje koje se postavljaju u sloju cementnog maltera.

Parking mjesta se popločavaju betonskim raster pločama sa travom.

Pergole iznad prostora za odmor se ozelenjavaju puzavicama.

Potporni i ogradni zidovi na denivelacijama i obodom parcele su betonski i djelimično se oblažu kamenom tipa „bunja“ iz lokalnih majdana.

Parcela se dodatno ozelenjuje mediteranskim rastinjem uz zadržavanje postojećeg u što većoj mjeri. Procenat zelenila na urbanističkoj parceli je 50%.

S a s t a v i l a,

Z. Krapović, dipl.ing.arh.





## IZJAVA VODEĆEG PROJEKTANTA- INŽENJERA ARHITEKTURE

za apartmanski objekat na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan

Da je idejno rješenje za izgradnju apartmanskog objekta, na k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 76 LSL Blizikuće, investitora Khen Ronen, odrađeno u skladu sa urbanističkim parametrima tj. indeksom izgrađenosti, indeksom zauzetosti, spratnosti i odnosu prema građevinskoj liniji, shodno urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

	Površina urbanističke parcele	Površina pod objektima / Indeks zauzetosti 0,20/	BRGP /Indeks izgrađ. =0,50/	Spratnost
po LSL-u –dio UP74 Elaborat parcelacije	445.00 m <sup>2</sup>	88,80 m <sup>2</sup>	222,50 m <sup>2</sup>	S+P+1
<u>Ostvareni parametri po projektu za UP76</u>	445.00 m <sup>2</sup>	<u>88,80m<sup>2</sup></u> Ostvareno 100%	<u>222,46m<sup>2</sup></u> Ostvareno 99,9%	<u>S+P+1</u>

Urbanistički parametri su ostvareni skoro 100%. Objekat je smješten unutar građevinskih linija.

Etaža	Zatvoren prostor	Otkriven prostor	Nestambeno	Ukupno
Suteren	/	/	25,96m <sup>2</sup>	25,96m <sup>2</sup>
Suteren	62,20m <sup>2</sup>	/		62,20m <sup>2</sup>
Prizemlje	88,80m <sup>2</sup>	/		88,80m <sup>2</sup>
Sprat	71,46m <sup>2</sup>	/		71,46 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno</b>	<u>222,46m<sup>2</sup></u>	/		<u>222,46 m<sup>2</sup></u>

Ukupna BRGP stambenog objekta iznosi 222,46 m<sup>2</sup>. Ukupna bruto površina stambenog i nestambenog dijela iznosi 248,42 m<sup>2</sup>.

Iz prethodnog se vidi da su zauzetost i izgrađenost objekta u okviru dozvoljenih parametara.

Obezbijeđen je kolski i pješački pristup objektu, u skladu za izdatim UTU.

Vodeći projektant

arh. Zlata Krapović, dipl.ing.

*Zlata Krapović*



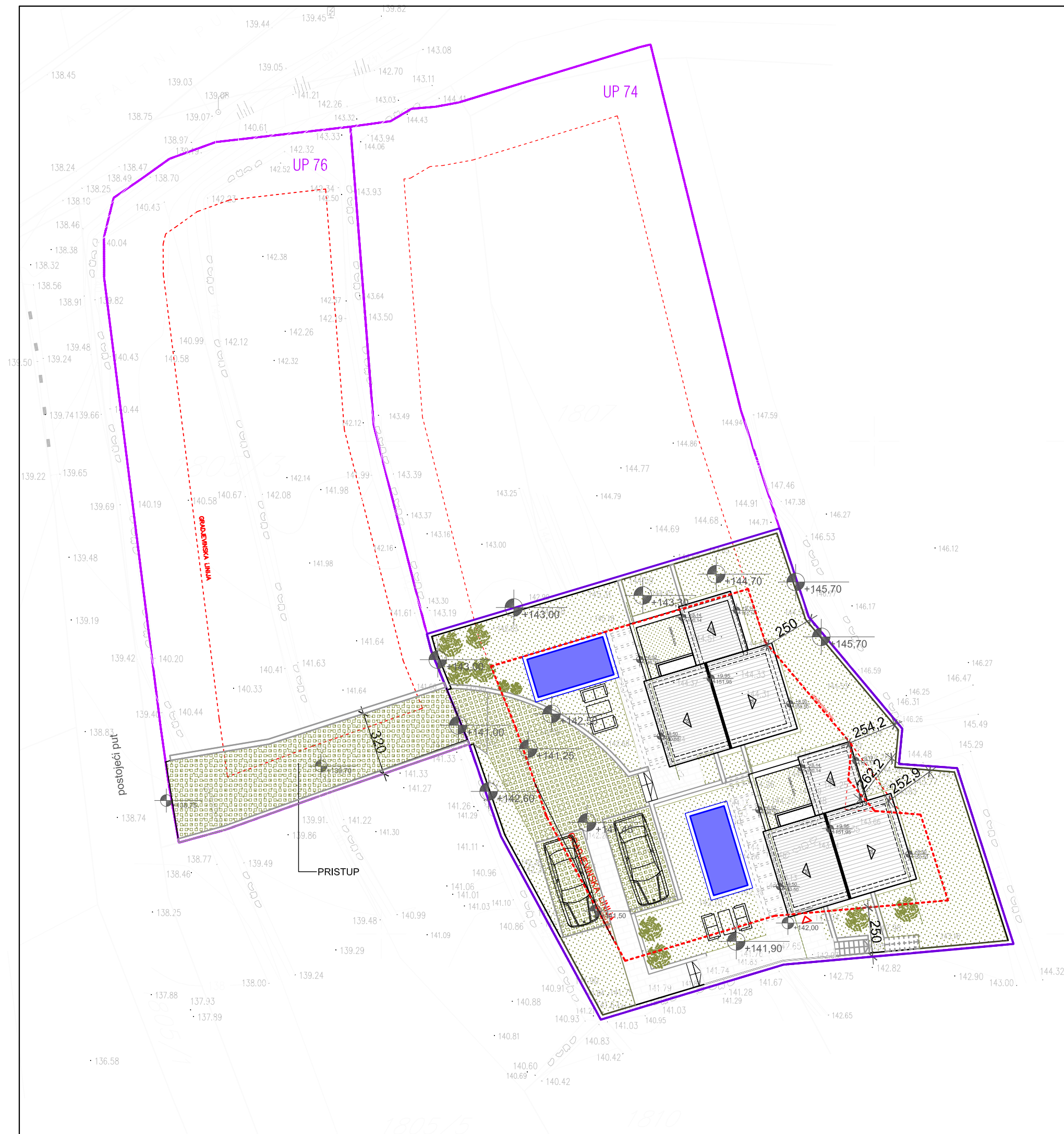


LEGENDA:

- granica urbanističke parcele
- granica dijela urbanističke parcele
- postojeći objekti



<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		<b>DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.</b>		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1				<b>Lokacija:</b> Blizikuce; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuce	
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Saradnik:</b>				<b>Prilog: ŠIRA SITUACIJA -geoportal-</b>	
<b>Datum izrade I MP:</b> 11.2023.				<b>Datum revizije I MP:</b>	
				broj priloga: 3 broj strane: 1	
				razmjera: 1:500	



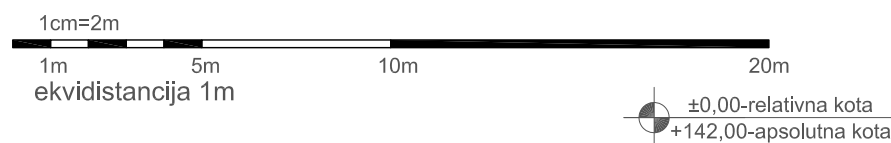
## Ostvareni urbanistički parametri

	Po DUP-u dio UP 74	Po projektu dio UP 74
Površina dijela UP76	445,00m <sup>2</sup>	
Spratnost	S +P+1	S +P+1
BRGP-koef. izgr 0,50-	222,50m <sup>2</sup>	222,46m <sup>2</sup>
Koef. zauzetosti parcele /0,20/ -	89,00m <sup>2</sup>	88,80m <sup>2</sup>

dio UP74 LSL BLIZUKUCE - k.p.1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO SVETI STEFAN

