



ARHISTUDIODESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb • Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

# IDEJNO RJEŠENJE

APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+Su+P+1



Lokacija: dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (”Službeni list CG – opštinski propisi” br. 11/09), k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva

Investitor: GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić

štambilj projektanta	štambilj revidenta
----------------------	--------------------

INVESTITOR GRUPA 219 D.O.O. Podgorica,  
Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić  
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT APARTMANSKI OBJEKAT – Po(G)+Su+P+1  
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak  
("Službeni list CG – opštinski propisi" br. 11/09),  
k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva  
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE  
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Budva  
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE Tomislav Jović d.i.a.  
(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

GLAVNI INŽENJER Tomislav Jović d.i.a. UPI 107/7-143/2  
(ime i prezime glavnog inženjera, broj licence, potpis)

štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole
--



ARHISTUDIODESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb • Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	<b>IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKOG OBJEKTA – Po(G)+Su+P+1</b>
Lokacija:	dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (”Službeni list CG opštinski propisi” br. 11/09), k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor:	<b>GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić</b>

## SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

# OPŠTA DOKUMENTACIJA



ARHISTUDIODESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb • Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	<b>IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKOG OBJEKTA – Po(G)+Su+P+1</b>
Lokacija:	dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (”Službeni list CG opštinski propisi” br. 11/09), k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor:	<b>GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić</b>

## OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po LSL-u

## PROJEKTNII ZADATAK

# UGOVOR

## O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### GRUPA 219 d.o.o. Podgorica

Adresa:

PIB

e mail

koga zastupa

Mrdak Đorđe, direktor

u daljem tekstu Naručilac

### i Arhi Studio Dizajn d.o.o. Budva

Adresa:

PIB

e mail

koga zastupa

Tomislav Jović, direktor

U daljem tekstu Izvođač

## I PREDMET UGOVORA

### Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje objekta, na U.P. 100 DUP Pržno podličak, k.p. 695 KO Sveti Stefan, Opština Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

## II IZJAVE I OBAVEZE

### Član 2.

Izvođač izjavljuje da poseduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

### Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

### Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat, elaborat parcelacije po DUP-u i dr.)

### Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

## III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čini:

1. Idejno rješenje

### Član 7.

Izvodjač se obavezuje da naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora.

Naručilac se obavezuje da izvodjaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvodjaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

## IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### Član 8.

Rokovi i uslovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat objekta - utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije i nije predmet ovog ugovora.

## V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje, dostavlja Naručiocu elektronskim putem (jedan primjerak na CD-u).

## VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m<sup>2</sup> bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvođaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora.

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

## VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

## VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.

Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

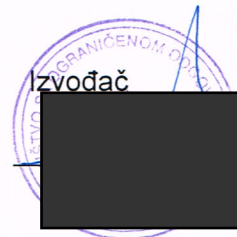
Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac



Izvođač





## Dokument o registraciji

Izmjene: Statut, JMBG/Broj pasoša Osnivača i Ovlašćenog zastupnika BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ, Udio osnivača BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ MB/JMBG/BR.PASOŠA  
Lični podatak zaštićen zakonom i Osnivač



Datum registracije: 29.04.2011.

Datum promjene podataka: 24.04.2024.

### "ARHI STUDIO DIZAJN "D.O.O. BUDVA

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: ARHI STUDIO DIZAJN

Telefon:



eMail:

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 29.04.2011.

Datum donošenja Statuta: 29.04.2011. Datum promjene Statuta: 15.04.2024.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: ŽRTAVA FAŠIZMA ( ZGRADA TEHOMAX-A) BB BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: ŽRTAVA FAŠIZMA ( ZGRADA TEHOMAX-A) BB BUDVA

Adresa sjedišta: ŽRTAVA FAŠIZMA ( ZGRADA TEHOMAX-A) BB BUDVA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**TOMISLAV JOVIĆ** - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---



**BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 50% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**LICA U DRUŠTVU:**

---

**BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**TOMISLAV JOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**TOMISLAV JOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---



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 14-332/23-318/2

Podgorica, 28.03.2023. godine

„ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O.

BUDVA

Žrtava fažizma (zgrada tehnomax-a) bb

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





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 14-332/23-318/2

Podgorica, 28.03.2023. godine

**Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma**, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "ARHI STUDIO DIZAJN" BUDVA, broj UPI 14-332/23-318/1 od 24.03.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) 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 "ARHI STUDIO DIZAJN" BUDVA**, izdaje se

### LICENCA

#### projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-318/1 od 24.03.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "ARHI STUDIO DIZAJN" 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 107/7-143/2 od 20.02.2018.godine, kojim je **Tomislavu Joviću, diplomiranom inženjeru arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) potvrda poslodavca o zaposlenima zaključena izmađu „ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O. Budva i Tomislava Jovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Budva;
- 3) potvrda izdata od strane „ARHI STUDIO DIZAJN“ D.O.O. Budva, od 14.03.2023.godine, da je Tomislav Jović u stalnom radnom odnosu od 29.04.2011.godine,
- 4) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0604180 /003.

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 objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I  
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

»TOMISLAV JOVIĆ«

Bokeljskih brigada 7/21  
BUDVA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu zahtjevu JOVIĆ TOMISLAVA, dipl.inženjera arhitekture, iz Niša, 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 TOMISLAVU JOVIĆU, dipl.inženjeru arhitekture, iz Niša, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-143/1 od 23.01.2018.godine, TOMISLAVU JOVIĆU, dipl. Inženjer arhitekture, iz Niša, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Pasoš Republike Srbije (ovjerena fotokopija);
- Dozvola za privremeni boravak i rad (ovjerena fotokopija);
- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju za Tomislava Miroslav Jovića Univerzitet u Nišu Građevinsko-arhitektonski fakultet u Nišu br.1036 od 01.oktobra 2007.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma kojim se ovjerava Jović Tomislavu licenca za odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J538 10 od 09.12.2010.godine izdata od strane Inženjerske komore Srbije br.05-166/1 od 31.01.2011.godine (ovjerena fotokopija);;
- Licenca Inženjerske komore Srbije odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J53810 od 9.decembra 2010.godine (ovjerena fotokopija);
- Potvrda da je Tomislav Jović član Inženjerske komore Srbije br.12-02/289285 od 09.01.2018.godine;
- Uvjerenje Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije da Jović Tomislav nije osuđivan, br.235-1/30 id 03.01.2018.godine (ovjerena fotokopija);
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1719/18-1 od 16.02.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz 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 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preuzima po službenoj dužnosti.

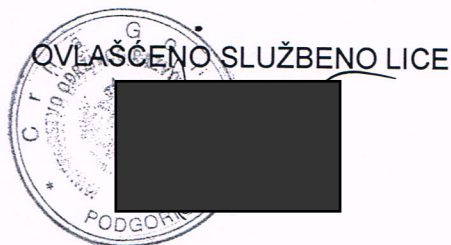
Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je 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.





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:02-3896

Podgorica, 20.12.2023. godine

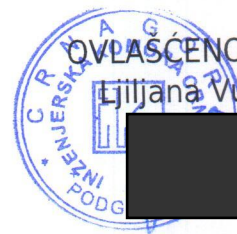
Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1  
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata  
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)  
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

### POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

TOMISLAV M. JOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište NIŠ,  
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 3063



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Lilijana Vulić, dipl. pravnik







# lovćen

Filijala/O.J.: 3801  
 Šifra zastupnika: 50086  
 Kanal Prodaje: DIREKT



Broj Polise: ODG005573  
 Novo/Obnova: ODG004417  
 Veza sa Polisom:



## POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

**BROJ POLISE ODG005573**

Ugovarač: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB, BUDVA, [REDACTED]

Osiguranik: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB, BUDVA, [REDACTED]

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 22.06.2024 u 08:46 do 22.06.2025. 08:46

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 pokrića 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 €

**1. Opasnost: Projektantska odgovornost**

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 pokrića 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 projektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini je 20.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog dijela. Isključeno je pokriće tokom perioda garancije. Učešće osiguranika u šteti iznosi 10 % minimalno 300 €. Godišnji agregat je 100.000,00 €. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova)..

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 isključenje pokrića u periodu garancije (10%)	-24,64€
F trajanje do 1 godine (100%)	

Sastavni dio polise je i Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIIJA: 221.76€  
 POREZ NA PREMIIJU: 19.96€  
 UKUPNA PREMIIJA ZA NAPLATU: 241.72€

## UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

0

1. 17.06.2024 241,72

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/ODG005573

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

Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio oštećenja odnosno naknade iz osiguranja, u skladu s izjavom između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

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

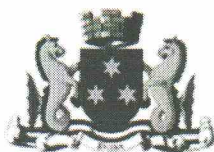
KRGOV



U Budvi, 17.06.2024



Osiguravač je ovim putem u roku od 30 dana od dana izdavanja polise u ispravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja su ugovaraču [REDACTED] su ugovaraču [REDACTED]



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

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

Broj: 06-332/23-600/4  
Budva, 04.07.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MITROVIĆ VUKSANA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i DUP-a „PRŽNO PODLIČAK“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj: 100** koju čine

**Dijelovi katastarskih parcela broj 695 i 1922/1 KO Sveti Stefan**

Djelovi katastarskih parcela broj 695 i 1922/1 KO Sveti Stefan ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 100 čini kat. parcela broj 695 KO Sveti Stefan. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine dijelovi kat. parcela broj 695 i 1922/1 KO Sveti Stefan.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 237 za KO Sveti Stefan, od 21.06.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 695** upisan je voćnjak 2. klase površine 1019 m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je hipoteka, zabilježba spora, zabilježba spora – tužbe radi utvrđivanja prava svojine i aneks založne izjave, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Mitrović Vuksan.

Potrebno je regulisati zabilježbe spora upisane u LN za predmetnu kat. parcelu prije dobijanja saglasnosti na idejno rješenje.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 21.06.2023. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 1055 za KO Sveti Stefan, na kat. parceli broj 1922/1 upisani nekategorisani putevi površine 2100m<sup>2</sup>. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba žalbe i kat. parcela je u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### Stanovanje manje gustine (SM)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman. (strana 23)

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22-23)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti**:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, **pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom**.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, **pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. strana 24)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (tekstualni dio DUP-a, strana 26)

**Turizam** se na području plana tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 4.3. strana 21)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata** ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 29)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati 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 važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29.)

### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Stav 31 strana 25)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.(strana 29)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (strana 26)

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , stav 7. strana 26)

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

### **Bočna građevinska linija**

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

### **Zadnja građevinska linija**

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

### **Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele**

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i definiše se na sljedeći 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 metara.
- 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.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, Stav 9, strana 27)

### **Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 29)

## Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu:

**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla 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 - listu 15 - "Sintezni plan".

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

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

**Potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18- 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobljučastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

**Suteran** se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

## Krovovi

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18°-30°. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse.

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

**Potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18- 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

**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.

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta.

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

- stambenu etažu do 3,00 – 3,20m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4,00m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 15 - "Sintezni plan". (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 Stav 1 strana 23)

### Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Stav 12 strana 27)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 100	1006.86	900	300	0.90	0.30	S+P+1

- Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao markica i može se prilagođavati 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 važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7 , strana 29)

- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) a maksimalno dozvoljena spratnost P, a gabarit 30m<sup>2</sup> (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Stav 17 strana 24 i strana 29)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , Stav 4, strana 26)
- 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.

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

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

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

Jedna od smjernica DUP-a "Pržno-Podličak" za izgradnju objekata je da je, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. U skladu sa tim, ponosilac zahtjeva dostavio je Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe dobijanja urbanističko-tehničkih uslova na lokaciji kat. parcele broj 695 KO Sveti Stefan zaveden pod brojem 0609/023 od 09.06.2023. godine, kao i Izvještaj o reviziji elaborata urađen od strane komisije R. Gredić, S. Vukašinić i M. Božić u junu 2023. godine u Nikšiću.



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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

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

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. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: poštovanje izvornog arhitektonskog stila, ulepšavanjem dvorišnih fasada, sprečavanjem kiča, upotrebom korektivnog zelenila, upotrebom adekvatnih materijala i boja i ulepšavanjem javnih prostora.

U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

Fasada je u kombinaciji sa lokalnim kamenom slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata. Kod većih objekata, kolektivnog stanovanja ili poslovnog karaktera fasada treba da bude obrađena shodno namjeni objekta. Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i sl.

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto i sl. Garažu planirati ispod objekta ili uz njega u podzidima ako postoji denivelacija terena, uz poštovanje date građevinske linije. Broj parking mjesta po namjeni objekta dat je u opštem djelu teksta.

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23°, pokrivač mediteran crijep.

**Uslovi za arhitektonsko oblikovanje** - Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Pržno-Podlicak, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

### **1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila**

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

### **2. Uljepšavanje dvorišnih fasada**

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

### **3. Sprečavanje kiča**

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

### **4. Upotreba korektivnog zelenila**

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

### **5. Upotreba materijala i boja**

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

### **6. Uljepšavanje javnih prostora**

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10. strana 35-36)

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

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

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 5, strana 30)

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

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.

Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 3, strana 30)

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

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

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, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. 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.

### **Zelene površine u zoni stanovanja srednje gustine**

Planiranja je izgradnja 'vila i apartmana u zelenilu'. Ovaj koncept podrazumijeva visok stepen ozelenjenosti parcela.

Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtno arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za uređenje:

- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone biljne vrste
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- predvidjeti vodene površine
- objekte parterne arhitekture (staze, plateau, stepeništa, podzide) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa (kamen, obluci)
- ograde 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
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i postojeće zelenilo
- usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8.3. Smjernice za pejzažno uređenje, strana 41-42)

### **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 turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me).

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

#### **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, 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

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

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

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **20. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

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

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

**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,5 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu.** Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Stav 11 strana 27)

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
---------	------------------------------

STAN	1,5 PM/ stanu 100m <sup>2</sup>
APARTMANI	1,5 PM/ apartmanu 60m <sup>2</sup>
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

*Tabela iz stava 11. Parkiranje vozila (strana 27)*

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

## 22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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



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

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

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

### **24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

#### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

### **25. NAPOMENA**

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta

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

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

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

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

## 26. PRILOZI

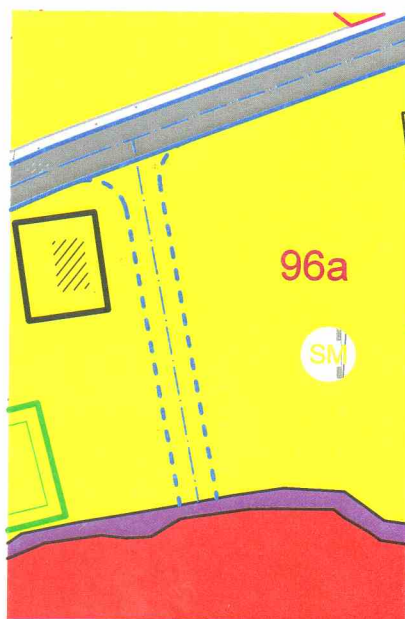
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno:

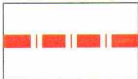


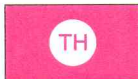


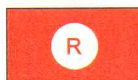











- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a




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



Budva, 29.06.2023. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SEOSKA NASELJA - SN
	STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM
	TURISTIČKA NASELJA
	STAMBENO - TURISTIČKA NASELJA
	JAVNI SADRŽAJI + STANOVANJE
	JAVNI SADRŽAJI
	ULJARA
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE + PARKIRANJE
	MORSKO DOBRO
	VODOVOD
	POTOK
	MORE

 <b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	<b>OPŠTINA BUDVA</b> <b>Opštinska agencija za planiranje prostora</b>
OBRADIVAČ	<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
	<b>DUP-a PRŽNO -KAMENOVO I za dio "PRŽNO - PODLIČAK"</b>
	<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ	<b>NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA</b>
RAZMJERA	<b>1:1000</b>
LIST BR.	<b>15</b>
DATUM	<b>03. 2009</b>

IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 17. Parcelacija, regulacija, nivelacija (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



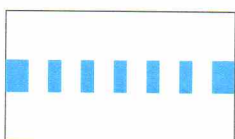
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



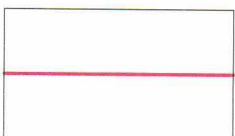
Budva, 29.06.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

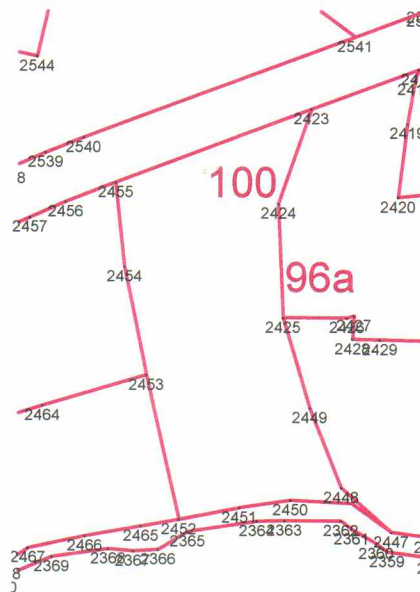


REGULACIONA LINIJA  
GRAĐEVINSKA LINIJA



ZELENI POJAS

IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 18. Parcelacija I koordinatne tačke (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



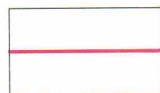
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



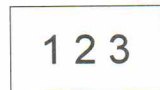
Budva, 29.06.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



KOORDINATNE TAČKE





IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 18. Parcelacija I koordinatne tačke (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