LEGENDA:

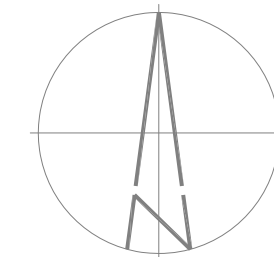
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- - - građevinska linija



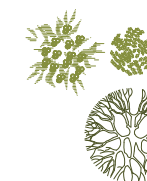
Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: <b>SITUACIJA</b>
Datum izrade i MP: 08.2022.		Datum revizije i MP:
		broj priloga <b>3</b>
		broj strane <b>2</b>
		razmjera <b>1:200</b>



- granica urbanističke parcele
- granica dijela urbanističke parcele P=445m<sup>2</sup>



- parking-behaton ploče-raster sa travom - 70,00m<sup>2</sup> /15,7%/
- objekat-88,80m<sup>2</sup> /20%/
- bazeni-20,00m<sup>2</sup> /5%/
- pješačka komunikacija-kamene ploče 22,80m<sup>2</sup> /5,1%/
- plato oko bazena-kamene ploče 19,00m<sup>2</sup> /4,2%/
- trotoar-beton 14,00m<sup>2</sup> /3%/
- parterno zelenilo 210,00m<sup>2</sup> /47%/
- ogradni zidovi-obloženi kamenom
- /zeleni krov 15,00m<sup>2</sup> -/3%/

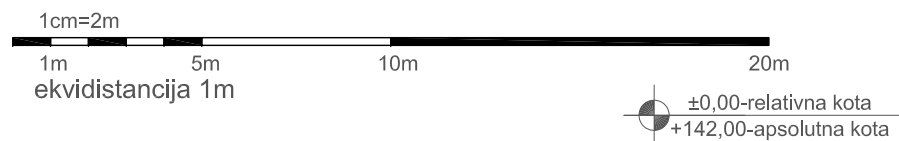


ukrasno mediteransko bilje

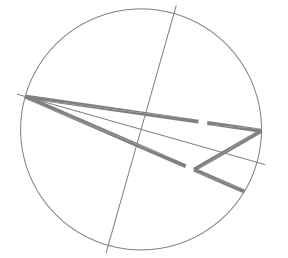
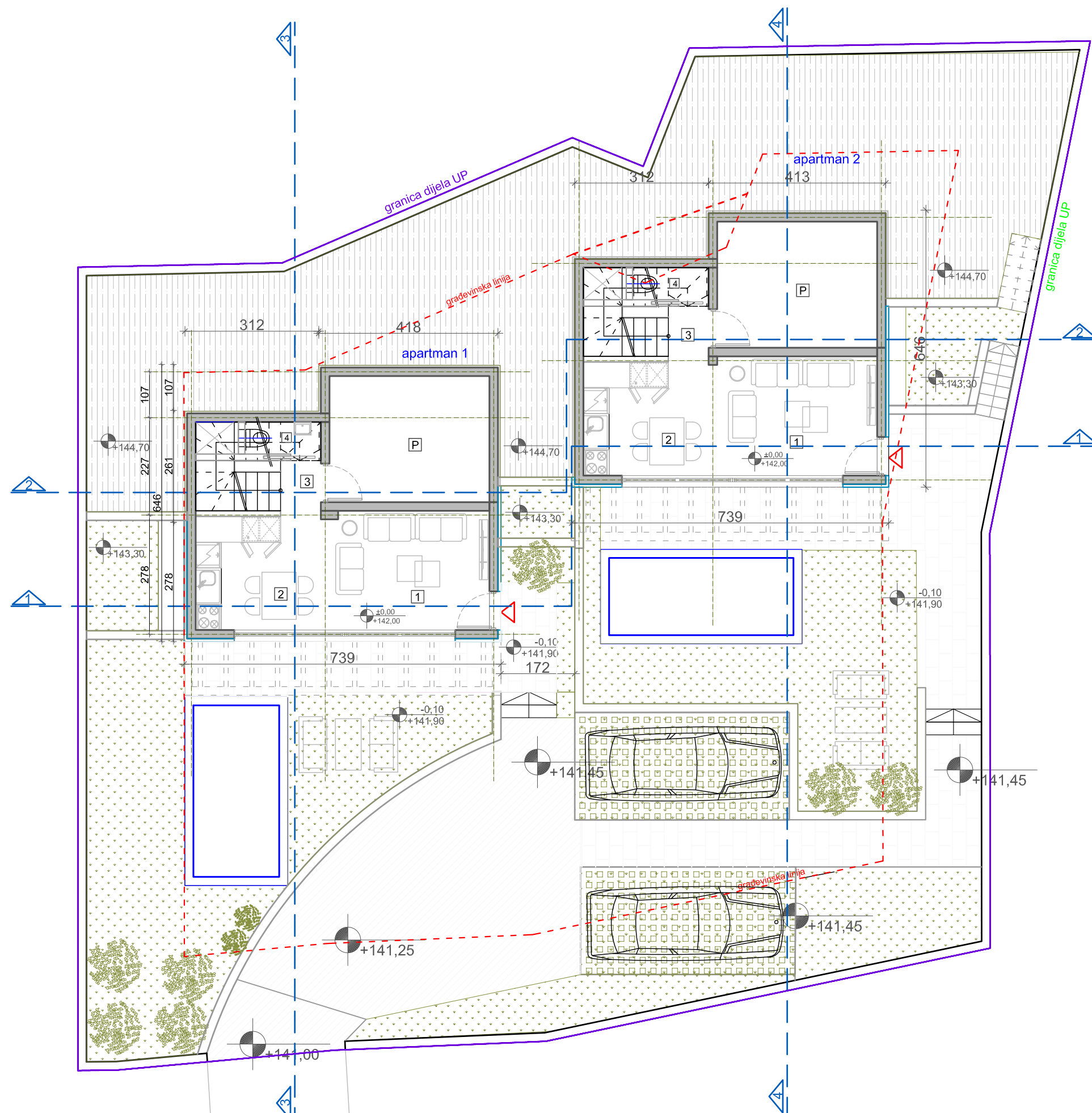
stablo

LEGENDA:

- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- građevinska linija



<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		<b>Lokacija:</b> Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> <b>ARHITEKTURA</b>	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				<b>Prilog:</b> <b>UREĐENJE TERENA</b>	
<b>Saradnik:</b>		<b>broj priloga</b> <b>3</b>		<b>broj strane</b> <b>3</b>	
<b>Datum izrade i MP:</b> 08.2022.		<b>Datum revizije i MP:</b>			



NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	POVRŠINA	OBIM
--------------------	-----	-----	----------	------

APARTMANSKI OBJEKAT -SUTEREN

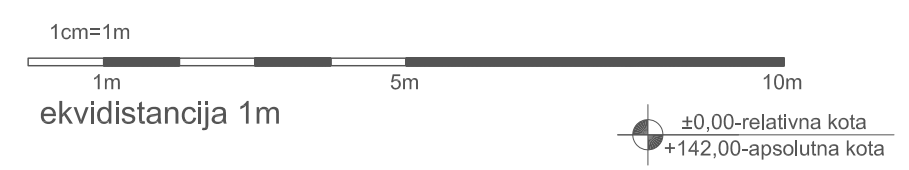
apartman 1

P	PODRUM-nest.	košuljica	jupol	10,96m <sup>2</sup>	13,33m'
1	DNEVNI BORAVAK	keramika	disperzija	10,33m <sup>2</sup>	13,00m'
2	KUHINJA I TRPEZ.	keramika	disperzija	8,40m <sup>2</sup>	11,80m'
3	STEPENIŠTE	keramika	disperzija	3,42m <sup>2</sup>	8,18m'
4	TOALET	keramika	disperzija	2,18m <sup>2</sup>	7,33m'
UKUPNO suteran apartman 1				24,33m <sup>2</sup>	

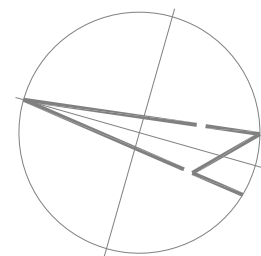
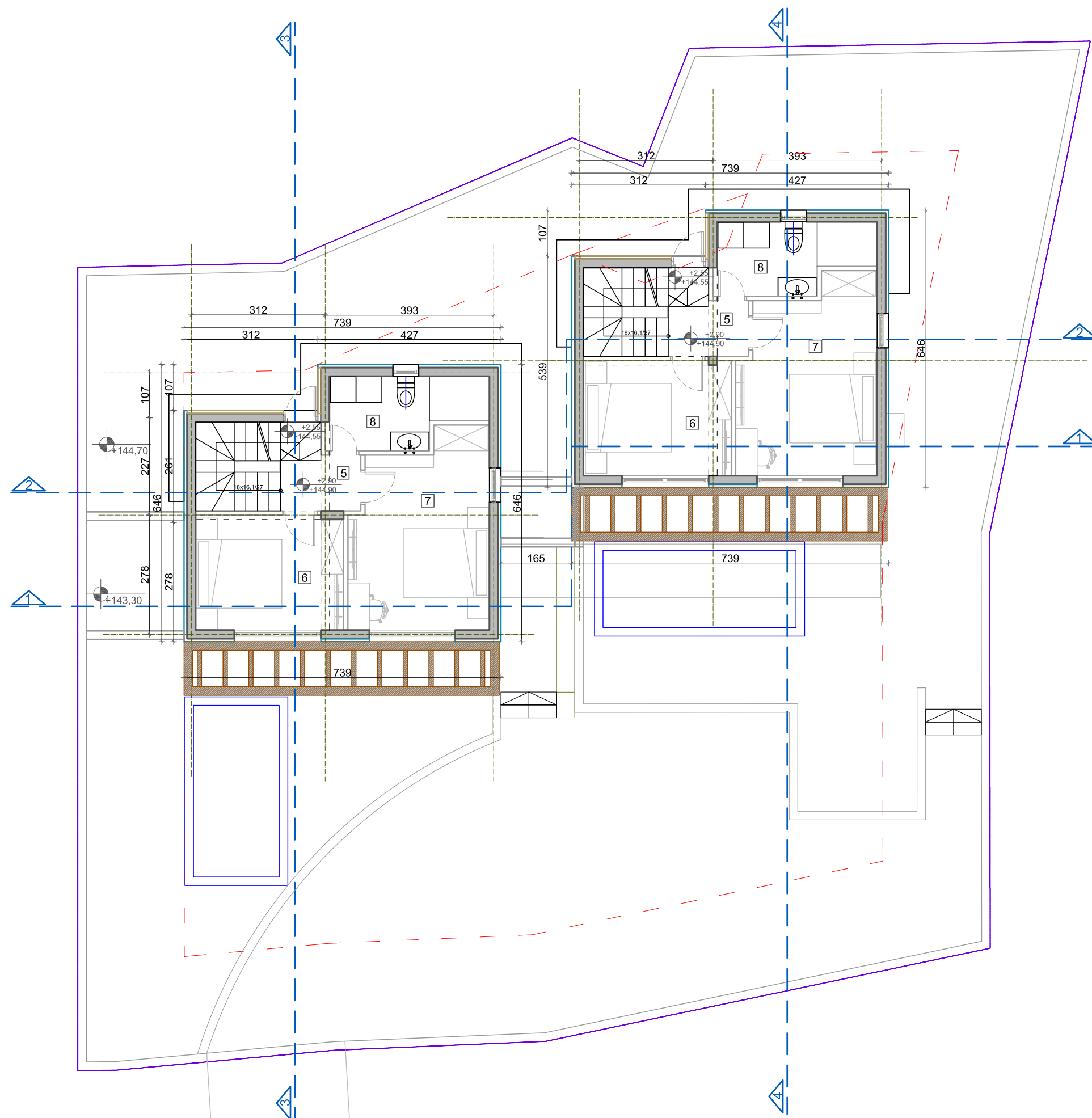
apartman 2

P	PODRUM-nest.	košuljica	jupol	10,96m <sup>2</sup>	13,33m'
1	DNEVNI BORAVAK	keramika	disperzija	10,33m <sup>2</sup>	13,00m'
2	KUHINJA I TRPEZ.	keramika	disperzija	8,40m <sup>2</sup>	11,80m'
3	STEPENIŠTE	keramika	disperzija	3,42m <sup>2</sup>	8,18m'
4	TOALET	keramika	disperzija	2,18m <sup>2</sup>	7,33m'
UKUPNO suteran apartman 1				24,33m <sup>2</sup>	

NETO-nestambeno	21,92m <sup>2</sup>
NETO SUTEREN	48,66m <sup>2</sup>
Bruto SUTERENA-nestambeno	25,96m <sup>2</sup>
BRGP SUTERENA UKUPNO	62,20m <sup>2</sup>



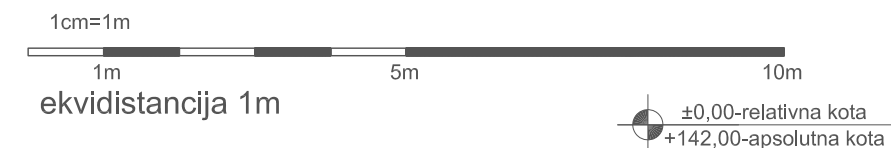
Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: OSNOVA SUTERENA SA UREDENJEM
Datum izrade i MP: 11.2023.		broj priloga: 3 broj strane: 4
		Datum revizije i MP:



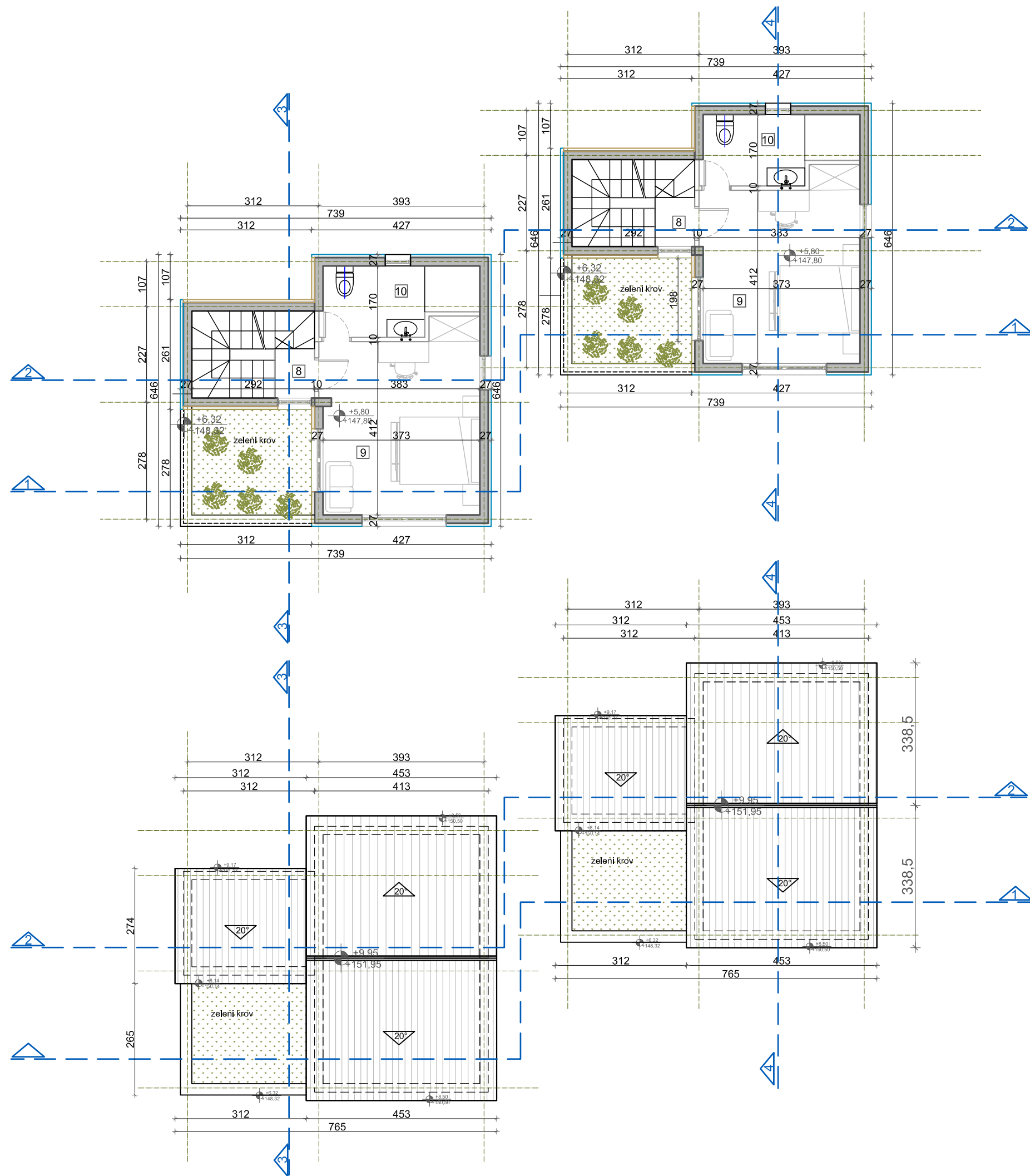
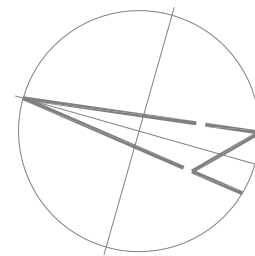
NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	POVRŠINA	OBIM
<b>APARTMANSKI OBJEKAT -PRIZEMLJE</b>				
<b>apartman 1</b>				
5	STEPENIŠTE	keramika	disperzija	7,28m <sup>2</sup> 11,84m <sup>3</sup>
6	SOBA	keramika	disperzija	9,22m <sup>2</sup> 12,46m <sup>3</sup>
7	SOBA	keramika	disperzija	13,80m <sup>2</sup> 16,15m <sup>3</sup>
8	KUPATILO	keramika	keramika	5,57m <sup>2</sup> 11,14m <sup>3</sup>
UKUPNO prizemlje apartman 1 35,87m <sup>2</sup>				
<b>apartman 2</b>				
5	STEPENIŠTE	keramika	disperzija	7,28m <sup>2</sup> 11,84m <sup>3</sup>
6	SOBA	keramika	disperzija	9,22m <sup>2</sup> 12,46m <sup>3</sup>
7	SOBA	keramika	disperzija	13,80m <sup>2</sup> 16,15m <sup>3</sup>
8	KUPATILO	keramika	keramika	5,57m <sup>2</sup> 11,14m <sup>3</sup>
UKUPNO prizemlje apartman 1 35,87m <sup>2</sup>				

<b>NETO PRIZEMLJE-ukupno</b>	<b>71,74m<sup>2</sup></b>
------------------------------	---------------------------

BRGP PRIZEMLJA	
ZATVORENI PROSTOR	88,80m <sup>2</sup>
NATKRIVENI PROSTOR-terase	/
NATKRIVENI PROSTOR-podest	/
<b>BRGP PRIZEMLJA UKUPNO</b>	<b>88,80m<sup>2</sup></b>



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA SA UREDENJEM
Datum izrade i MP: 11.2023.		Datum revizije i MP:
		broj priloga: 3 broj strane: 5 razmjera: 1:100



NAMJENA PROSTORIJE	POD	ZID	POVRŠINA	OBIM
--------------------	-----	-----	----------	------

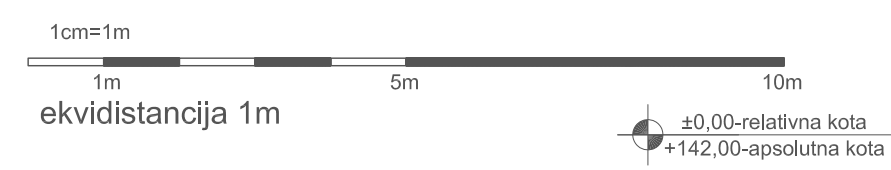
**APARTMANSKI OBJEKAT -SPRAT**

apartman 1				
9	STEP. I PODEST	keramika	disperzija	3,73m <sup>2</sup> 9,98m <sup>3</sup>
10	SOBA	keramika	disperzija	16,24m <sup>2</sup> 17,11m <sup>3</sup>
11	KUPATILO	keramika	keramika	5,60m <sup>2</sup> 11,05m <sup>3</sup>
			UKUPNO sprat- apartman 1	25,57m <sup>2</sup>

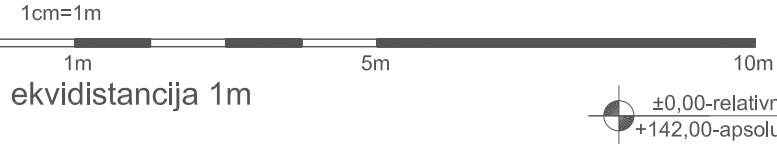
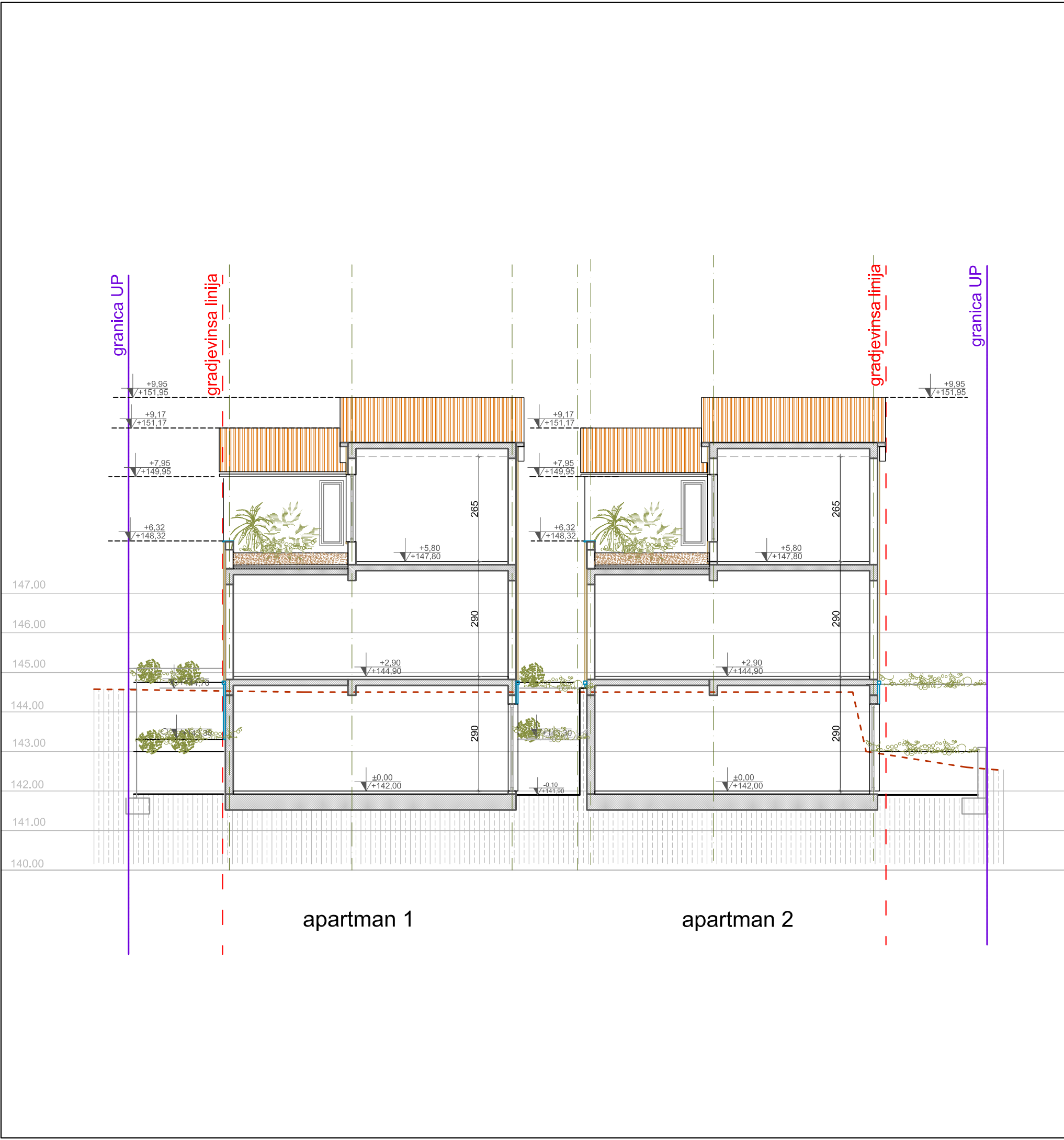
apartman 2				
9	STEP. I PODEST	keramika	disperzija	3,73m <sup>2</sup> 9,98m <sup>3</sup>
10	SOBA	keramika	disperzija	16,24m <sup>2</sup> 17,11m <sup>3</sup>
11	KUPATILO	keramika	keramika	5,60m <sup>2</sup> 11,05m <sup>3</sup>
			UKUPNO sprat- apartman 1	25,57m <sup>2</sup>