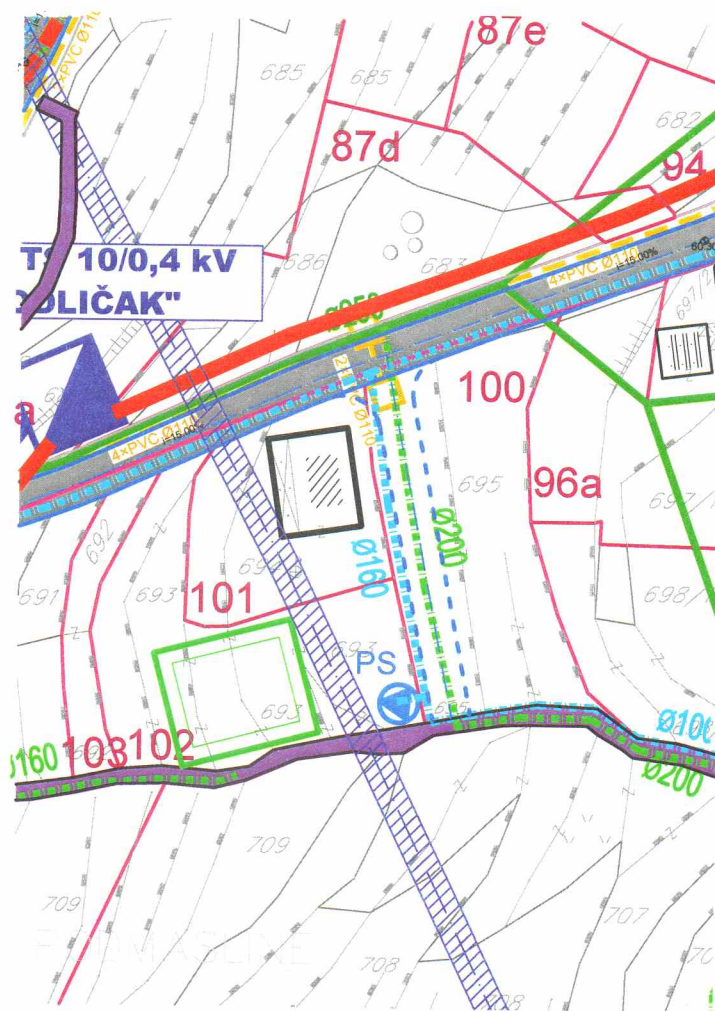
2423 6574410.29 4681049.24  
2424 6574405.97 4681036.84  
2425 6574406.60 4681021.68  
2426 6574415.05 4681021.69  
2427 6574415.95 4681021.98  
2428 6574415.78 4681018.89  
2429 6574419.38 4681018.81  
2430 6574433.28 4681018.50  
2431 6574434.69 4681018.47  
2432 6574435.66 4681018.00  
2433 6574433.45 4681013.87  
2434 6574434.19 4681011.10  
2435 6574434.92 4681008.32  
2436 6574440.39 4681003.03  
2437 6574445.49 4681005.69  
2438 6574467.81 4680977.01  
2439 6574460.93 4680979.47  
2440 6574462.92 4680984.96  
2441 6574453.88 4680981.53  
2442 6574448.01 4680984.12  
2443 6574443.56 4680986.31  
2444 6574438.46 4680987.92  
2445 6574433.52 4680990.80  
2446 6574426.36 4680992.66  
2447 6574421.02 4680993.37  
2448 6574414.36 4680999.24  
2449 6574410.16 4681009.80  
2450 6574407.68 4680997.54  
2451 6574400.95 4680996.51  
2452 6574392.97 4680994.94  
2453 6574388.60 4681014.10  
2454 6574385.68 4681028.43  
2455 6574384.50 4681039.59  
2456 6574377.92 4681037.03  
2457 6574373.21 4681034.99  
2458 6574364.84 4681031.17  
2459 6574362.23 4681027.24  
2460 6574361.53 4681022.33

Rukovodilac Sektora za urbanizam  
[Redacted] ing.arh.



Budva, 29.06.2023. godine


IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 20. Saobraćaj i instalacije (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)




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



Budva, 29.06.2023. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	GRANICA MORSKO DOBRO
	SAOBRAĆAJ
	POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250
	PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250
	POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø400
	PLANIRANA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø160
	REZERVOAR
	PS -PUMPNA STANICA
	POŽARNI HIDRANT
	BAZEN
	POSTOJEĆI DV 110 kV
	POSTOJEĆI DV 35 kV
	POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA
	POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV
	Novopredviđena 10kV mreža XHE49A 3x1x240mm <sup>2</sup> , 20 kV
	NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV, 2 X 630 KVA
	PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)
	POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)
	POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO
	PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO
	POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR
	POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV
	TELEFONSKA CENTRALA
	CATV STANICA


<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
INVESTITOR
<b>OPŠTINA BUDVA</b> Opštinska agencija za planiranje prostora
OBRADIVAČ
<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
DUP-a PRŽNO -KAMENOV za dio "PRŽNO - PODLIČAK"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
SAOBRAĆAJ I INSTALACIJE
RAZMJERA
<b>1:1000</b>
LIST BR.
<b>20</b>
DATUM
03. 2009



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



Budva, 29.06.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



SAOBRAĆAJ



TROTOAR



PARKING

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ**

RAZMJERA

**1:1000**

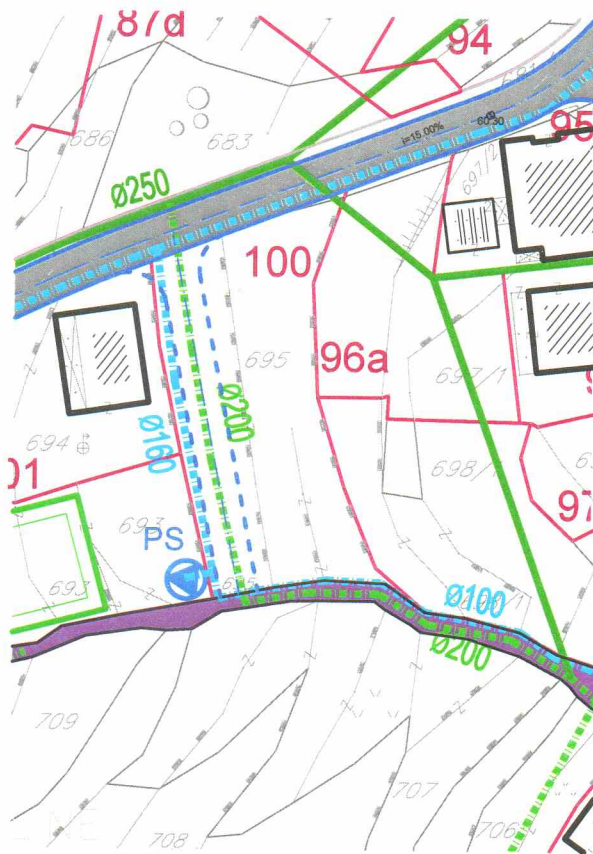
LIST BR.

**21**

DATUM

**03. 2009**

IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 23. Vodovodna mreža I kanalizacija (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 29.06.2023. godine



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOV I  
za dio  
"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA I  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

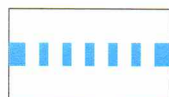
**23**

DATUM

**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



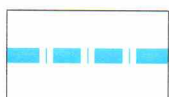
POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA  
ø110-ø250



PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA  
ø110-ø250



POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA ø110-ø400



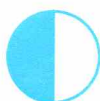
PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ø110-ø160



REZERVOAR



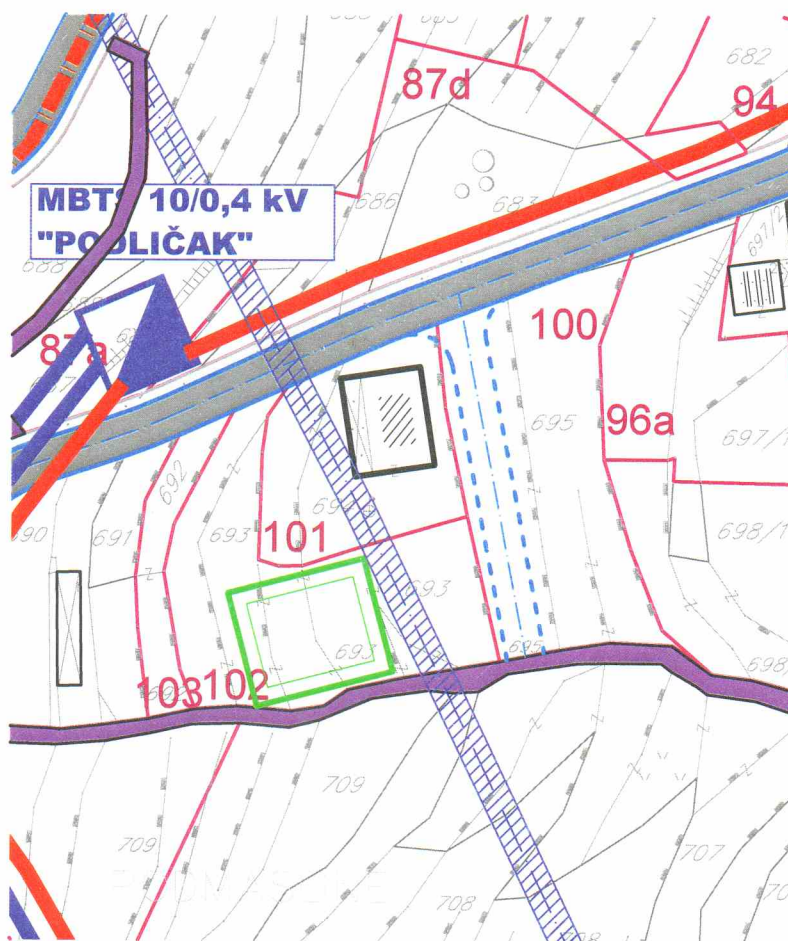
PS -PUMPNA STANICA



POŽARNI HIDRANT



BAZEN



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



Budva, 29.06.2023. godine





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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVNO I  
za dio  
"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

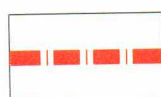
**1:1000**

LIST BR.

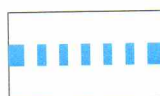
**24**

DATUM

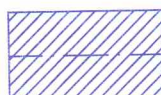
**03. 2009**



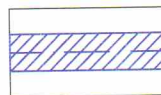
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



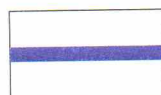
GRANICA MORSKO DOBRO



POSTOJEĆI DV 110 KV



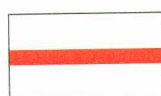
POSTOJEĆI DV 35 KV



POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA



POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV



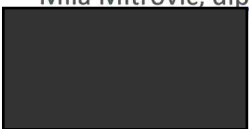
Novopredviđena 10kV mreža  
XHE49A 3x1x240mm<sup>2</sup>, 20 kV



NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV,  
2 X 630 KVA



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



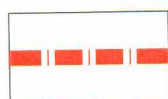
Budva, 29.06.2023. godine



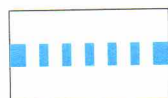
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 29.06.2023. godine



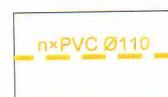
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



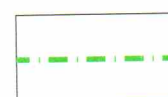
GRANICA MORSKO DOBRO



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA  
VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA  
(n-broj cijevi PVC Ø110mm)



POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO U  
ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)



POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK  
KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC  
Ø110mm)



POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK  
KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO  
U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)



POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO



PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO



POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR



POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV



TELEFONSKA CENTRALA



CATV STANICA



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVO I  
za dio**

**"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

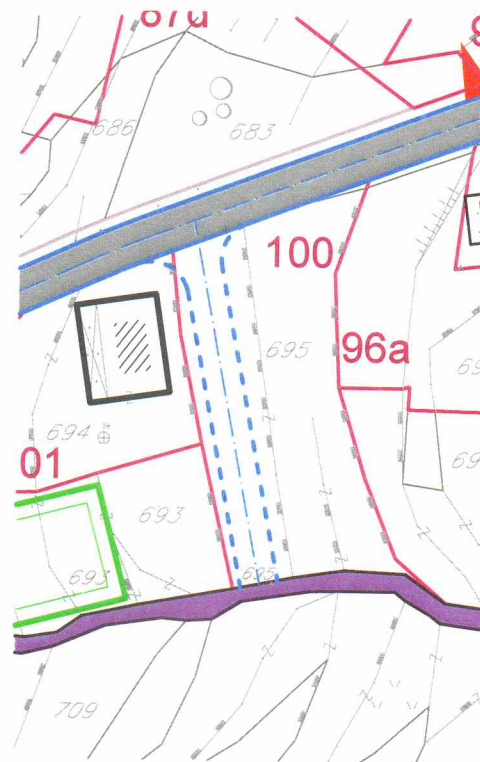
LIST BR.

**25**

DATUM

**03. 2009**

IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 26. Ekologija (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 29.06.2023. godine



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOV I  
za dio  
"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

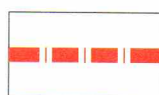
**1:1000**

LIST BR.

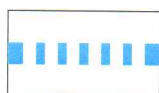
**26**

DATUM

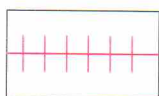
**03. 2009**



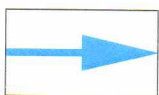
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



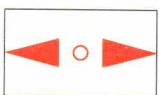
GRANICA MORSKO DOBRO



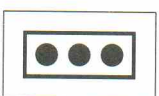
UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



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



Budva, 29.06.2023. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	DRVOREDI
	SKVER
	ZELENILO U ZONI PARKIRANJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI JAVNIH SADRŽAJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI TURISTIČKIH NASELJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE
	ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE I TURISTIČKIH NASELJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA I JAVNIH SADRŽAJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI SEOSKIH NASELJA
	ZAŠTITNO ZELENILLO
	ZAŠTITNO ZELENILLO U ZONI VODOVODA
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	MORSKO DOBRO
	POTOK



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora

OBRADIVAČ

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

DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVNO I  
za dio

"PRŽNO -  
PODLIČAK"

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA  
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**19**

DATUM

**03. 2009**



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN – PRŽNO-PODLIČAK

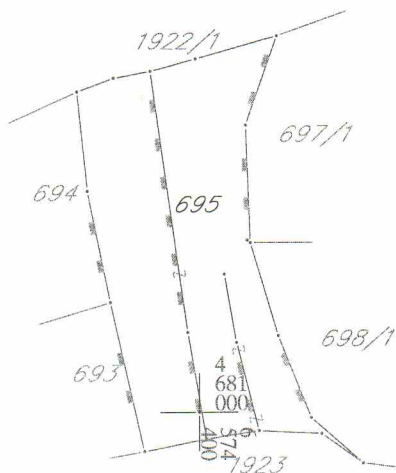
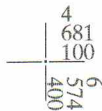
UP	BROJ KATISTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	MAX. PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA	BRGP m <sup>2</sup>	POST. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	dio513, 514, 515	522,94			STANOVANJE	180,00	180,00	2 NOVA OBJEKTA					
2	1912	1449,01	5000,00	P, P+2, P+4	ZELENILO	2500,00	7500,00	1 POSTOJEĆI OBJEKTI + DOGRADNJA + GARAŽA	24000,00	20,00%	0,35	1,37	S+P+1+PK
3	533, 906, 909, 910	23173,69			TURIZAM								G, P+2, P+4
4					MORSKO DOBRO								
5					MORSKO DOBRO								
6					MORSKO DOBRO								
7					MORSKO DOBRO								
8					MORSKO DOBRO								
9	915, 916	386,08			STANOVANJE	130,00	130,00	1 NOVI OBJEKAT	520,00	20,00%	0,33	1,34	S+P+1+PK
10	911, 912, 913	168,32			ZELENILO								
11	914	322,62			STANOVANJE	120,00	120,00	1 NOVI OBJEKAT	360,00	20,00%	0,40	1,20	P+2
12	922, 924, 923, dio 937	237,48			STANOVANJE	115,00	115,00	1 NOVI OBJEKAT	395,00	20,00%	0,49	1,66	S+P+2
13					MORSKO DOBRO								
14					MORSKO DOBRO								
15					MORSKO DOBRO								
16					MORSKO DOBRO								
17					MORSKO DOBRO								
18					MORSKO DOBRO								
19					MORSKO DOBRO								
20	930	220,21			STANOVANJE	70,00	70,00	1 NOVI OBJEKAT	210,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
21	936, dio 937	180,15			STANOVANJE	70,00	70,00	1 NOVI OBJEKAT	210,00	20,00%	0,38	1,16	P+2
22	dio943	305,48			STANOVANJE	142,00	142,00	1 NOVI OBJEKAT	565,00	20,00%	0,46	1,85	S+P+2
23	dio943	390,74	115,00	P+1	STANOVANJE	65,00	180,00	1 POSTOJEĆI OBJEKTI + NADDOGRADNJA + DOGRADNJA	425,00	20,00%	0,46	1,08	P, P+2
24	941/1	166,07			ZELENILO								
25	944	449,73	110,00	P+1	STANOVANJE	90,00	200,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADDOGRADNJA + DOGRADNJA	420,00	20,00%	0,52	1,09	P, P+2
26	945	455,68	105,00	P+1	STANOVANJE	80,00	185,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADDOGRADNJA + DOGRADNJA	395,00	20,00%	0,47	1,01	P, P+2
27	949	494,33	108,00	P+1	STANOVANJE	75,00	193,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADDOGRADNJA + DOGRADNJA	549,00	20,00%	0,42	1,26	P, P+2
28	951	534,17	68,00	S+P+PK	STANOVANJE	72,00	140,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 POMODNI OBJEKAT	420,00	20,00%	0,30	0,90	P, S+P+1
29	953/1, 953/2	715,36	60,00	S	STANOVANJE	200,00	280,00	2 NOVA OBJEKTA + POST. POSLOVNI OBJEKAT	660,00	20,00%	0,47	0,98	P
30	952	405,85	103,00	S+P+1	STANOVANJE	90,00	193,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA POTKROVLJA	399,00	20,00%	0,25	1,00	S+P+1+PK
31	954, dio 980/2	327,30	82,00	S+P+1	STANOVANJE	70,00	82,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA POTKROVLJA	328,00	20,00%	0,25	1,00	P+2
32	921/2, 921/1	155,76			STANOVANJE	90,00	150,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	502,00	20,00%	0,92	3,15	P+1+PK
33	950	162,97	60,00	S+P	STANOVANJE	60,00	160,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	580,00	20,00%	0,30	1,10	S+P+1
34					MORSKO DOBRO								
35	958	508,67	100,00	S+P+2	STANOVANJE	60,00	160,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	320,00	20,00%	0,30	1,00	
35a					MORSKO DOBRO								
36	959	319,96	80,00	S+P+2	STANOVANJE	80,00	80,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	540,00	20,00%	0,36	1,31	P+1+PK
36a					MORSKO DOBRO								
37	960	409,84	90,00	S+P+1+PK	STANOVANJE	60,00	150,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + DOGRADNJA	735,00	20,00%	0,30	1,06	P+1+PK
37a					MORSKO DOBRO								
38	961	687,70	105,00	S+P+1+PK	STANOVANJE	105,00	210,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	585,00	20,00%	0,30	1,37	S+P+2+PK
38a					MORSKO DOBRO								
39	964	807,28			ZELENILO								
39a					MORSKO DOBRO								
40	962	425,51	117,00	S+P+2+PK	STANOVANJE	117,00	117,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	1105,00	20,00%	0,56	2,80	S+P+2+PK
41	963	391,60	221,00	S+P+1+PK	STANOVANJE	221,00	221,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADDOGRADNJA	1745,00	20,00%	0,20	0,39	P+1
42	970	4674,35			ZELENILO - HTP BUD. RIVIJERA								
43	986	2536,01			PARKING + ZELENILO								
44	883, 884, dio889/1, 2486, 38	2486,38	460,00	P	DUELIJI VRTIĆ	412,50	872,50	NOVA GRADNJA					