NETO SPRAT-ukupno	51,14m <sup>2</sup>
-------------------	---------------------

BRGP SPRATA	
ZATVORENI PROSTOR	71,46m <sup>2</sup>
NATKRIVENI PROSTOR	/
OTKRIVENI PROSTOR-terase	/
<b>BRGP SPRATA UKUPNO</b>	<b>71,46m<sup>2</sup></b>

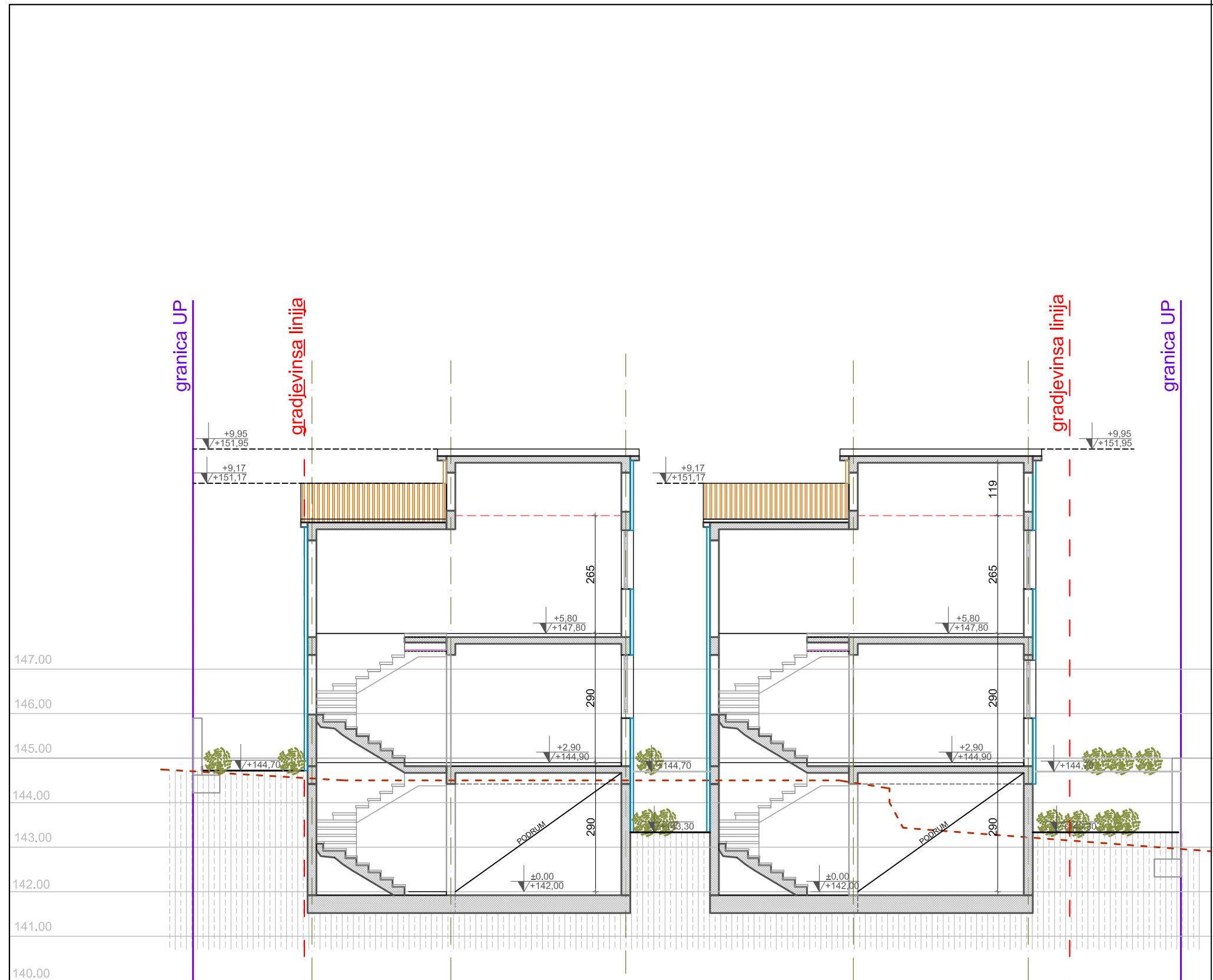


Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1	Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	Saradnik:	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Datum izrade i MP: 11.2023.	Datum revizije i MP:	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
		Prilog: OSNOVA SPRATA PETA FASADA
		broj priloga: 3
		broj strane: 6
		razmjera: 1:100



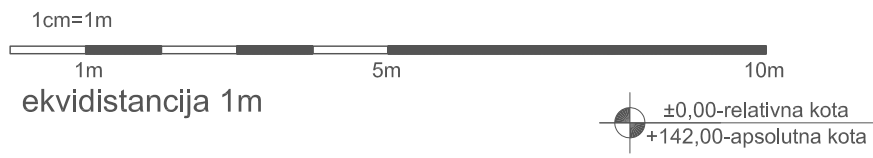
<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1				<b>Lokacija:</b> Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće	
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Saradnik:</b>				<b>Prilog:</b> PRESJEK 1-1	broj priloga: 3 broj strane: 7
<b>Datum izrade i MP:</b> 11.2023.		<b>Datum revizije i MP:</b>			





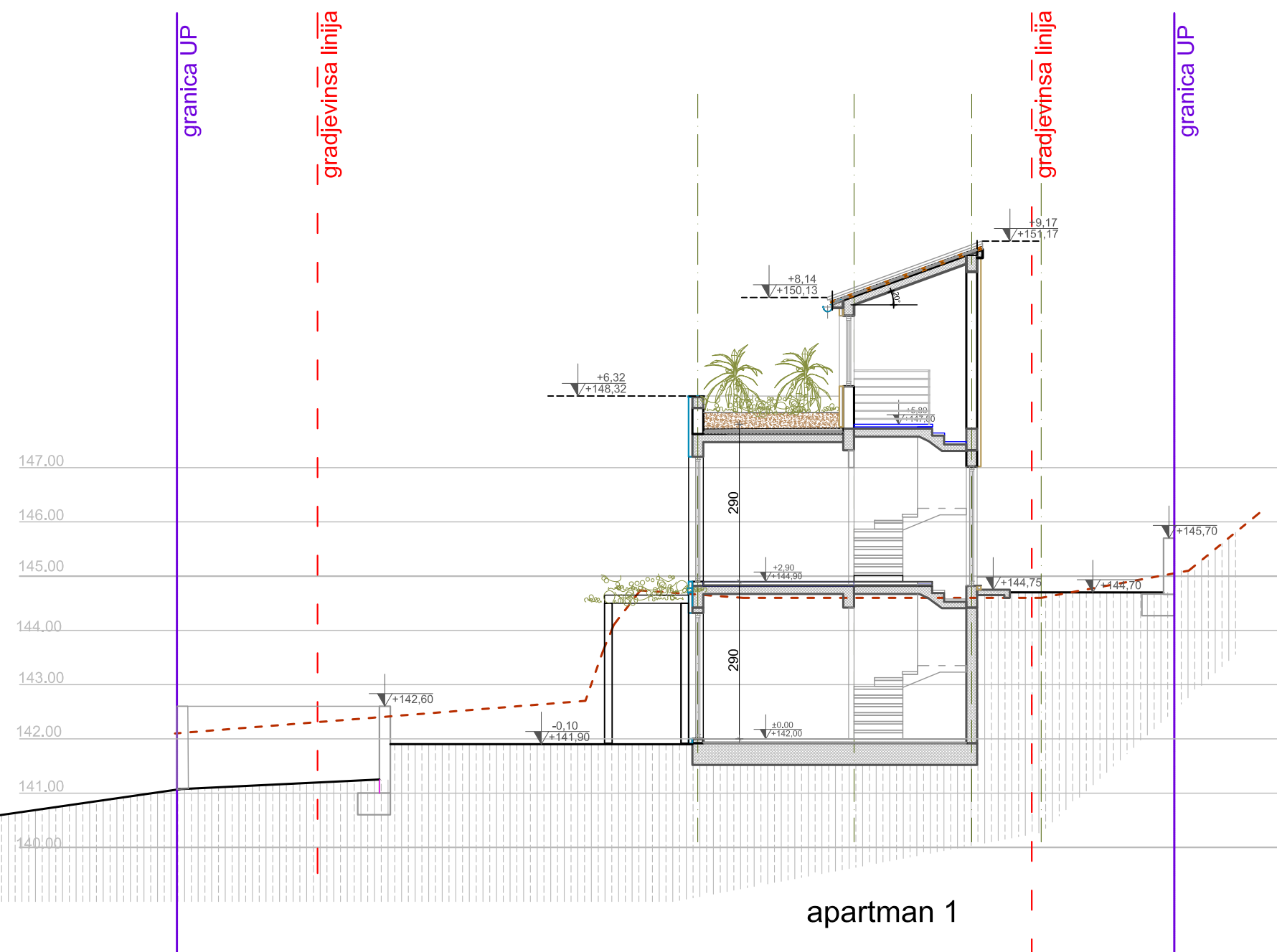
apartman 1

apartman 2

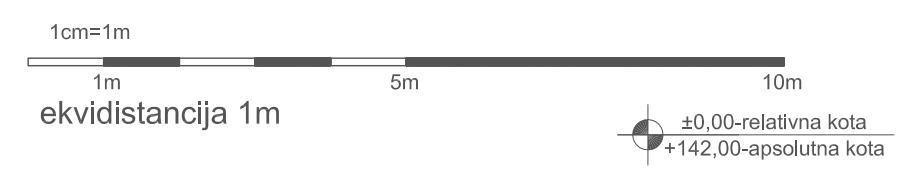


<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>					
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1				<b>Lokacija:</b> Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće					
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE					
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA					
<b>Saradnik:</b>				<b>Prilog:</b> PRESJEK 2-2	<table border="1"> <tr> <td>broj priloga</td> <td>broj strane</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>8</td> </tr> </table>	broj priloga	broj strane	3	8
broj priloga	broj strane								
3	8								
<b>Datum izrade i MP:</b> 11.2023.		<b>Datum revizije i MP:</b>							

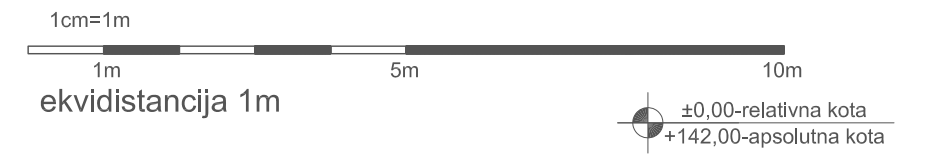
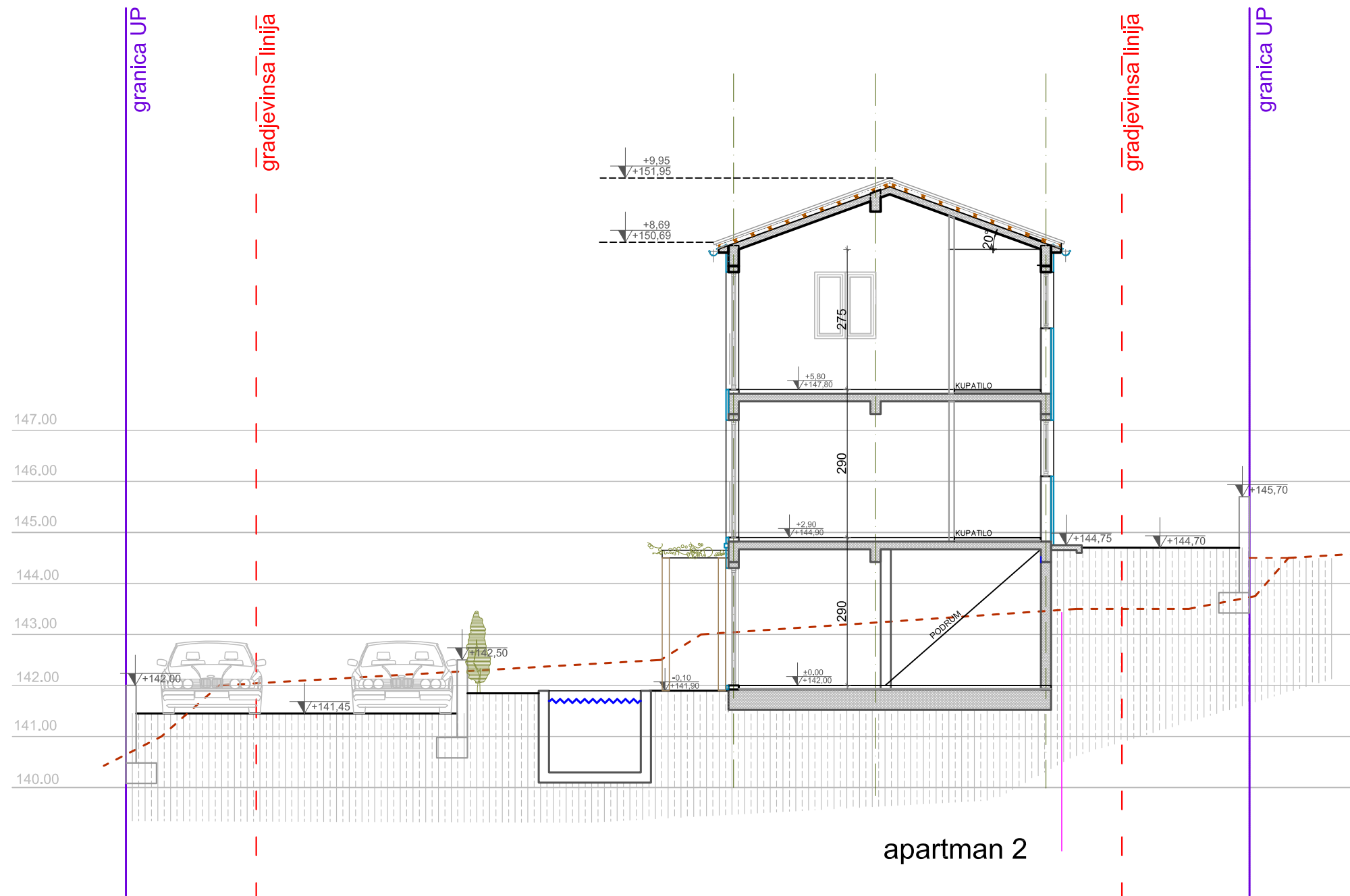
1:100



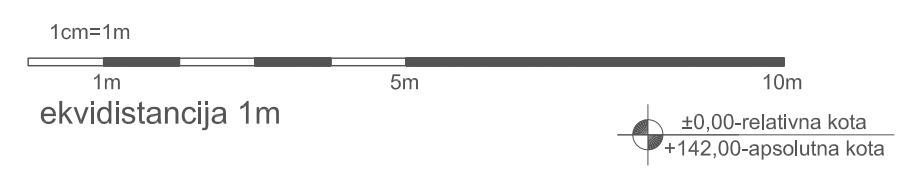
apartman 1



<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1				<b>Lokacija:</b> Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće	
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Saradnik:</b>				<b>Prilog:</b> PRESJEK 3-3	
<b>Datum izrade i MP:</b> 11.2023.				<b>broj priloga</b> 3	
				<b>broj strane</b> 9	
				<b>razmjera</b> 1:100	
				<b>Datum revizije i MP:</b>	