87e	Dio 684,dio 685	542,35	STANOVANJE	200,00	200,00	NOVI OBJEKAT	800,00	20,00%	0,36	1,47	P+2+Pk
88	679	1336,10	STANOVANJE	505,00	505,00	NOVA OBJEKTA, GARAŽE	2765,00	20,00%	0,37	2,07	S+P+3,S+P+4
89	677, 678	1693,34	STANOVANJE	510,00	510,00	NOVA OBJEKTA	1530,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
90	dio690; dio697	272,86	ZELENILO								
91	676; dio675; dio674	1391,27	STANOVANJE	420,00	420,00	NOVA OBJEKTA	2100,00	20,00%	0,30	1,51	2S+P+2
92	675; dio674; dio673/3	2417,41	STANOVANJE	725,00	725,00	NOVIH OBJEKATA	3625,00	20,00%	0,30	1,50	2S+P+2
93	dio673/1	81,43	ZELENILO								
94	682; dio681/1; dio680	599,23	STANOVANJE	179,00	179,00	NOVI OBJEKAT	627,00	20,00%	0,30	1,04	2S+P+1
95	697/2; dio696	477,67	STANOVANJE	234,27	234,27	POSTOJEĆI OBJEKAT	702,00	20,00%	0,49	1,47	
96	dio697/1	362,78	STANOVANJE	106,28	106,28	POSTOJEĆI OBJEKAT	324,84	20,00%	0,30	0,90	P+2
96a	dio697/1; dio698/1	664,91	STANOVANJE	240,00	240,00	NOVA OBJEKTA	960,00	20,00%	0,36	1,44	S+P+2
97	698/3	243,45	STANOVANJE	85,00	85,00	NOVI OBJEKAT	255,00	20,00%	0,36	1,39	S+P+2
98	dio698/1; 698/2	1206,90	STANOVANJE	150,00	150,00	POSTOJEĆI OBJEKAT, UREĐENO DVORIŠTE, POM. PROSTORJE + BAZEN	600,00	20,00%	0,12	0,50	
99;	699	67,72	ZELENILO								
100	695	1006,86	STANOVANJE	300,00	300,00	NOVA OBJEKTA	900,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
101	694	620,93	STANOVANJE	140,00	140,00	POSTOJEĆI OBJEKAT + NADODGRADNJA	280,00	20,00%	0,30	0,45	P+1
102	693	961,38	STANOVANJE	300,00	300,00	POSTOJEĆI OBJEKAT	1800,00	20,00%	0,35	1,87	
103	692	186,95	ZELENILO								
104	690; 691	958,95	STANOVANJE	280,00	280,00	NOVA OBJEKTA	840,00	20,00%	0,30	0,87	P+2
105	dio709	960,01	STANOVANJE	420,00	420,00	NOVI OBJEKAT	1900,00	20,00%	0,43	1,97	P+3,P+4
106	706; 707; 708; dio709	5321,77	STANOVANJE-TURISTIČKI	1500,00	1500,00	NOVIH OBJEKATA	6000,00	20,00%	0,30	1,20	S+P+2
107	700	307,09	STANOVANJE	85,00	85,00	POSTOJEĆI OBJEKAT + NADODGRADNJA	255,00	20,00%	0,30	0,84	P+2
108	704/1	361,53	STANOVANJE	134,00	134,00	POSTOJEĆI OBJEKAT	665,00	20,00%	0,36	1,84	
109	701	344,85	STANOVANJE	120,00	120,00	NOVI OBJEKAT	360,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
110	703; 704/2; 705	1166,51	STANOVANJE	130,00	130,00	POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	1400,00	20,00%	0,30	1,20	P+2+Pk
111	755/1; 755/2	288,16	STANOVANJE	90,00	90,00	NOVI OBJEKAT	270,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
112	754	369,54	STANOVANJE	110,00	110,00	NOVI OBJEKAT	330,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
113	748; 749	338,81	STANOVANJE	100,00	100,00	NOVI OBJEKAT	300,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
113a	750	326,74	LULJARA - STAMBENO POSLOVNI	160,00	160,00	NOVI OBJEKAT	480,00	20,00%	0,50	1,50	P+1+Pk
114	820/1	734,03	STANOVANJE	220,00	220,00	NOVA OBJEKTA	660,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
115	756; 757; 753/1; 758	2302,08	STANOVANJE	700,00	700,00	NOVIH OBJEKATA	2100,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
116	dio 752	320,01	STANOVANJE	100,00	100,00	NOVI OBJEKAT	300,00	20,00%	0,30	0,93	P+2
117	759; dio 767; dio 752	1231,74	STANOVANJE	370,00	370,00	NOVA OBJEKTA	1110,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
118	760; 761; 762; 763; 764; 765	1142,60	STANOVANJE	360,00	360,00	NOVA OBJEKTA	1080,00	20,00%	0,30	0,90	P+2
119	dio 767; 768/1; 769; 770	7273,00	STAMBENO-TURISTIČKI	2180,00	2180,00	NOVIH OBJEKATA	8720,00	20,00%	0,30	1,20	S+P+2
120	766; 768/2	338,88	STANOVANJE	80,00	80,00	POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	450,00	20,00%	0,53	1,29	P+1+Pk
121	772; 773; 774	418,76	ZELENILO								
122	771	50,41	ZELENILO								
123	813; 814	1166,81	ZELENILO								
124	798; 797; 798; 799; 800; 801; 802; 803; 804; 805; 806; 807; 808; 809; 810; 811	2243,07	ZELENILO								
125	794; 795	1166,10	OPŠTINA BUDVA - VODOVOD								
126	dio790; 791; 792; 793	496,34	STANOVANJE	150,00	150,00	NOVI OBJEKAT	450,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
127	2143/5; 2143/6	502,35	ZELENILO								
128	2143/7; 2144/4	1519,61	ZELENILO								
129	2144/2	581,01	ZELENILO								
130	2143/2; 2144/3	1062,29	ZELENILO								
131	2143/3	229,45	ZELENILO								
132	dio778; dio790; 789	177,00	STANOVANJE	60,00	60,00	NOVI OBJEKAT	180,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
133	dio790; 791; 792; 793	496,06	STANOVANJE	150,00	150,00	NOVI OBJEKAT	450,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
134	776	414,58	STANOVANJE	120,00	120,00	NOVI OBJEKAT	360,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
135	788; dio790; dio788	232,70	STANOVANJE	70,00	70,00	NOVI OBJEKAT	210,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
136	777/2	301,41	STANOVANJE	77,24	77,24	POSTOJEĆI OBJEKAT + NADODGRADNJA	231,72	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
137	dio 785; dio 783	198,01	SEOSKO STANOVANJE	100,00	100,00	NOVI OBJEKAT	250,00	20,00%	0,50	1,26	S+P+1
138	787/1; 787/2	233,24	STANOVANJE	70,00	70,00	NOVI OBJEKAT	210,00	20,00%	0,30	0,90	S+P+1
139	777/1	445,32	STANOVANJE	96,00	96,00	POSTOJEĆI OBJEKAT	288,00	20,00%	0,21	0,64	S+P+1
140	778	302,47	STANOVANJE	96,00	96,00	NOVI OBJEKAT	288,00	20,00%	0,31	0,93	S+P+1



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA



Ovjerava  
Službeno lice:



3600000322



104-919-10995/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-10995/2023

Datum: 21.06.2023.

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 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe UTU izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 237 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
695			7 7		NA KUPINOVO	Voćnjak 2. klase NASLJEĐE		1019	33.9
								1019	33.9

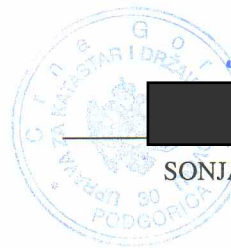
Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0805950232011	MITROVIĆ DJURO VUKSAN PODLIČAK Sveti Stefan Sveti Stefan	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
695				4	Voćnjak 2. klase	09/04/2019 14:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19.OD 05.4.2019.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNE BANKE AIK BANKE AD BEOGRAD RADI OBEZBIJEDENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O DUGOROCNOM KREDITU ZA FINANASIRANJE TRAJNIH OBRTHNIH SREDSTAVA BR.105080843400013147 OD 04.04.2019.G.NA IZNOS OD 2.750.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 6,50% ROK OTPLATE 60 MJESECI.ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA. ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19.OD 05.4.2019.G.
695				5	Voćnjak 2. klase	29/05/2019 8:7	Zabilježba spora PO TUŽBI TUŽIOCA KALADURĐEVIĆ SOFIJE IZ SVETOG STEFANA PROTIV TUŽENIH MILANA MITROVIĆA, VUKSANA MITROVIĆA, ŠINDI MITROVIĆ I EME MITROVIĆ, RADI NIŠTAVOSTI UGOVORA, PRIMLJENOJ KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU DANA 16.06.2014. GOD. KOJI SE VODI KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU, POD POSL. BR. P. 700/14.
695				6	Voćnjak 2. klase	19/09/2019 7:41	Zabilježba spora ZABILJEŽBA SPORA-TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA PRAVA SVOJINE KALADURĐEVIĆ SOFIJE, PREDATE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU DANA 22.04.2014. GODINE POD BROJEM POSL.P.BR.38/09-09, PO POZIVU OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 11.04.2019. GODINE.
695				8	Voćnjak 2. klase	17/03/2021 7:41	ANEKS BR.1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 214/2021 OD 10.04.2021. GODINE NOTARA DALIBORA KNEŽEVIĆA U BUDVE ( BR. OSNOVNE ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19 OD 05.04.2019. GODINE ), UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA.

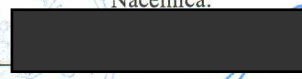
Datum i vrijeme: 21.06.2023. 12:18:17

1 / 2

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



Načelnica:



SONJA TOMAŠEVIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 04.07.2023 13:19

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 04.07.2023 13:19  
KO: SVETI STEFAN**LIST NEPOKRETNOSTI 1055 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1922/1		4/19	08.02.2019	SVETI STEFAN	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	2100	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1922/1	0		1	Nekategorisani putevi	01.02.2023	Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR.919-104-UPI-8311/18 OD 06.02.2019.G.IZJAVLJENA OD OPŠTINE BUDVA SEKRETARIJATA ZA ZAŠTITI IMOVINE I MITROVIĆ VUKSANA.

 <b>NAVSTAR 7</b>	<b>d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga</b>  adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro račun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	---

Broj predmeta: 158/24

Datum: 01.04.2024

CRNA GORA  
ORGAN UPRAVE  
Organizaciona jedinica: Budva  
Mjesto: Budva

Crna Gora  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica  
BUDVA

Primljeno:	09.04.2024		
Org. jvk.	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104-UP1		1957/24

## ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-u "Pržno-Podličak"

Stranka: MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA  
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 695, 1922/1  
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 237, 1055  
KATASTARSKA OPŠTINA: Sveti Stefan  
OPŠTINA :Budva



NAVSTAR 7 DOO  
Nikolić Saša dipl.inž.geod.



Broj predmeta: .....  
Spisk prijava broj: .....  
Pregledao / la: .....  
Ovjerio / la: .....  
Datum ovjere: .....

 <p><b>NAVSTAR 7</b></p>	<p>d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga</p> <p>adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro račun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com</p>
---	--

Broj predmeta: 158/24

Datum: 01.04.2024

CRNA GORA  
ORGAN UPRAVE  
Organizaciona jedinica: Budva  
Mjesto: Budva

## ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-u "Pržno-Podličak"

Stranka: MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA  
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 695, 1922/1  
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 237, 1055  
KATASTARSKA OPŠTINA: Sveti Stefan  
OPŠTINA :Budva



NAVSTAR 7 DOO  
Nikolić Saša dipl.inž.geod.



Broj predmeta: .....  
Spisk prijava broj: .....  
Pregledao / la: .....  
Ovjerio / la: .....  
Datum ovjere: .....





Broj predmeta: 158/24

Datum: 01.04.2024

**IZJAVA  
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE  
za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima**

List nepokretnosti 237, 1055 katastarska parcela 695, 1922/1 po zahtjevu  
MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA  
(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

Licenca broj: 02-8079/2 od 20.12.2011 oblast - **izvođenje geodetskih radova na održavanju državni premjer i katastar nepokretnosti i vodova**

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke **Nikolić Saša**

Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj: 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022 oblast- izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi , državni premjer katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija "Navstar 7" d.o.o, sa sjedištem u Nikšiću,  
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj 055/21/01 od 15.10.2021 ,

izdato od VEKOM GEO d.o.o. laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji građevini I srodnim oblastima kao I mjerila zapremine;



M.P.

NAVSTAR 7 DOO  
Nikolić Saša dipl.inž.geod.





Broj predmeta: 158/24  
Datum: 01.04.2024

### IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu **MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA**  
(naručilac poslova)  
sa JMB  
iz Budva  
(mjesto)  
Za potrebe izvođenja geodetskih radova – Parcelacija po DUP-u "Pržno-Podličak"  
Za nepokretnosti  
KO Sveti Stefan  
LN/PL:237, 1055; Katastarska parcela: 695, 1922/1

### GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-u " Pržno-Podličak"

Naručilac radova

.....  
(ime i pre

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

iz \_\_\_\_\_

(mjesto)

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



NAVSTAR 7 DOO  
Saša Nikolić dipl.inž.geod





Broj predmeta: 158/24  
Datum: 01.04.2024

## IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA iz Budve             
od aprila 2024 (narčilac poslova) mjesto             
datum           

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

PARCELACIJA PO DUP-u "Pržno-Podličak"

(vrsta geodetskih radova)

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



NAVSTAR 7 DOO  
Nikolić Saša dipl inž.geod.





## ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije Navstar7 d.o.o na dan: april 2024.god. po predmetu broj 158/2024 za obavljene geodetske radove **Parcelacija po DUP-u "Pržno-Podličak"** čiji je podnosilac prijave: MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA

Prisutni:  
Geodetska  
organizacija: predstavnik Nikolić Saša dipl.inž.geod.

Stranke: MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Po zahtjevu MITROVIĆ DJURO VUKSAN, CRNA GORA, OPŠTINA BUDVA izvršena je parcelacija po DUP-u, na katastarskim parcelama: 695, 1922/1, K.O. Sveti Stefan, radi formiranja urbanističke parcele UP 100, DUP "Pržno-Podličak". Parcelacija je izvršena na osnovu **URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA**, izdato od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Crna Gora, Opština Budva, broj 06-332/23-600/4, od 04.07.2023.god.

Po DUP-u, "Pržno-Podličak" u sastav urbanističke parcele UP 100, ulaze siedeće kat.parc:

- 695/1, K.O. Sveti Stefan, površine P = 1003 m<sup>2</sup> (dio parcele 695),
- 1922/3, K.O. Sveti Stefan, površine P = 4 m<sup>2</sup> (dio parcele 1922/1).

Ukupna površina urb. parc. UP 100, DUP "Pržno-Podličak" iznosi P = 1007m<sup>2</sup>.

Po DUP-u, "Pržno-Podličak" kat. parcela 695/2, površine P = 16m<sup>2</sup>, ulazi u trasu saobraćajnice.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

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

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. ....
2. ....
3. ....

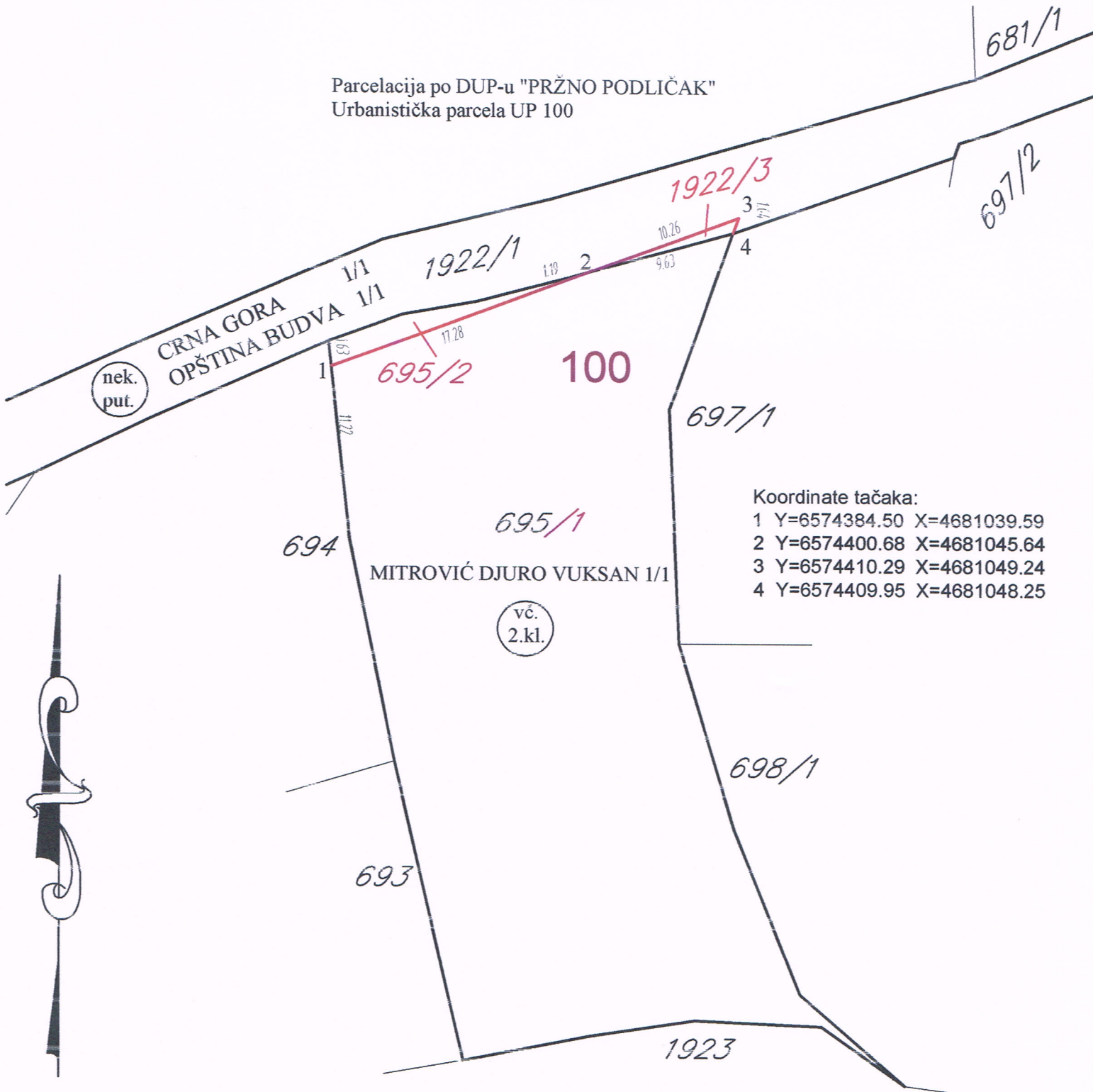
**Geodetska organizacija**

Za "Navstar7" d.o.o. Gornje Polje –Brod bb  
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

(Ovlašćenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022)



Parcelacija po DUP-u "PRŽNO PODLIČAK"  
Urbanistička parcela UP 100



Koordinate tačkaka:

- 1 Y=6574384.50 X=4681039.59
- 2 Y=6574400.68 X=4681045.64
- 3 Y=6574410.29 X=4681049.24
- 4 Y=6574409.95 X=4681048.25

Ovjerava.....

Ovlašćena geodetska organizacija Navstar 7 d.o.o. NIKŠIĆ  
 Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011 god.  
 Snimio dana: april 2024 god.  
 Nikolić Saša - ovlaštenje broj 01-012/22-15588/1 od 07.07.2022



Polpis.....

Naziv obrazca

OBRAZAC 21

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA

CRNA GORA

ORGAN UPRAVE

Područna jedinica Budva

Katastarska opština \_\_\_\_\_ Sveti Stefan

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI

STARO STANJE 1

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/JMB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz		Površina iz koordinata m <sup>2</sup>	Primjedba
								numeričke m <sup>2</sup>	9		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

A LIST (podaci o parcelama)

1	237	MITROVIĆ DJURO VUKSAN	695		SVOJINA	1/1	Vč.2.kl.	1019	1019		
2	1055	CRNA GORA	1922/1		SVOJINA	1/1	Nek.putevi	2100	2099		
		OPŠTINA BUDVA			raspolaganje	1/1					
								UKUPNO:	3119	3118	

Pregledao i ovjerio:

m.p.

Obradio: Nikolić Saša dipl.inž.geod.  
ovlaštenje br.01-012/22-1:589/1 od 07.07.2022.  
"NAZIV FIRME" d.o.o. NAVSTAR 7 d.o.o.

April 2024.god.



CRNA GORA		Opština		Budva						
organ uprave		Katastarska opština		Sveti Stefan						
NOVO STANJE 1										
Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata		Primjedba
								m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
A LIST (podaci o parcelama)							POVRŠINA PO LN			
1	237	MITROVIĆ DJURO VUKSAN	695/1		SVOJINA	1/1	Grad.parc.	1003	1003	
			695/2				Grad.parc.	16	16	
2	1055	CRNA GORA	1922/1		SVOJINA	1/1	Nek.putevi	2095	2096	
		OPŠTINA BUDVA	1922/3		raspolaganje	1/1	Grad.parc.	4	4	
							UKUPNO:	3118	3119	
Pregledao i ovjerio:										

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

m.p.

April 2024.god.





ANITA MITROVIĆ MILIĆ

UI. ROZINO BB, CRNA GORA

VUKSAN MITROVIĆ

BUDVA, CRNA GORA

AIK BANKA AD BEOGRAD



SLUŽBA ZA LOGISTIKU I UPRAVLJANJE IMOVINOM  
BULEVAR MIHAILA PUPINA 115D BEOGRAD

5212/23 datum: 02. 11. 2023

**SAGLASNOST**

Ovim putem izjavljujemo da smo saglasni sa izradom projektnog rešenja za novi objekat, prema predgovoru za zaključenje ugovora o zajedničkoj izgradnji UZZ: 1339/23 od 27.09.2023. god.

U Beogradu, 01.11.2023. godine.

  
Ivan Veselinovic, direktor sektora naplate  
problematičnih plasmana  
  
Dubravka Petrović, Rukovodilac Službe  
za naplatu od pravnih lica



CRNA GORA  
NOTAR  
KNEŽEVIĆ DALIBOR  
BUDVA

-----UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI-----

U Budvi, dana 06.03.2024. (slovima: šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine u 10:00 h (slovima: deset časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. "GRUPA 219" D.O.O. Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, ulica Aleksandra Puškina bb, upisano kod Centralnog registra Privrednog suda u Podgorici pod brojem [REDACTED] matični broj [REDACTED] koje zastupa izvršni direktor, ĐORĐE MRDAK, rođen dana 20.09.1978. (dvadesetog septembra hiljadu devet stotina sedamdeset i osme) godine, sa prebivalištem u [REDACTED] bb, [REDACTED] sa ličnom kartom broj [REDACTED] koja je izdata dana 01.04.2019. godine (koji važi do 01.04.2029. godine (u daljem tekstu: Investitor),-----

2. VUKSAN (Đuro) MITROVIĆ rođen dana [REDACTED]  
[REDACTED] godine u Podličku, Sveti Stefan, [REDACTED]

3. ANITA MITROVIĆ [REDACTED]

sec  
adr  
mit  
koj  
do

U daljem tekstu zajednički naziv za Suinvestitora 1 i Suinvestitora 2, je Suinvestitori. Svako upućivanje na Suinvestitora smatraće se upućivanjem na Suinvestitore.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja su predmet predugovora, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

-----UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI-----

-----UVODNE NAPOMENE-----

Član 1. -----

[REDACTED]

Predmet zajedničke gradnje-----

Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza u pogledu zajedničke izgradnje apartmansko poslovnog objekta: -----

(a) u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma - Direktorat za planiranje i uređenje prostora, Direkcija za izdavanje urbanističko tehničkih uslova broj 06-332/23-600/4 od 04.07.2023. godine, na urbanističkoj parceli 100, zahvatu DUP-a „PRŽNO PODLIČAK“ ( Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.11/09), koju čini kat. parcela 695 KO Sveti Stefan, po načinu korišćenja voćnjak 2. klase, površine 1.019 m<sup>2</sup> -----

(b) i na parcelama: 706/1 KO Sveti Stefan, voćnjak 3 klase, površine 272m<sup>2</sup>, 706/2 KO Sveti Stefan, građevinska parcela površine 31m<sup>2</sup>, 706/3 KO Sveti Stefan, voćnjak 3. klase, površine 10m<sup>2</sup>, 707 KO Sveti Stefan, livada 4. klase površine 1.233m<sup>2</sup>, 708 KO Sveti Stefan, livada 5. klase, površine 2.825 m<sup>2</sup>, i djelovi kat. parcele 709/2 KO Sveti Stefan, voćnjak 3. klase, površine 961m<sup>2</sup>, za koje parcele će Suinvestitor naknadno pribaviti urbanističko tehničke uslove. -----

Suinvestitor 1 je vlasnik sa obimom prava od 1/1 nepokretnosti - kat. parcele: 695, 706/1, 706/2, 706/3, 707, 708, sve KO Sveti Stefan, koje su upisane u Listu nepokretnosti 237 KO Sveti Stefan. -----

Suinvestitor 2 je vlasnik sa obimom prava od 1/1 nepokretnosti: kat. parcela 709/2 KO Sveti Stefan, upisana u Listu nepokretnosti 1121 KO Sveti Stefan. -----

U zajedničku gradnju objekta Suinvestitor unosi navedeno zemljište, dok Investitor unosi cjelokupna finansijska sredstva potrebna za izgradnju investicionog Objekta i uređenje urbanističke parcele po sistemu „ključ u ruke“. -----

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti 237 KO Sveti Stefan, notar je utvrdio da su na predmetnim nepokretnostima upisane sledeće zabilježbe: „Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19.OD 05.4.2019.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNE BANKE AIK BANKE AD BEOGRAD RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU ZA FINANASIRANJE TRAJNIH OBRTNIH SREDSTAVA BR.105080845400013147 OD 04.04.2019.G.NA IZNOS OD 2.750.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 6,50%ROK OTPLATE 60 MJESECI.ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA I PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA. ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19.OD 05.4.2019.G.“, “ Zabilježba spora PO TUŽBI TUŽIOCA KALAĐURĐEVIĆ SOFIJE IZ SVETOG STEFANA PROTIV TUŽENIH MILANA MITROVIĆA, VUKSANA MITROVIĆA, SINDI MITROVIĆ I EVE MITROVIĆ, RADI NIŠTAVOSTI UGOVORA, PRIMLJENOJ KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU DANA 16.06.2014. GOD. KOJI SE VODI KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU, POD POSL. BR. P. 700/14.” , “Zabilježba spora ZABILJEŽBA SPORA-TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA PRAVA SVOJINE KALAĐURĐEVIĆ SOFIJE , PREDATE KOD OSNOVNOG

SUDA U KOTORU DANA 22.01.2009. GODINE POD BROJEM POSL.P.BR.38/09-09, PO POTVRDI OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 11.04.2019. GODINE.” , “ ANEKS BR. 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 214/2021 OD 10.03.2021. GODINE NOTARA DALIBORA KNEŽEVIĆA IZ BUDVE ( BR. OSNOVNE ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 365/19 OD 05.04.2019. GODINE ) , UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA.” , Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR.919-104-UPI-8311/18 OD 06.02.2019.G.IZJAVLJENA OD OPŠTINE BUDVA SEKRETARIJATA ZA ZAŠTITI IMOVINE I MITROVIĆ VUKSANA.” , dok je na kat. parceli br. 706/2 i 706/3 sve K.O. Sveti Stefan upisano : “ZABILJEŽA TUŽBE U.BR.6431/2019.OD 30.12.2019. GODINE OD „MITROVIĆ CO.,DOO BUDVA.”. -----

Uvidom u „G“ list Lista nepokretnosti 1121 KO Sveti Stefan, notar je utvrdio da su na predmetnim nepokretnostima upisane sledeće zabilježbe: “Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19.OD 05.4.2019.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA AGROINDUSTRIJSKO KOMERCIJALNE BANKE AIK BANKE AD BEOGRAD RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O DUGOROČNOM KREDITU ZA FINASIRANJE TRAJNIH OBRTNIH SREDSTAVA BR.105080845400013147 OD 04.04.2019.G.NA IZNOS OD 2.750.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 6,50%ROK OTPLATE 60 MJESECI.ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIP.POVJERIOCA I PRISTANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA. ZABRANA IZDAVANJA U ZAKUP BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEK.POVJERIOCA NA OSNOVU ZALOŽNE IZJAVE BR.UZZ 365/19.OD 05.4.2019.G” , “ ANEKS BR. 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 214/2021 OD 10.03.2021. GODINE NOTARA DALIBORA KNEŽEVIĆA IZ BUDVE ( BR. OSNOVNE ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR. 365/19 OD 05.04.2019. GODINE ) , UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA.” -----

Notar je upozorio ugovorne strane na odredbu člana 309, stav 2 Zakona o svojinsko pravnim odnosima Crne Gore, kojim je predviđeno da, ako se vrijednost nepokretnosti poveća za vrijeme trajanja hipoteke, hipoteka se odnosi i na poboljšanje nepokretnosti (ekstenzivnost hipoteke). Navedena zakonska odredba podrazumijeva da će se navedena hipoteka odnositi i na sve objekte i sve posebne djelove koji budu izgrađeni na predmetnim kat. parcelama. -----

Notar je upozorio ugovorne strane, a posebno Investitora, na potrebu pribavljanja pisma namjere Hipotekarnog povjerioca u kom će navesti da će - nakon izgradnje objekta u fazi I ( koja će pripasti Vlasniku zemljišta Aniti Mitrović Milić i koja će biti namijenjena za vraćanje navedenog kredita), a na osnovu ovog predugovora i Glavnog ugovora koji će biti naknadno potpisan - izdati saglasnost za brisanje tereta sa svih posebnih djelova koji će biti izgrađeni u Fazi II koji pripadaju Investitoru "Grupa 219" i da će, ako teret bude upisan nekim slučajem na bilo koji posebni dio iz faze 2 koji pripadaju Investitoru "Grupa 219" i, u najkraćem roku izdati saglasnost za brisanje tereta, kao i da je banka saglasna da Investitor može prodavati svoje posebne djelove, bez ograničenja. -----

Suinvestitor prezentuje Notaru Pismo o namerama br. 6036/23 od 29.12.2023.godine izdato od strane AIK BANKE AD BEOGRAD kao hipotekarnog povjerioca, kojim potvrđuje da će izdati brisovnu dozvolu za skidanje hipoteke upisane radi obezbjeđenja predmetnog i upisanog potraživanja i to na posebnim djelovima objekta koji će biti izgrađeni u okviru Faze I, a nakon realizacije prodaje pojedinačnih apartmana i naplate potraživanja AIK BANKE AD Beograd u iznosu ne manjem od 2.600,00EUR/m<sup>2</sup> (uključujući i mogućnost zajedničke prodaje sa pripadajućim parking/garažnim mjestom) i sa svih posebnih djelova koji će biti izgrađeni u Fazi II, a koji će pripasti Investitoru „Grupa 219“ DOO koje posebne djelove Investitor „Grupa 219“ DOO može prodavati bez ikakvih ograničenja od strane Banke.-----

Kada je riječ o zabilježbi spora/tužbe, Suinvestitori izjavljuju da će eventualni ishod spora koji može biti na štetu Suinvestitora kao Vlasnika zemljišta sa tužiocem regulisati isključivo Suinvestitori, na miran način i uz najmanji utrošak vremena, na način da eventualni troškovi i posledice opterećuju samo i isključivo imovinu Suinvestitora, bilo imovinu koja je predmet ovog ugovora, ili bilo koju drugu imovinu Suinvestitora. -----

#### Član 2 Namjena zemljišta-----

Na katastarskoj parceli 695 KO Sveti Stefan ( na kojoj je predviđena izgradnja faze I) iz člana 1 ovog ugovora predviđena je po DUP-u „PRŽNO PODLIČAK“ ( u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima broj 06-332/23-600/4 od 04.07.2023 godine koji su izdati od strane Opštine Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj), gradnja objekta spratnosti S+ P+1, površine u osnovi 300m<sup>2</sup>, BRGP od 900m<sup>2</sup>, sa garažnim prostorom u podzemnoj etaži. -----

Kada je riječ o kat. parcelama 706/1, 706/2, 706/3, 707, 708, 709/2 KO Sveti Stefan ( na kojima je predviđena izgradnja faze II), Suinvestitor izjavljuje da će nakon zaključenja ovog ugovora a najkasnije do početka izgradnje faze II pribaviti Urbanističko tehničke uslove. -----

#### Član 3 Predmet ugovora-----

Ugovorne strane su saglasne da na katastarskoj parceli 695 KO Sveti Stefan iz člana 1 ovog ugovora predviđena je po DUP-u „PRŽNO PODLIČAK“ ( u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima broj 06-332/23-600/4 od 04.07.2023 godine koji su izdati od strane Opštine Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj), zajednički izgrade stambeno poslovni objekat spratnosti S+ P+1, površine u osnovi 300m<sup>2</sup>, BRGP od 900m<sup>2</sup>, sa garažnim prostorom u podzemnoj etaži, što predstavlja I fazu. -----

Ugovorne strane su saglasne da na kat. parcelama 706/1, 706/2, 706/3, 707, 708, 709/2 KO Sveti Stefan, zajednički izgrade jedan ili više objekata, u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima koje će Suinvestitor pribaviti nakon zaključenja ovog ugovora, što predstavlja Fazu II.

U zajedničku gradnju Objekta Suinvestitor unosi zemljište iz člana 1 ovog Predugovora, dok Investitor unosi cjelokupna finansijska sredstva potrebna za izgradnju investicionog Objekta i uređenje urbanističke parcele po sistemu „ključ u ruke“. -----

Projektovanu vrijednost investicije ugovorne strane će definisati prilikom potpisivanja Glavnog



Ugovora. -----

Projektovana vrijednost investicije prema izjavama stranaka iznosi 1.685.000,00 EUR (jedan milion i šest stotina osamdeset pet hiljada eura). Investitor je dužan da plati sve neplanirane troškove koji budu neophodnu radi izgradnje objekata. -----

Član 4. -----  
 Ulazak u posjed i ovlaštenje za pribavljanje dokumentacije -----

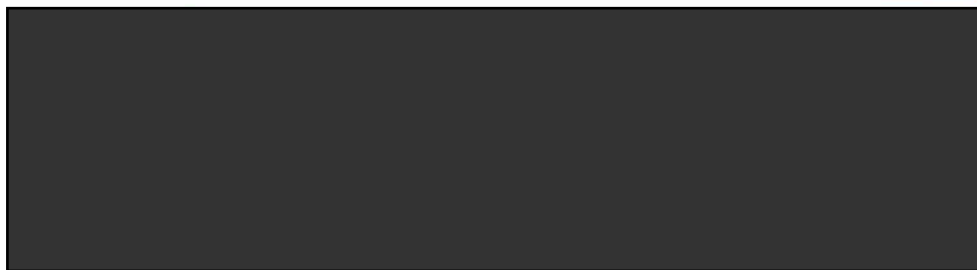
Suinvestitor se obavezuje da će: -----

- sva sredstva po osnovu prodaje posebnih delova u okviru objekta koji bude izgrađen u Fazi I (koji objekat će u cjelosti pripasti Suinvestitoru 2 - Aniti Mitrović Milčić) iskoristi za vraćanje kredita HOTELSKO EDUKATIVNOG CENTRA hipotekarnom povjeriocu AIK Banci AD Beograd, sve, saglasno Pismu o namerama br. 6036/23 od 29.12.2023.godine izdato od strane AIK BANKE AD BEOGRAD kao hipotekarnog povjerioca kojim potvrđuje da će izdati brisovnu dozvolu za skidanje hipoteke upisane radi obezbjeđenja predmetnog i upisanog potraživanja i to na posebnim djelovima objekta koji će biti izgrađeni u okviru Faze I, a nakon realizacije prodaje pojedinačenih apartmana i naplate potraživanja AIK BANKE AD Beograd u iznosu ne manjem od 2.600,00EUR/m2 (uključujući i mogućnost zajedničke prodaje sa pripadajućim parking/garažnim mjestom) i sa svih posebnih djelova koji će biti izgrađeni u Fazi II, a koji će pripasti Investitoru „Grupa 219“ DOO koje posebne djelove Investitor „Grupa 219“ DOO može prodavati bez ikakvih ograničenja od strane Banke; -----
- najkasnije do početka izgradnje II FAZE da obezbijedi vraćanje u cjelosti kredita HOTELSKO EDUKATIVNOG CENTRA hipotekarnom povjeriocu AIK Banci AD Beograd i izdavanje brisovnih dozvola za skidanje hipoteka sa zemljišta koje je predmet ovog ugovora. -----
- Pribaviti urbanističko tehničke uslove za kat. parcele 706/1, 706/2, 706/3, 707, 708, 709/2 KO Sveti Stefan najkasnije do roka određenog za početak gradnje II faze u članu 5. ovog ugovora; -----

Investitor se obavezuje da će o svom trošku: -----

- Da izradi investiciono-tehničku dokumentaciju za objekat; -----
- Pribavi građevinsku dozvolu odnosno izvršiti prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), i izmiriti sve troškove vezane za izdavanje građevinske dozvole; -----
- Da izmiri naknadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta - komunalije; -----
- Snosi sve troškove investiciono-tehničke dokumentacije, izdavanja posebnih saglasnosti JKP, neophodnih naknada, zakonskih participacija, komunalnih taksi, kao i plaćanje eventualnih kazni; -----
- Obezbiđi konačni izvještaj stručnog nadzora; -----

Član 5. -----  
 Radovi i rokovi za izgradnju objekta -----



Ugovorne strane izjavljuju da je Investitor dužan da započne pripremne radove za gradnju I faze najkasnije do 15.03.2024. godine. -----

Rok završetka roka izgradnje objekta - I faza - 18 radnih mjeseci od dana prijave građenja. ----

Ugovorne strane izjavljuju da je Investitor dužan da započne gradnju II faze najkasnije do 01.01.2025. godine. -----

Navedeni rokovi završetka radova iz stava 1, 2, i 3 ovog člana mogu se produžiti jedino u slučaju više sile. Navedeni rokovi se produžavaju u slučaju bilo koje nepredviđene okolnosti koja onemogućava Investitora u izgradnji, a ne predstavlja krivicu Investitora - ugovorne strane ovdje navode da se radi o okolnostima koje se odnose na funkcionisanje službe Gradonačelnika Opštine Budva i zatim službe Glavnog Gradskog i Državnog arhitekta, koje okolnosti mogu dovesti do zastoja administrativnih procedura, a time i gradnje. -----

Investitor, kao izvođač radova, ima pravo na produženje roka za početak i završetak radova zbog nastupanja vanrednih događaja, koji se nijesu mogli predvidjeti u vrijeme zaključenja ovog Predugovora (prirodni događaji-zemljotres, poplava, suša i td., mjere organa državne uprave i lokalne samouprave) kao i okolnosti u zemlji i vodi koje nijesu bile predviđene investiciono-tehničkom dokumentacijom. -----

Ugovorne strane izjavljuju da u slučaju promjene planske dokumentacije, može doći do izmjene parametara za izgradnju - dozvoljene bruto površine, koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti, i drugih parametara, a takođe nije isključeno da do ove izmjene može doći nakon završetka izgradnje faze I (koja pripada Suinvestitoru 2 Aniti Mitrović Milić), što može uticati na gradnju i dogovor ugovornih strana. Nadalje, ugovorne strane izjavljuju da preko kat. parcela na kojim je planirana izgradnja, prolazi dalekovod CGES-a visokog napona, ispod koga nije dozvoljena gradnja, što već sada ograničava izgradnju, a može biti od uticaja i u slučaju izmjene planske dokumentacije. -----

Ugovorne strane izjavljuju da se obavezuju da će pristupiti sačinjavanju aneksa ovog ugovora, čime će regulisati međusobne odnose i izmijeniti dogovor tako da odgovara izmijenjenim okolnostima, u slučaju da dođe do izmjene planske dokumentacije (na način da nije moguće graditi po dogovoru ugovornih strana u skladu sa ovim govorom). -----

U slučaju da nakon zaključenja ovog ugovora dođe do izmjene planske dokumentacije, na način da ista omogućava izgradnju objekta veće površine, ugovorne strane izjavljuju da će u tom slučaju izmijeniti projektну dokumentaciju radi izgradnje objekta veće površine, i izjavljuju da se u tom slučaju udjeli ugovornih strana u novoizgrađenom objektu neće mijenjati. U slučaju izmjene projektne dokumentacije, i izgradnje objekta veće površine, Ugovorne strane izjavljuju da će Investitor platiti razliku u naknadi za komunalno opremanje zemljišta. -----

U slučaju da Investitor ne izgradi objekat u ugovorenom roku dužan je da Suinvestitoru plaća zakonsku kamatnu stopu u odnosu na vrijednost investicije, od dana kada je Investitor pao u docijnu do njegove izgradnje u cjelosti.-----

Investitor, na osnovu ove notarski obrađene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Član 6.

Udjeli ugovornih strana u objektu

Ugovorne strane su saglasne da nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja kao i urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta, zaključče aneks ovog ugovora, na osnovu kojeg će kod Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Budva upisati pravo svojine tako da lokalnom partneru/Suinvestitoru 1 i Lokalnom partneru/Suinvestitoru 2 pripadne 26 % od ukupno izgrađene površine, odnosno - objekat koji će biti izgrađen u fazi I, i određeni udio u objektu/objektima koji će biti izgrađen fazi II, a da Investitoru pripadne 74% od ukupno izgrađenje površine odnosno -cjelokupni udio Investitora će se nalaziti u objektu /objektima izgrađenim u fazi II, što će detaljno biti definisano nakon izrade idejnog projekta i precizirano prilikom potpisivanja Aneksa ugovora. Ugovorne strane izjavljuju da će potpisati aneks Ugovora odmah nakon završetka izgradnje prve faze, kao i još jedan aneks odmah nakon izgradnje druge faze.

Ugovorne strane su saglasne da nakon usaglašavanja Glavnog projekta preciziraju koji posebni djelovi pripadaju Suinvestitoru a koji Investitoru.

Po osnovu svega što mu je prezentovano Suinvestitor daje saglasnost da Investitor pristupi izradi glavnog projekta koji će biti sastavni dio aneksa ovog ugovora.

Član 7. Zaštita od evikcije

Suinvestitor kao vlasnik parcele garantuje da ista nije opterećena nikakvim teretima niti ograničenjima (izuzev tereta navedenih u članu I ugovora) , a ukoliko se naknadno pojavi neki teret obavezuje se da preduzme sve radnje da ga otkloni.

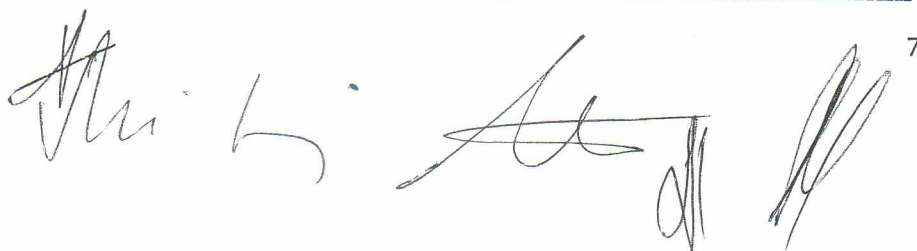
Član 8.

Uslovi za clausulu intabulandi

Investitor izjavljuje da je saglasan da Investitor nakon izgradnje objekta, snimanja i etažne razrade istog, a na osnovu ovog ugovora i budućeg anexa uz isti, može uknjižiti djelove zgrade u svoje vlasništvo i u vlasništvo investitora, u svemu kako su se saglasili u članu 6 ovog ugovora, a bez njegove buduće bilo kakve saglasnosti i prisustva.

Ova izjava se ima smatrati clausulom intabulandi za posebne djelove objekta nakon izgradnje, i zemljišta iz člana 1 ovog ugovora.

Stranke su saglasne da se izvrši zabilježba ovog Ugovora kod Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore PJ Budva.





1. Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za upis zabilježbe ovog Ugovora u „G“ listu na nepokretnostima označenim kao kat parcele: 695, 706/1, 706/2, 706/3, 707, 708, sve KO Sveti Stefan, koje su upisane u Listu nepokretnosti 237 KO Sveti Stefan i na kat. parceli 709/2 KO Sveti Stefan, i na kat. parceli br. 709/2 K.O. Sveti Stefan, upisana u Listu nepokretnosti 1121 KO Sveti Stefan, uz upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih parcela od strane Suinvestitora, bez saglasnosti Investitora a koja važi do uknjižbe objekta na ugovorne strane. -----

2. Investitor i Suinvestitor su saglasni da se istovremeno sa zabilježbom ovog ugovora (istim rješenjem nadležnog katastra nepokretnosti) ukoliko u medjuvremenu nakon zaključenja ovog ugovora bude upisana zabilježba predugovora, shodno ovom ugovoru izvrši brisanje zabilježbe predugovora :“Zabilježba na nepokretnostima označenim kao kat parcele: 695, 706/1, 706/2, 706/3, 707, 708, sve KO Sveti Stefan, koje su upisane u Listu nepokretnosti 237 KO Sveti Stefan, uz upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetnih parcela od strane Suinvestitora, bez saglasnosti Investitora a koja važi do uknjižbe objekta na ugovorne strane „-----

Član 9 Troškovi notara, geodetskog snimanja i uknjižbe -----

Troškove uknjižbe prava svojine na objektu i zemljištu, kod nadležne Uprave za Nekretnine , kao i troškove snimanja i etažne razrade objekta, kao i sastavljanja i ovjere ovog ugovora snosi Investitor.-----

Član 10 Pravo nadogradnje. -----

Ukoliko nadležni državni organ naknadno odobri nadgradnju ovog investicionog objekta, u periodu do početka radova, ugovorne strane su saglasne, da bi navedena nadgradnja bila realizovana u bitnom, pod uslovima koji su utvrđeni članom 4,5,6,8 i 10. ovog ugovora. Za slučaj nastanka okolnosti navedenih u prethodnom stavu ovog člana, stranke bi sačinile poseban aneks ugovora. -----

Član 11. Poštovanje ugovora i uslovi za raskid-----

Ugovorne strane se obavezuju da ovaj ugovor poštuju u dobroj vjeri i da ga neće jednostrano raskinuti, izuzev u slučaju grubog kršenja ugovora od strane druge ugovorne strane, na način da Investitor onemogućava izvršenje ugovora na duži vremenski period, ili da Suinvestitor neopravdano (osim slučaja nastupanja vanrednih događaja), duže probije rok izgradnje iz člana 3 ovog ugovora ili radove izvodi očigledno nekvalitetno. -----

Član 12 -----

Ugovorne strane se obavezuju da zakluče aneks ugovora o zajedničkoj gradnji u roku od 8 dana nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja kao i urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta, a na osnovu kojeg će se aneksa svaka ugovorna strana knjižiti na posebnim djelovima koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora. -----

Član 13 -----

Investitor se obavezuje da svi građevinski radovi na objektu budu izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehničke -----

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

Prednji rokovi počinju teći od dana dobijanja konačnog izvještaja stručnog nadzora.-----  
 U garantnom roku Investitor je dužan da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika -----

Član 14-----  
 Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionom odnosima Crne Gore. -----

Član 15. Nadležnost za slučaj spora-----

U slučaju raskida ovog ugovora po bilo kom osnovu ugovorne strane će pokušati sporazumno vansudskim poravnanjem regulisati međusobna prava i potraživanja. Ukoliko ne uspiju nakon raskida ugovora utvrditi će se u sudskom postupku kod Osnovnog suda u Kotoru. -----

Član 16. Završne odredbe-----

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

PRILOG:-----  
 - List nepokretnosti br 237 KO Sveti Stefan, preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 06.03.2024. godine;-----

- List nepokretnosti br 1121 KO Sveti Stefan, preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 06.03.2024. godine;-----

-Predugovor za zaključenje Ugovora o zajedničkoj izgradnji potpisan dana 27.09.2023 godine pod brojem, UZZ:1339/23,-----

- Urbanističko tehnički uslovi broj 06-332/23-600/4 od 04.07.2023 godine koji su izdati od strane Opštine Budva - Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj;-----

-Pismo o namerama br. 6036/23 od 29.12.2023.godine izdato od strane AIK BANKE AD BEOGRAD kao hipotekarnog povjerioca-----

-Izvod iz CRPS-a za Investitora-----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK:-----

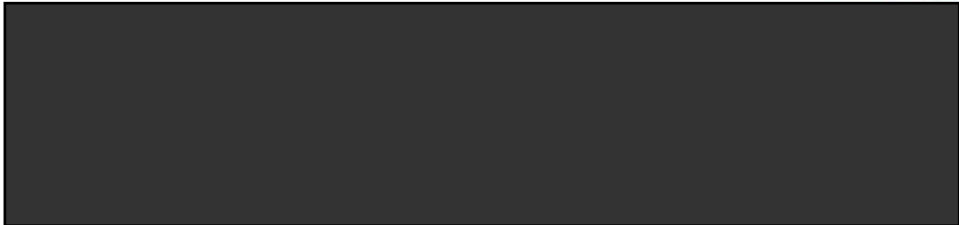
-Investitor (1)-----

-Suinvestitor (2)-----

-Katastar nepokretnosti (1)-----

-Poreska uprava (1)-----

-Uprava lokalnih javnih prihoda Opštine Budva (2)-----



Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 1.400,00 EUR, naknada troškova po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 70,00 EUR. Zaračunat je PDV od 21% u iznosu od 310,80 EUR. Ukupno je naplaćeno 1.790,80 EUR.

Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, 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, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Budvi, dana 06.03.2024. (slovima: šestog marta dvije hiljade dvadeset četvrte) godine u 10:30 h (slovima: deset časova i trideset minuta).

Investitor:  
DOO „GRUPA 219“ Podgorica  
Izvršni direktor

[Redacted signature]

Suinvestitor 1.  
Vukobran Mitrović

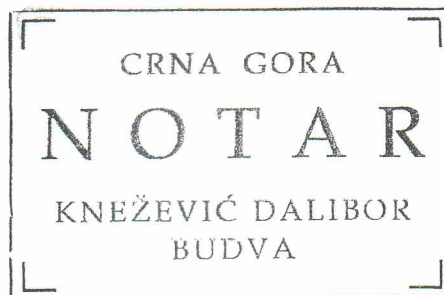
[Redacted signature]

Suinvestitor 2  
Anita Mitrović Milić

[Redacted signature]

NOTAR  
Dalibor Knežević

[Redacted signature]



## IZJAVA

Kojom ja Mitrović Đuro Vuksan JMBG 0805950232011, kao vlasnik k.p. 695 K.O. Sveti Stefan, LN 237 za K.O. Sveti Stefan opština Budva u obimu prava 1/1 koja je u planskom dokumentu DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (“Službeni list CG – opštinski propisi” br. 11/09) definisana kao UP 100, izjavljujem da sam saglasan da preko navedene parcele a u korist susjednih katastarskih parcela koje čine UP 106, čiji sam takođe suvlasnik, može proći interna pristupna kolsko pješačka saobraćajnica sa koridorom priključaka na infrastrukturu čime bi bio omogućen nesmetani kolsko pješački pristup navedenoj UP 106 a sve u skladu sa važećim planskim dokumentom i Idejnim rješenjem koje je izrađeno od strane “Arhi Studio Dizajn” d.o.o. Budva.

Budva, \_\_\_\_\_

Davalac Izjave,



Mitrović Vuksan

**POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA**

**NOTAR RADE JOVANOVIĆ**, sa sjedištem u Budvi, ulica 13.jul,

potvrđuje da je **MITROVIĆ VUKSAN**, rođen [REDACTED] godine, adresa prebivališta Budva, Podličak bb, svojeručno potpisao ovu ispravu: "Izjava".

\_\_\_\_\_  
(na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj),

\_\_\_\_\_  
svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovidno lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu uvida u ličnu kartu broj 14 [REDACTED] izdata od strane FL Budva, od dana [REDACTED] godine.

ili izjavom svjedoka / \_\_.  
čiji identitet utvrđen na osnovu / \_\_.

Imenovanom je isprava / \_\_.  
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina).

Identitet tumača je utvrđen na osnovu / \_\_.

Ova isprava je ovjerena u JEDNOM(1) primjerku.

Broj: OV 4276/2024

Ovjera izvršena dana 23.07.2024. godine u 08:57časova.

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 2,50 €, i po tarifnom broju 22 NT u iznosu od 1,00 € + 21% PDV, što ukupno iznosi 4,24€.

OVJERU IZVRŠIO



4  
681  
064

4  
681  
064

# SITUACIJA TERENA PARCELE 695 K.O. SVETI STEFAN RAZMJERA R=1:250

681  
050

681  
050

681  
025

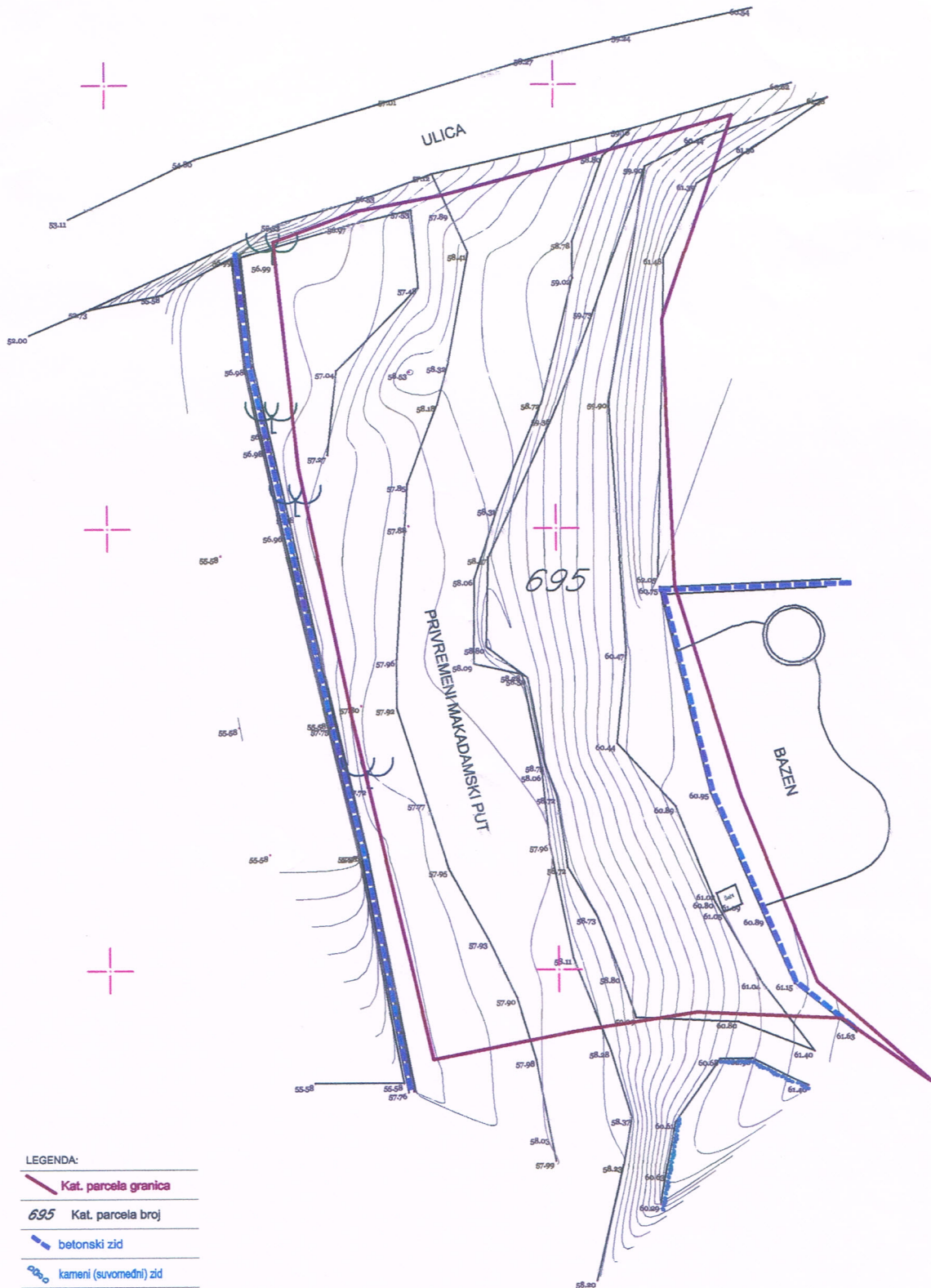
681  
025

4  
681  
000

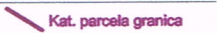

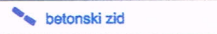
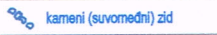

4  
681  
000

4  
680  
976

4  
680  
976



LEGENDA:

-  Kat. parcela granica
-  Kat. parcela broj
-  betonski zid
-  kameni (suvomedni) zid
-  maslina

U Budvi 10.05. 2024. godine

SNIMIO I OBRADIO:  
"NAVSTAR7" doo Nikšić



# **PROJEKTI ZADATAK**

Tehnička dokumentacija:	<b>IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKOG OBJEKTA – Po(G)+Su+P+1</b>
Lokacija:	U.P. 100 DUP Pržno podličak, k.p. 695 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor:	<b>GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić</b>

## PROJEKTNI ZADATAK

### Uvod

Projektovati apartmanski objekat na lokaciji U.P. 100 DUP Pržno podličak, k.p. 695 KO Sveti Stefan, Opština Budva u vlasništvu je investitora a u svemu prema UT uslovima i ovom projektnom zadatku. Objekat projektovati na k.p. 695 KO Sveti Stefan odnosno dijelu k.p. koji je elaboratom parcelacije po DUPu označena kao k.p.695/1 K.O. Sveti Stefan dok će se preostali dio parcele u vlasništvu investitora, koristi za proširenje saobraćajnice definisane DUP-om Pržno Podličak.

### Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Projektovati objekat u cilju ispunjenja uslova urbanističkog uređenja prostora, propisanih planskim dokumentom DUP-om Pržno Podličak.

Urbanistička parcela UP 100 ima urbanističke parametre, zadate navedenim planskim dokumentom.

### Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je apartmanski objekat na k.p. 695/1 KO Sveti Stefan u vlasništvu je investitora, odnosno UP 100, DUP Pržno Podličak, Opština Budva.

Objekat projektovati kao slobodnostojeći na predmetnoj lokaciji koju čini navedena katastarska parcela kao dio UP 100.

Kapacitet objekata:

Planirati objekat sa 5 jedinica po etaži. Jedinice planirati kao jednosobne i dvosobne apartmane, sa dnevnim blokom i spavaćim blokom. U podrumu i suterenu planirati garažni prostor i tehničke prostorije za potrebe zadovoljenja mirujućeg saobraćaja i normalnog funkcionisanja objekta odnosno radi zadovoljenja neophodnog broja garažnih mjesta, planiranog objekta na parceli.

Prilaz lokaciji, pješački i kolski, planirati sa planom predviđene postojeće saobraćajnice uz parcelu. Parkiranje rješavati u okviru lokacije, u garaži objekta, u skladu sa uslovima DUP-a. Pješački prilaz/ulaz u objekat planirati sa sjeverne strane objekta. Sa zapadne strane parcele uskladu sa planskim dokumentom, planirana je interna saobraćajnica za pristup susjednoj parceli u našem vlasništvu, te je idejnim rješenjem potrebno predvidjeti interni kolski prilaz uz objekat.

Konstrukciju objekta planirati kao armirano-betonsku. Ispune planirati od blokova, a pregrade od blokova ili gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. Fasadne zidove objekta planirati sa kamenom oblogom i demit fasadom.

Krov planirati kao kos jednovodan.

Podzide i potporne zidove na lokaciji oblagati grubo tesanim kamenim pločama.

### Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima

Objekat projektovati kao slobodnostojeći spratnosti Po(G)+Su+P+1 sa po maksimalno 5 jedinice na etažama suterena, prizemlja i prvog sprata.

U okviru etaže suterena planirati glavni ulaz sa stepenišnim prostorom. Iz ulaznog dijela pristupa se stepenišnom prostoru ka višim etažama.

### Specifični zahtjevi

U okviru dvorišta planirati kaskadno rješene slobodne i zelene površine i prostor za bazen.



Za investitora





IDEJNO RJEŠENJE  
ARHITEKTURA



ARHISTUDIODESIGN

Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Žrtava fašizma bb • Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	<b>IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKOG OBJEKTA – Po(G)+Su+P+1</b>
Lokacija:	dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (”Službeni list CG opštinski propisi” br. 11/09), k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor:	<b>GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić</b>

## IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

### ▪ TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis uz idejno rješenje

### ▪ NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Prikaz površina

### ▪ GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Geodetska podloga 1:200

Parcelacija po LSL-u 1:200

Geodetska podloga sa UTU 1:200

Situacija, regulacija i nivelacija 1:200

Situacija, uredjenje terena 1:200

Šira situacija 1:500

Osnova temelja 1:50

Osnova podruma-garaže 1:50

Osnova suterena 1:50

Osnova prizemlja 1:50

Osnova sprata 1:50

Peta fasada 1:50

Presjeci 1:50

Fasade 1:50

Trodimenzionalni prikazi

**TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT – Po(G)+Su+P+1  
Lokacija: dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (“Službeni list CG opštinski propisi” br. 11/09), k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva  
Investitor: GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić  
Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

## TEHNIČKI OPIS

### UZ IDEJNO RJEŠENJE za APARTMANSKI OBJEKAT

Tehnička dokumentacija Idejno rješenje je radjena na osnovu projektnog zadatka investitora, dostavljenog geodetackog snimka predmetne katastarske parcele i urbanističko-tehničkih usova broj 06-332/23-600/4 od 04.07.2023. godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

#### OPŠTE NAPOMENE

##### a) Lokacija i pravila parcelacije:

Urbanističko-tehničkim uslovima definisano je da je u tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno da UP 100 čine kat. parcele br. 695 i 1922/1 K.O. Sveti Stefan te da će se tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu UP 100 utvrditi kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Na osnovu Elaborata o parcelaciji po DUP-u izrađenog od strane doo Navstar 7 iz Nikšića, koja je dostavljena od strane investitora i zavedena pod br. 919-104-UPI-1957/24 dana 03.04.2024.god. od strane Uprave za nekretnine područna jedinica Budva utvrđeno je da predmetnu UP 100 čine k.p. 695/1 K.O. Sveti Stefan u vlasništvu je investitora i 1922/3 K.O. Sveti Stefan u vlasništvu opštine Budva. Navedena k.p. 1922/3 K.O. Sveti Stefan koja ulazi u sastav UP 100 se nalazi van zone za izgradnju a kao način korišćenja definisana je kao nekategorisani put u državnom vlasništvu. Na osnovu svega navedenog a u skladu sa čl. 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020), obrađivač ove tehničke dokumentacije iznosi sledeće, lokacija za izgradnju predmetnog objekta definisana je kao dio predmetne UP100 koju čini k.p. 695/1 K.O. Sveti Stefan i u vlasništvu je investitora ukupne površine 1003,00m<sup>2</sup> te su na osnovu površine lokacije za izgradnju i definisani urbanistički parametri za izgradnju objekata na dijelu UP100, odnosno max BRGP objekata kao i max zauzetost parcele objektima.

Na osnovu notarske izjave vlasnika predmetne katastarske parcele a u skladu sa važećim planskim dokumentom DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak (“Službeni list CG opštinski propisi” br.11/09),definisano je da preko navedene parcele a u korist susjednih katastarskih parcela koje čine UP 106, takođe u vlasništvu investitora (investitor je suvlasnik susjedne UP106), može proći interna pristupna kolsko pješačka saobraćajnica sa koridorom priključaka na infrastrukturu čime bi bio omogućen nesmetani kolsko pješački pristup navedenoj UP 106 a sve u skladu sa važećim planskim dokumentom i ovim Idejnim rješenjem.

##### b) Namjena površina:

Na osnovu priloženih UT uslova kao i DUP-om "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09) na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja objekata. Predmetna parcela se nalazi u zoni stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći Objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni Objekti) i dvostrano uzidani Objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29). U daljem tekstu priloženih UT uslova definisano je da se u zoni za stanovanje mogu predvidjeti Objekti za smještaj turista (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22-23). Takođe se navodi da prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višeporodični i višestambeni Objekti i to: Pod rezidencijalnim objektom, smatra se Objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod jednorodnim objektom, smatra se Objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.Pod višeporodičnim objektom, smatra se Objekat sa 4 do 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. strana 24). Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža.

Turizam se na području plana tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Ostali, ranije navedeni Objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 4.3. strana 21). Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo. Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka: jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

##### c) Pravila regulacije:

U tački 5. priloženih UT uslova definisana su pravila regulacije te da je ,oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima 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 važeći zakonski propisi te da nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije i da se iz prethodnog stava izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUPa, Poglavlje 7. strana 26). Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta i definisana je kao građevinska linija prema regulaciji i kao bočna udaljenja od granica susjednih parcela. Objekat može biti postavljen svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1 20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7. strana 26) Bočna građevinska linija je minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele i to slobodnostojeći objekti - 2,5m, - jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele, - obostrano uzidani objekti - 0,0 m. Zadnja građevinska linija je na minimalnom odstojanju objekta od zadnje granice parcele 3 m.

Spratna visina - Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za: stambenu etažu od 3.0 do 3,2 m, poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;

Kota prizemlja je : na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena. Za Objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena, na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29).

Podzemna etaža ( garaža-G, podrum Po ili suteran-Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena. Spratna visina podzemne etaže na pretežno ravnom terenu je najviše 3,0 m. Na terenu u većem nagibu spratna visina (Od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), Osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više Od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30<sup>0</sup> Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. 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, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

#### d) Nivelacija urb.parcela

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

### URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 100	1006.86	900	300	0.90	0.30	S+P+1

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). (tekstualni dio DUP-a ,Poglavlje 6.7, strana 29)

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto - radionice i sl.). (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama a prema normativu za turističke kapacitete koji iznosi 1,5PM/apartmanu (tekstualni dio DUP-a strana 30).

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izradeni 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.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup>. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7, strana 29)

## **USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Novi ambijent, objekat, zgrada i Sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i Sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, Oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način, slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i Sl. Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta, maslinasto i sl.

## **USLOVI ZA OGRADIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1 60 m.

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

Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 30)

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

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1 50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (tekstualni dio DUP-a, strana 30)

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

Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

Planiranja je izgradnja 'vila i apartmana u zelenilu'. Ovaj koncept podrazumijeva visok stepen ozelenjenosti parcela. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtno arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone biljne vrste. Za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama. Primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući 'zelene zidove' kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem. Preporučuje se izgradnja '(zelenih krovova)'.  
Satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem. Horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem.

Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu. Predvidjeti vodene površine.

Objekte parterne arhitekture (staze, plate, stepeništa, podzide) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa (kamen, Obluci).

Ograde 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,

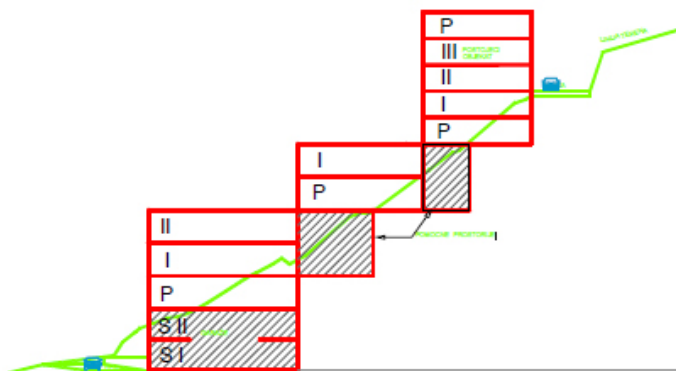
Očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i postojeće zelenilo. Usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uredjenja parcele.

### **NAPOMENA:**

Priloženi UT uslovi definisani su na osnovu Opštih uslova iz planskog dokumenta kao i uslova u pogledu planirane namjene predmetne UP. Imajući u vidu da se radi o parceli u nagibu obrađivač ove tehničke dokumentacije je uzeo

u obzir i ove smjernice iz planskog dokumenta jer se odnose na Karakteristične terene sa velikim nagibom. U navedenom poglavlju planskog dokumenta definisano je sledeće:

Zbog velikog nagiba terena i opasnosti od klizanja terena predviđa se izgradnja nekoliko objekata kaskadno postavljenih na teren, čiji zidovi bi bili istovremeno i potporni zidovi.



DUP "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak, 6.9 Karakteristični UT uslovi strana 33

## SPRATNOST

Zbog nagiba terena i depresije istog, a radi boljih vizura u slučajevima koji se javljaju u Podličku predviđa se izgradnja objekata kaskadno postavljenih I izdignutih na platoima ispod kojih se formiraju velike podzemne garaže. Pod objektima obavezno predvidjeti garažni prostor na jednom ili dva nivoa u zavisnosti od potrebe date urbanističke parcele.

## IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

### Lokacija i pravila parcelacije:

Predmetna UP 100 definisana je na osnovu geodetskog snimka sa ažurnom katastarskom podlogom, te na osnovu elaborata parcelacije po DUP-u kao i koordinatama tačaka definisanih u priloženim UTU (strana 24 Izvod iz DUP-a) Objekat na dijelu UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09) planiran je kao slobodnostojeći. Dio UP 100 definisan kao lokacija za izgradnju čini k.p. 695/1 K.O. Sveti Stefan i u vlasništvu je investitora ukupne površine 1003,00m<sup>2</sup> te su na osnovu površine lokacije za izgradnju i definisani urbanistički parametri za izgradnju objekta na dijelu UP100, odnosno max BRGP objekata kao i max zauzetost parcele pod objektima.

Projektant se u svemu držao parametara koji su definisani planskim dokumentom, u skladu sa površinama parcela koje su date u elaboratu parcelacije po DUP-u.

UTU su izdati za izgradnju objekata na nivou cijele urbanističke parcele.

Urbanistička parcela se sa sjeverne strane graniči sa saobraćajnicom, dok se sa drugih strana graniči sa drugim parcelama. Jednim djelom predmetne urbanističke parcele predviđena je interna kolsko pješačka saobraćajnica za potrebe pristupa susjednoj parceli. Idejnim rješenjem ostavljena je mogućnost prilaza susjednoj parceli preko kolsko-pješačke saobraćajnice uz objekat.

Teren je u nagibu, od cca 62,00m n.v. sa istočne strane do cca 57,00m n.v. na zapadnoj strani i u zoni kontakta sa javnom kolsko-pješačkom površinom.

Grafičkim prilogom DUP-a odnosno priloženim UTU nije data nivelacija sobračajnice uz predmetnu UP100 te je ista definisana u zoni kontakta sa postojećim asfaltnim putem na osnovu podataka iz priloženog geodetskog snimka što je služilo kao osnov za nivelaciju objekta na parceli kako bi se uz minimalno penjanje, tj. spuštanje sa ulice pristupilo prizemlju objekta odnosno planiranim garažama objekata.

### Namjena površina:

U skladu sa priloženim UT uslovima kao i sa DUP-om "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09) na predmetnoj parceli predviđena je izgradnja objekata. Predmetna parcela se nalazi u zoni stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Takođe u skladu sa UTU i važećim DUP-om, turizam se na području plana tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Ostali, ranije navedeni Objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 4.3. strana 21). Na osnovu svega navedenog na predmetnoj UP100 planirana je izgradnja apartmanskog objekata sa smještajnim – apartmanskim jedinicama koji se sastoje od dnevnog boravka: jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. U okviru objekata predviđen je ulazni hol te pomoćne i prateće prostorije karakteristične za ovaj tip objekata sa smještenim jedinicama u prizemlju nadzemnim etažama.

## Regulacija objekata

Planirani objekat na predmetnoj UP predviđen je kao samostojeći.

Objekat je pozicioniran u skladu sa zadatim parametrima regulacije odnosno građevinskim linijama odnosno minimalnim udaljenjima od susjednih parcela. Oblik i veličina gabarita objekata prilagođeni su potrebama investitora te specifičnim uslovima izgradnje (velika denivelacija terena) uz striktno poštovanje zadatah: građevinskih linija, maksimalne spratnosti, maksimalne površine pod objektom na parceli.

Spratne visine korisnih etaža su 3,0m i 3,0m za etaže garaža što je u skladu sa parametrima definisanim priloženim UT uslovima.

Kota prizemlja je 0,00 za prilazne strane odnosno cca 3,25m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta sa zapadne strane (max 3,5m na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29).

Krov planiranog objekata je kos, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 19°.

## Nivelacija urb.parcela

Nivelacija planiranog objekata definisana je u skladu sa podacima definisanim u Grafičkim priloima DUP-a odnosno priloženim UTU te je nivelacija pristupne saobraćajnice definisana na osnovu podatka o nivelaciji u zoni kontakta sa asfaltnim putem uz parcelu što je i služilo kao osnov za nivelaciju objekta na parceli kako bi se uz minimalno penjanje, tj. spuštanje sa ulice pristupilo prizemlju objekta odnosno planiranim garažama objekata kao i na osnovu raspoloživih podataka definisanim u geodetskom snimku sa visinskim kotama tačaka u kontaktnoj zoni parcele sa saobraćajnicom. Kako planskim dokumentom nisu dati podaci o niveletama saobraćajnice u zoni kontakta predmetne UP i planirane saobraćajnice, isti su preuzeti sa dostavljene geodetske podloge sa katastarskom predstavom i visinskim kotama - nivelete planirane kontaktne zone sa saobraćajnicom i preuzete su sa dostavljenog geodetskog snimka i grafičkih priloga iz DUP-a uz UTU.

## URBANISTIČKI PARAMETRI

Pregled raspoloživih i ostvarenih parametara:

**PREGLED PARAMETARA:**  
**POVRŠINA UP 100 = 1003m<sup>2</sup>**

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 300m <sup>2</sup>	OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 299,57m <sup>2</sup>
MAX. BRGP OBJEKTA 900m <sup>2</sup>	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 898,71m <sup>2</sup>
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,3	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na UP 0,3
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 0,9	OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI na UP 0,9
MAX. SPRATNOST OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po(G)+S+P+1

Objekat je spratnosti Po(G)+Su+P+1

Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Zbog konfiguracije terena i nagiba terena predviđa se izgradnja objekata sa kaskadom temeljne ploče, i tako postavljene na teren, čiji zidovi bi bili istovremeno i potporni zidovi. Zbog nagiba terena i depresije istog, a radi boljih vizura u prostoru karakterističnom za naselje u Podličku predviđena je izgradnja objekata koji je kaskadno temeljen i postavljen te izdignuti na platou ispod kojih se formira podzemna garaža. Pod objektom je predviđen garažni prostor u nivou podruma-garaže što je u skladu sa potrebama predmetne urbanističke parcele a u svrhu stabilizacije terena i rješavanja mirujućeg saobraćaja.

*Precizna kota fundiranja kao i elementi zaštite temeljne jame biće definisani nakon izrade projekta konstrukcije objekata.*

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijeđen je u okviru sopstvene parcele, kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama a prema normativu za turističke kapacitete koji iznosi 1,5PM/apartmanu (tekstualni dio DUP-a strana 30). Na predmetnoj UP 100 planirana je izgradnja objekta sa ukupno 15 apartmanskih jedinica. Ukupan potreban broj parkin/garažnih mjesta iznosi 1,5x15=22,5 odnosno 23PM/GM. Ukupno je u garažama predviđen prostor ga garažiranje do 25GM i to 20 u garaži primjenom WHOR parklift sistema kao i 5 parking mjesta pored interne pristupne saobraćajnice čime je ukupan potreban broj PM/GM zadovoljen.



## ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Obrada i materijalizacija objekta predviđena je u skladu sa smjernicama iz DUP-a odnosno priloženih UTU. Oblikovanje planiranih objekata je usklađena sa kontekstom u kome objekti nastaju kao i predviđenom namjenom i osnovnim principima ambijentalnog razvoja naselja u pravcu stanovanja te turizma više srednje kategorije. U cilju očuvanja mediteranskog ambijenta, predviđena je primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada kao i zidanje podzida oko objekta i stepeništa po terenu. Primjena kamena predviđena je i na elementima uređenja terena i to pre svega za oblaganje podzida te potpornih poluukopanih konstrukcija. Objekti su planirani kao reprezentativni i uklopljeni u ambijent uz korišćenje svjetlijih prigušenih boja a u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Korišćene su bijela i bež boja. Predviđenu materijali koji svojim atestima dokazuju mogućnost primjene na podneblju primorja a naročito u smislu povećanog saliniteta vazduha. Za oblaganje potpora i međa predviđen je lokalni autohtoni kamen a oblaganje vršiti na tradicionalan način. Svojim oblikovnim i funkcionalnim rješenjem objekti su pretežno okruženi zelenilom i uklopljeni u pejzaž prostora prirodnog urbanog okruženja a uz poštovanje karakteristika lokalnog arhitektonskog nasljeđa. Predviđeno je maksimalno ozelenjavanje oko objekta što je takođe u skladu sa preporukama i smjernicama iz planskog dokumenta za prostorno oblikovanje te parterno uređenje objekata.

Boje fasade objekta planirane su kao bijela i bež kao i prirodna boja lokalnog kamena.

Bijela boja prema specifikaciji proizvođača "Baumit" šifra boje "Life 0019" (RAL9010 pure white) ili slična nekog drugog proizvođača.

Bež boja prema specifikaciji proizvođača "Baumit" šifra boje "Life 0159" (RAL9001 cream) ili slična nekog drugog proizvođača.

Kamen je, lokalni autohtoni kamen svjetlijih bež nijansi iz lokalnih majdana (Kamenari Liješevići, Danilovgrad ili sl.) završno obrađen pikovanjem klesanjem i rezanjem.

Prilikom izrade završnih slojeva fasade, poželjna je antibakterijska fasada kako bi boje fasade što duže ostale svježije i otporne na ispiranje i pojavu plesni i buđi.

*Spoljašnja stolarija* predviđena je od visokokvalitetnih profila u kombinaciji drvo-aluminijum (profilu moraju biti sa prekidom termičkog mosta u boji prirodnog drveta). Svi otvori moraju biti zastakljeni termopan staklom sa niskim koeficijentom prolaza toplote. Staklo od neutralnih i nedominantnih boja.

*Ograde terasa* planirane kao transparentne od metala neutralnih i nedominantnih boja i sa manjom podzidom. Ukupna visina ograde je min.110cm. Zaštitnu ogradu obavezno postaviti ispred francuskog balkona do visine 110cm u skladu sa propisima. Ograda se vezuje za konstruktivne elemente preko anker pločica. Ograda mora biti postavljena ispred svih otvora koji imaju parapet manje visine od 90cm. Ograda koja se postavlja ispred ovih otvora mora biti visine do 110cm.

*Krov* objekta je planiran je kao kos – adekvatnog nagiba u skladu sa priloženim UTU (19°) i krovnim pokrivačem od "mediteran" crijeva sa svim termo i hidroizolacionim slojevima.

- Namjena prostora je izgradnja apartmana za smještaj turista sa javnim sadržajima za sport i rekreaciju. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani „Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata" ("S. List RCG", br.23/2005).
- Krovov je predviđen kao kosi.
- Ravni prohodne i ozelenjene krovne terase (dio krova iznad garaže). Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i fasade prirodnih prigušenih tonova odnosno bijela, bež i sl.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta

Novi ambijent, objekat, zgrada i Sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i Sl.U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela bež, siva, Oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način, slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i Sl. Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto i sl.

#### **d) Ogradjivanje:**

Predviđeno je ograđivanje parcele prema susjednim parcelama i to zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m na mjestima veće denivelacije od 90cm. Zidane ograda postavlja se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

#### **e) Uredjenje terena i pejzažno uredjenje**

UP 100 se nalazi u zoni zelenile površine u zoni stanovanja manje gustine uz uslov da 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno. Predviđena izgradnja na UP100 definisana je tako da je minimum slobodnih zelenih površina koje su hortikulturno uređene iznosi 611,05m<sup>2</sup> što iznosi ukupno 60,92% od ukupne površine predmetne UP100 odnosno od ukupne površine lokacije za izgradnju.

Predviđeno je oblaganje podzida sa oblogom od kamena sa otvorima za drenažu istih. Zbog zaštite od buke kao i pogleda sa ulice, predviđa se sadnja visokog žbunja kao i pravilno orezanog i gusto posađenog drveća. Predviđeno je i popločanje prostora trotoara i pristupnih staza i to prirodnim kamenom (što će biti detaljnije definisano izradom glavnog projekta). Predviđena je i sadnja autohtonih vrsta kako visokog tako i niskog zelenila (trava otporna na sušu i gaženje i sl.) Za zasad u žardinjerama i manjim trakama zelenila predviđeno je nisko zelenilo drveća i žbunastog rastinja različitog kolorita i habitusa (kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan). Predviđena je i ugradnja savremenog urbanog mobilijara sa kamenim popločanjima a planirano je i postavljanje osvetljenja kako zelenila tako i pristupnih pješačkih staza i slobodnih površina.

U grafičkim i priloženim UTU nisu definisani vrijedni primjerci zelenila na U.P. koju su neposrednoj blizini planiranog objekta. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani UT. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu zabranjuje se izgradnja podzida viših od 2,50m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidama. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. Idejnim rješenjem planirano je kaskadiranje terena na mjestima većih nagiba prirodnog terena i to na način da maksimalna visina zida iznosi pretežno 1,5m na minimalnom odstojanju dve podzide od 1,50 uz maksimalne nagibe dve susjedne podzide od 30°. Ovako formirane kaskade se ozelenjavaju maslinama te niskim žbunjastim rastinjem kako bi se pokrili "ožiljci" u prostoru.

### **OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA**

*Konstrukcija* objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske medjuspratne tavanice debljine 16cm, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takodje, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.

*Zidovi* fasadne ispune se rade od boka debljine 19cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se oblažu gipsom.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi stirodurom u debljini 5cm koji se dodatno štiti od prodora vlage.

*Hidroizolacija* se predviđa ispod temeljne ploče na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih krovova objekta, kao i u okviru poda terasa i mokrih čvorova.

*Termoizolacija* se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takodje termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

*Zvučna izolacija* se predviđa u slojevima podova medjuspratnih tavanica.

*Fasada* nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom, a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem debljine 5cm.

*Fasadni otvori* se rade u konstrukciji od drvo/aluminijumskih profila sve u boji prirodnog drveta. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne.

*Spoljašnje ograde* se rade kao kovane po uzoru na tradicionalne.

*Pergole* se rade od greda drvenog masiva, na betonskoj konstrukciji (stubovi i grede).

*Kosi krovovi* se završno pokrivaju sa mediteran crijepom preko drvene krovne konstrukcije.

*Zeleni ravni krovovi* se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvodjenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.

Planirati postavljanje solarnih kolektora za grijanje vode. Pozicije i dimenzije kolektora nisu predstavljene grafičkim priložima, i treba ih definisati odgovarajućim proračunom.

*Podovi* unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom i keramikom.

*Plafoni* unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenu plafon.

*Unutrašnji zidovi* i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obraduju keramikom u visini do spuštenog plafona.

*Unutrašnji otvori* se obraduju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.

## POSEBNA RJEŠENJA

### RJEŠENJA ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE I POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Pozicija i orijentacija objekata su uslovljeni raspoloživim prostorom za gradnju na parceli i položajem parcele / objeata u odnosu na javne površine.

Dominantna orijentacija glavnih prostorija apartmanskih jedinica je jug jugoistok i jugozapad, Sjeverni dijelovi objekta su u glavnom namjenjeni komunikacijama i pomoćnim prostorijama.

Veličina fasadnih otvora je projektovana u skladu sa tri kriterijuma:

- orijentacija odnosno izloženost suncu i atmosferskim uticajima i
- potreba prirodnog osvijetljenja prostorije u skladu sa funkcionalnim rješenjem i namjenom prostorije,
- valorizacija vizura prema slobodnim površinama.

Na osnovu ovih kriterijuma su otvori najmanjih površina pozicionirani na sjevernoj strani. Mala površina otvora takodje spriječava nepovoljni uticaj sjevernih vjetrova na prostorije objekta i utrošak energije za regulaciju temperature u njima.

Dominantna južna izloženost dijelova objekta na kojima su najveći otvori uslova je rješenje da veći dijelovi fasade sa velikim otvorima koji su izloženi jugu budu natkriveni, terasama ili nadstrešnicama. Na ovaj način se omogućuje:

- prirodna zasenčenost otvora;
- spriječavanje pregrijavanja unutrašnjih prostorija;
- smanjenje izloženosti južnim vjetrovima i amosferskim uticajima.

Toplotna zaštita objekta (spriječavanje pregrijavanja ljeti odnosno toplotnih gubitaka zimi) vrši se primjenom savremenih termoizolacionih i ostalih materijala:

- termoizolacija podova prizemlja;
- termoizolacija u okviru slojeva krovova;
- termoizolacija u okviru slojeva fasade;
- višekomorni profili fasadne stolarije obradjeni termoizolacijom sa spoljne strane;
- zastakljivanje staklom sa niskoemisionim termoizolacionim karakteristikama;
- boje fasade objekta.

Imajući u vidu veličinu i namjenu objekta kao i režim korišćenja i ekonomsku isplativost, nisu primjenjivani drugi sistemi kojima bi se koristili ostali prirodni izvori energije, potencijalno na raspolaganju na lokaciji.

Rješenja kojima se omogućuje ušteda i racionalno korišćenje električne energije prilagodjena su namjeni, veličini i režimu korišćenja objekta i njegovih dijelova, i data su posebnim dijelovima tehničke dokumentacije – projekat elektro instalacija.

Primjenom navedenog je (uzimajući u obzir ograničenja lokacije) postignuto iskorišćenje prirodnih potencijala i zaštita od nepovoljnih prirodnih uticaja, sa ciljem uštede energije i udobne i racionalne eksploatacije objekta.

### RJEŠENJA VEZANO ZA MJERE ZAŠTITE

#### **Zaštita prirodnih i ambijentalnih vrijednosti**

Objekti su nivelisani tako da se u što manjoj mjeri naruši morfologija terena, odnosno da se postojeća denivelacija terena iskoristi za formiranje garaže u podzemnim etažama. U tom smislu je prizemlje pozicionirano u odnosu na postojeći teren tako da se zadovolje urbanistički, funkcionalni, tehnički i tehnološki zahtjevi namjene objekta i formiranja garaže.

Objekat gabaritom ne ugrožava okolne izgrađene strukture od kojih je propisno udaljen, a materijalizacijom eksterijera odgovara zahtjevima lokacije, pozicije u gradskom sklopu, namjene i okolnog izgrađenog ambijenta.

Kako bi se očuvale ambijentalne zatečene vrijednosti i kompenzovala slobodna površina zauzeta objektom, oko i na samom objektu su planirane zelene površine.

#### **Zaštita životne sredine**

Na predmetnoj parceli nema evidentiranih opasnosti vezano za eroziju zemljišta. Pored ovoga, predviđaju se intervencije koje bi mogle izazvati degradaciju okolnog tla te se u tom smislu moraju striktno poštovati smjernice iz tehničke dokumentacije, preporuke vezano za fundiranje objekata i zaštitu iskopa.

Predviđena namjena i režim korišćenja objekta ne mogu bitno ugroziti životnu sredinu i nije za očekivati da izazovu potencijalno zagađenje koje bi bilo veće od onog koje je planskim dokumentom procijenjeno kao prihvatljivo.

Na lokaciji nema neuredjenih vodotokova, koji bi mogli nakon izgradnje objekta uticati na degradaciju životne sredine.

Projektom je predviđeno priključenje objekta na gradsku infrastrukturnu mrežu, tako da u tom pogledu ne može doći do zagađenja vode.

Kapacitet i režim korišćenja garaže ne ukazuju na mogućnost zagađenja okoline njenom eksploatacijom.

#### **Zaštita od elementarnih nepogoda**

Projektom je predviđena prevencija dejstva elementarnih nepogoda kroz tehnička i tehnološka rješenja.

Kako je rizik od seizmičke aktivnosti veliki, tehnička rješenja predviđena projektom su u skladu sa standardima vezanim za zaštitu od seizmičkog hazarda. Takodje je, poštovanjem uslova horizontalne i vertikalne regulacije koji su predviđeni planskim dokumentom, smanjen rizik po okolne objekte i parcele od eventualnog urušavanja predmetnog objekta.

Blizina saobraćajnice i predviđeni prilazi do objekta omogućavaju efikasnu evakuaciju, kao i prilaz interventnih službi i njihovo dejstvo na terenu.

U fazi izrade glavnih projekata za sve faze izgradnje objekata, dio tehničke dokumentacije će se odnositi na zaštitu od požara, te će i biti propisana rješenja u skladu sa zakonskom regulativom za ovu oblast.

Tehnička rješenja vezano za uređenje terena (zelene površine i trotoari) smanjuju rizik od zagađenja i potencijalnog hazarda izazvanog požarom.

Tehnička i rješenja vezano za konstrukciju i materijalizaciju objekata su radjena u skladu sa savremenim standardima i uz poštovanje odredbi planskog dokumenta, tako da se minimizira rizik od prirodnih nepovoljnih uticaja (zemljotres, udar vjetrova i kiše i dr.). Tehnička rješenja vezano za instalacije objekta podrazumjevaju primjenu savremenih materijala i standarda tako da se smanjuje štetni uticaj po okolinu i rizik od požara.

## RJEŠENJA ZA PRISTUPAČNOST ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Na planirane apartmanske objekte se primjenjuju odredbe Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list CG br. 48/13. Detaljna razrada i primjena predviđenih tehničkih rješenja, kojima se zadovoljavaju uslovi prilagođavanja objekata, biće detaljno razrađeni kroz izradu tehničke dokumentacije glavni projekat objekta.

Tehnička dokumentacija je radjena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima. Zakonska regulativa iz oblasti gradjevinarstva:

*Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)*

*Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Službeni list CG br. 24/10)*

*Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)*

*Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)*

*Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list Crne Gore br.48/2013 od 14.10.2013.)*

*Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)*

*Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. list SCG br. 31/05 od 29.07.2005)*

*Zakon o gradjevinским proizvodima*

Zakonska regulativa iz oblasti turizma:

*Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18)*

*Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:*

*Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG br. 64/11 od 29.12.2011.)*

*Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Službeni list Crne Gore, broj 50/2012" od 1.10.2012. god.)*

*Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo odnosno preduzetnik za preradu i/ili odstranjivanje otpada (Sl. list Crne Gore", br. 53/12 od 24.10.2012.)*

*Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada (Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012.)*

*Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest (Službeni list Crne Gore", broj 11/13 od 21.02.2013., datum stupanja na snagu 01.03.2013.)*

*Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada (Službeni list Crne Gore 33/13, od 11 jula 2013.)*

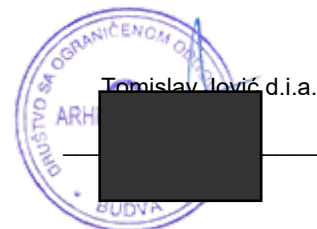
*Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)*

Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:

*Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list Crne Gore" broj 25/2010 od 05.05.2010.)*

*Zakon o zaštiti prirode (Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)*

*Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore, br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)*



# NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Projekat:	<b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT – Po(G)+Su+P+1
Lokacija:	dio U.P. 100 DUP „Pržno-Kamenovo I” za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG opštinski propisi" br. 11/09), k.p. 695/1 KO Sveti Stefan, Opština Budva
Investitor:	GRUPA 219 D.O.O. Podgorica, Vuksan Mitrović i Anita Mitrović Milić

### **PREGLED POVRŠINA Objekta:**

-	Podrum (G) :	P <sub>neto</sub>	261,80 m <sup>2</sup>	Pbruto	308,28 m <sup>2</sup> *
-	Suteren :	P <sub>neto</sub>	264,10 m <sup>2</sup>	Pbruto	299,57 m <sup>2</sup>
-	PRIZEMLJE :	P <sub>neto</sub>	264,10 m <sup>2</sup>	Pbruto	299,57 m <sup>2</sup>
-	SPRAT :	P <sub>neto</sub>	264,10 m <sup>2</sup>	Pbruto	299,57 m <sup>2</sup>

P <sub>neto</sub>	792,30 m <sup>2</sup>
P <sub>neto</sub> suterena-Garaže i teh.prostor.	261,80 m <sup>2</sup>

**NETO UKUPNO 1054,10 m<sup>2</sup>**

<b><u>P<sub>bruto</sub></u></b>	<b><u>898,71m<sup>2</sup></u></b>
P <sub>bruto</sub> Garaže i TEH.PROSTOR.	308,28m <sup>2</sup>

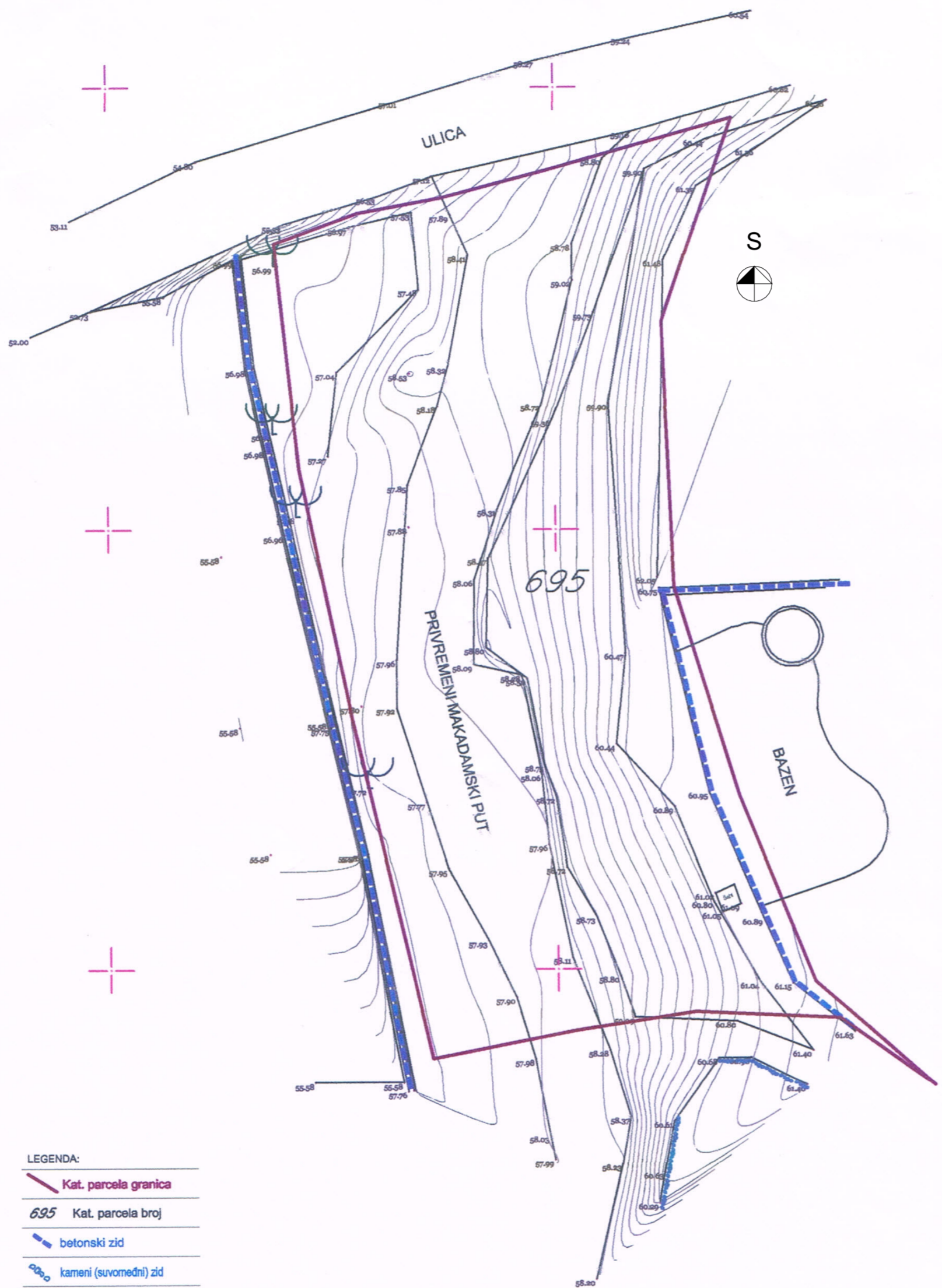
**BRGP UKUPNO 1206,99m<sup>2</sup>**

**NAPOMENA \*** - Površina Garaža i teh. prostorija ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

UKUPNO V<sub>bruto</sub> – 4324,60m<sup>3</sup>

# GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SITUACIJA TERENA PARCELE 695  
K.O. SVETI STEFAN  
RAZMJERA R=1:250



LEGENDA:

- Kat. parcela granica
- 695 Kat. parcela broj
- betonski zid
- kameni (suvomedni) zid
- maslina

4 681 064  
681 050  
681 025  
4 681 000

4 681 000  
4 681 000  
4 681 000  
4 681 000

4 681 000  
4 681 000  
4 681 000  
4 681 000

U Budvi 10.05. 2024. godine

SNIMIO I OBRADIO  
"NAVSTAR" doo Nikšić

±0.00  
61,56m

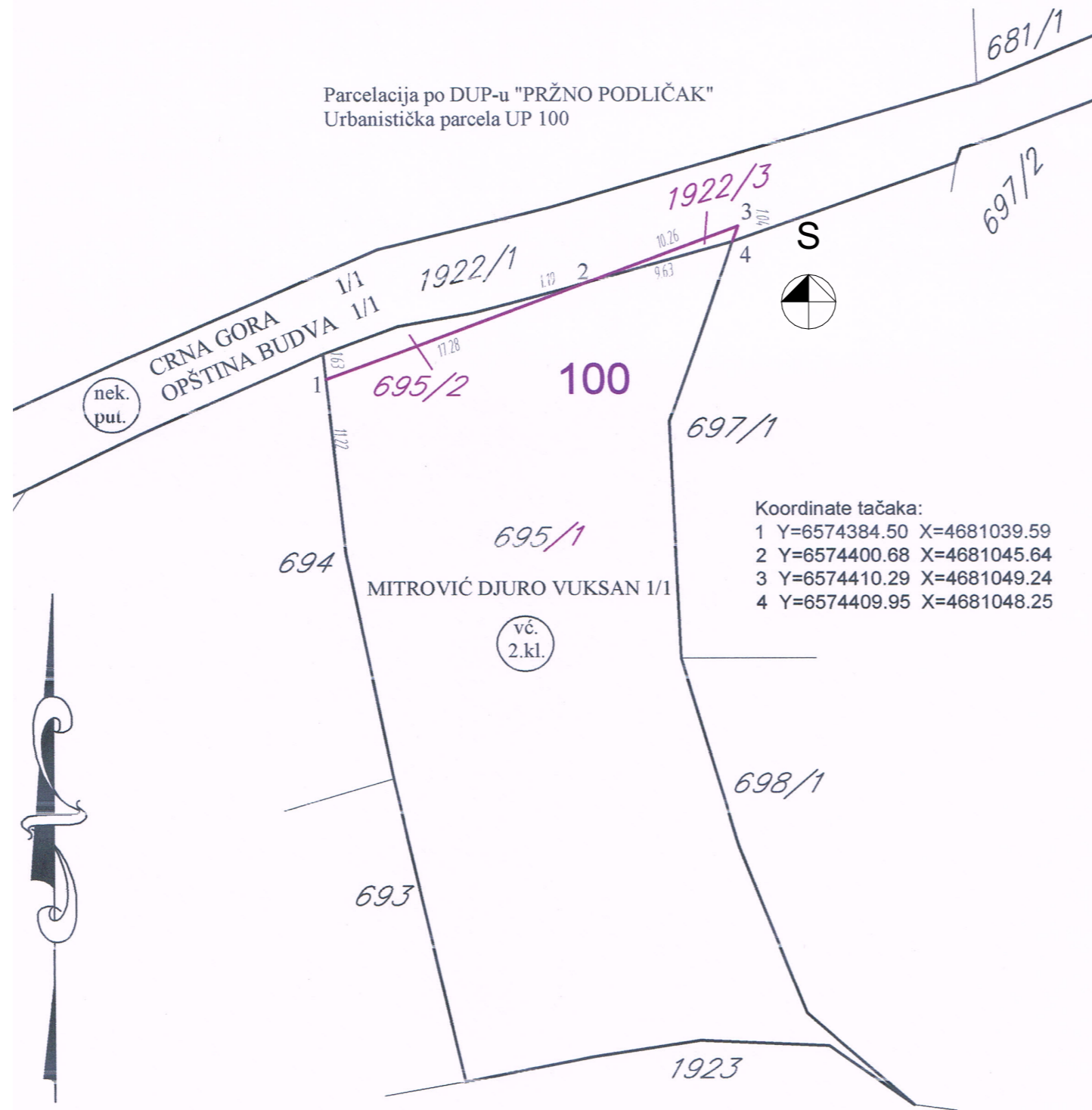
kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b> ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> GRUPA 219 DOO Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva	
<b>Glavni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE	<b>RAZMJERA:</b> 1:250
<b>Saradnik:</b>		<b>Prilog:</b>	Br. priloga 01
<b>Datum izrade i M.P.:</b> 04.2024.		<b>GEODETSKI SNIMAK</b> Datum revizije i M.P.	





Parcelacija po DUP-u "PRŽNO PODLIČAK"  
 Urbanistička parcela UP 100




Koordinate tačaka:  
 1 Y=6574384.50 X=4681039.59  
 2 Y=6574400.68 X=4681045.64  
 3 Y=6574410.29 X=4681049.24  
 4 Y=6574409.95 X=4681048.25