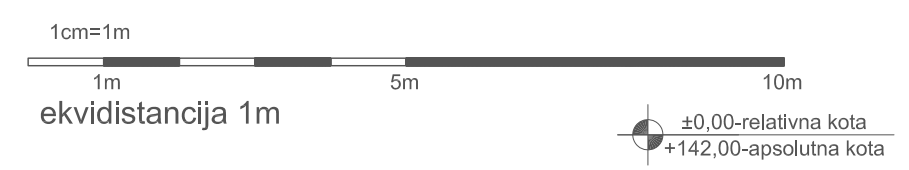
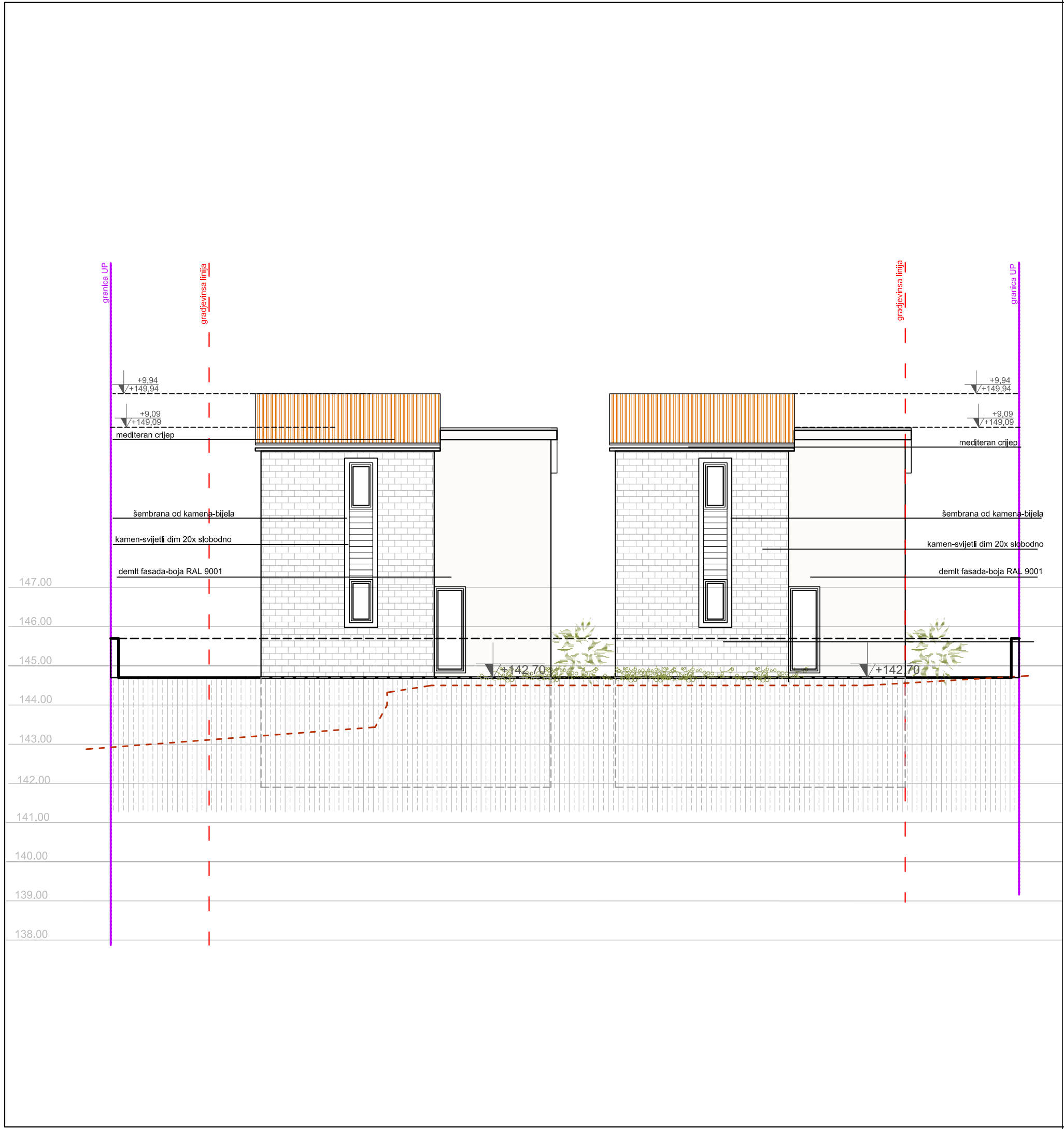


Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: <b>PRESJEK 4-4</b>
Datum izrade i MP: 11.2023.		Datum revizije i MP:
		broj priloga: <b>3</b> broj strane: <b>10</b> razmjera: <b>1:100</b>

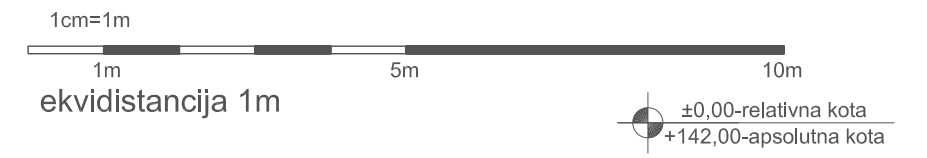
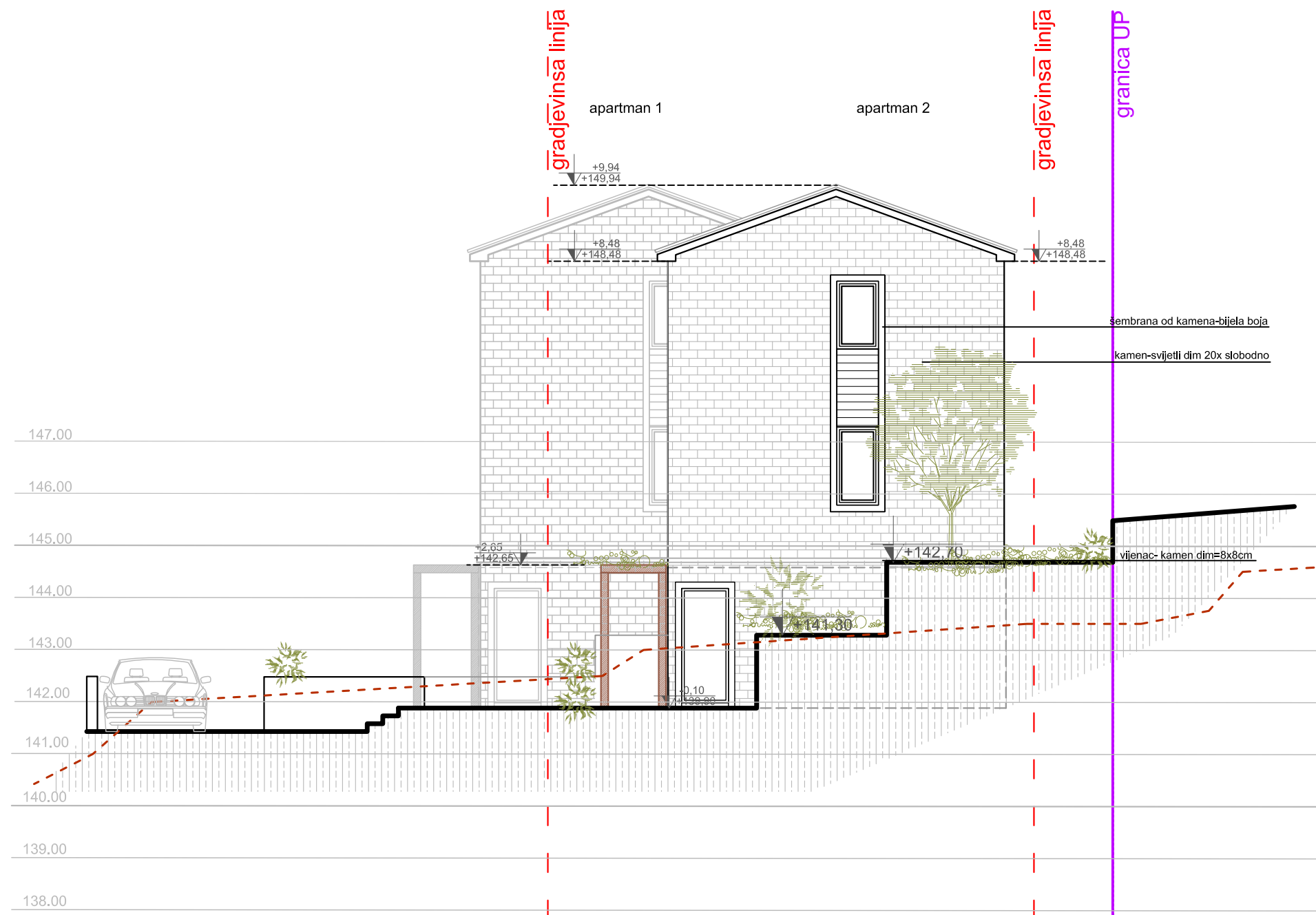


<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1				<b>Lokacija:</b> Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće	
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Saradnik:</b>				<b>Prilog:</b> ZAPADNA FASADA	broj priloga: 3 broj strane: 11
<b>Datum izrade i MP:</b> 11.2023.		<b>Datum revizije i MP:</b>			

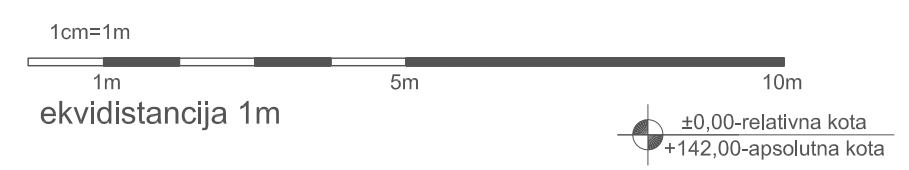
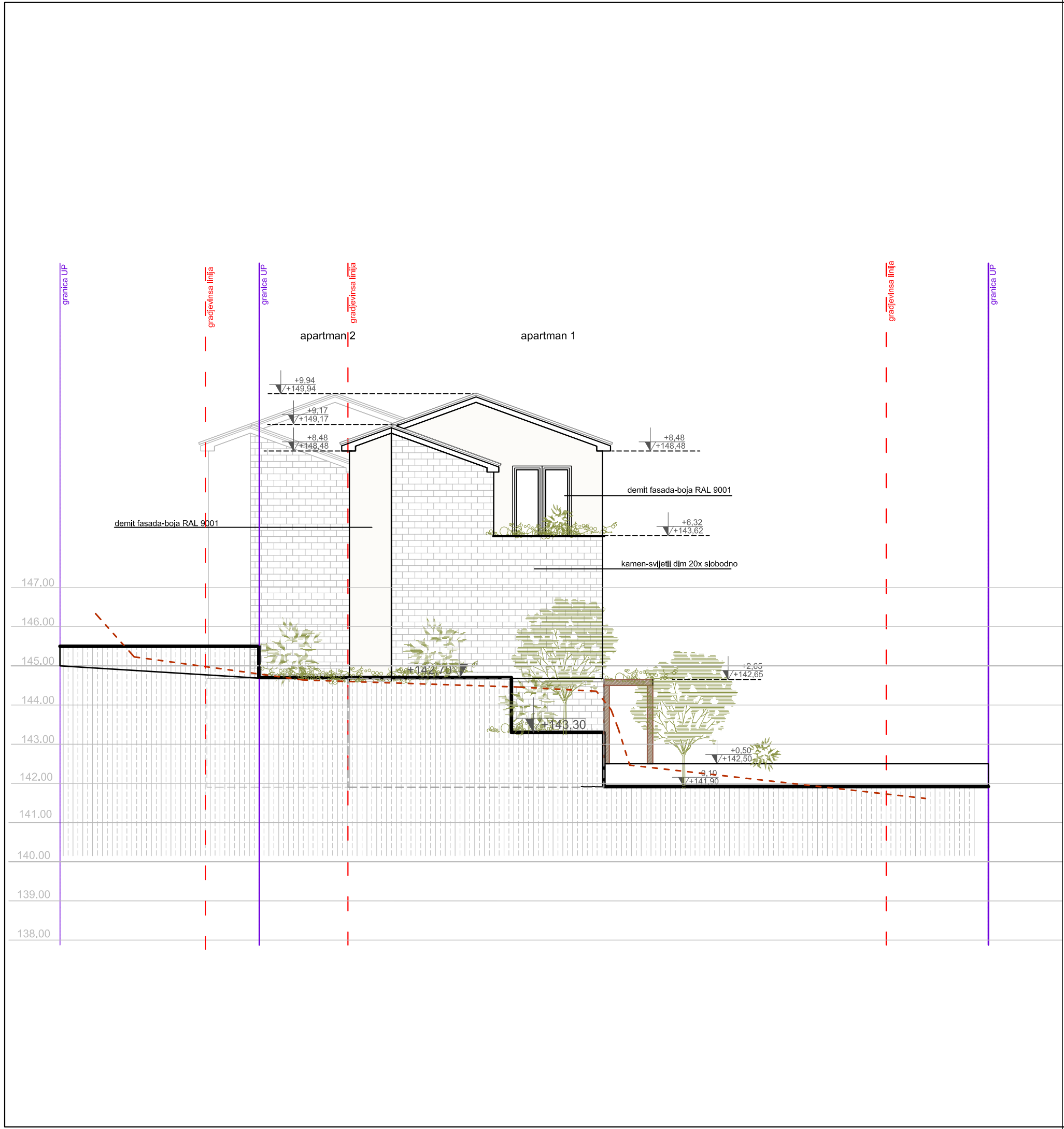
1:100



<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>KHEN RONEN</b>	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1				<b>Lokacija:</b> Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće	
<b>Glavni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<i>Z.Krapović</i>		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA	
<b>Saradnik:</b>				<b>Prilog:</b> ISTOČNA FASADA	
<b>Datum izrade i MP:</b> 11.2023.				<b>broj priloga</b> 3	
				<b>broj strane</b> 12	
				<b>razmjera</b> 1:100	
				<b>Datum revizije i MP:</b>	

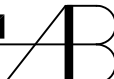

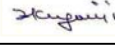


Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: <b>JUŽNA FASADA</b>
Datum izrade i MP: 11.2023.		Datum revizije i MP:
		broj priloga: <b>3</b> broj strane: <b>13</b> razmjera: <b>1:100</b>



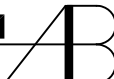
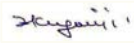
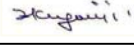
Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	<i>Z.Krapović</i>	Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: <b>SJEVERNA FASADA</b>
Datum izrade i MP: 11.2023.		Datum revizije i MP:
		broj priloga: <b>3</b> broj strane: <b>14</b> razmjera: <b>1:100</b>




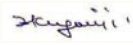
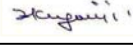
Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING I MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor:  <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: 3D izgled
		broj priloga <b>3</b>
		broj strane <b>15</b>
Datum izrade i MP: 11.2023.		Datum revizije i MP:





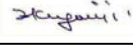


Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor:  <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, d/o UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: 3D izgled
Datum izrade i MP: 11.2023.		Datum revizije i MP:
		broj priloga <b>3</b>
		broj strane <b>16</b>



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor:  <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: 3D izgled
Datum izrade i MP: 11.2023.		broj priloga <b>3</b>
		broj strane <b>17</b>
		Datum revizije i MP:



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor:  <b>KHEN RONEN</b>
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT S+P+1		Lokacija: Blizikuće; k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4 KO Sveti Stefan, dio UP 74 LSL Blizikuće
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: 3D izgled
Datum izrade i MP: 11.2023.		broj priloga <b>3</b>
		broj strane <b>18</b>
		Datum revizije i MP: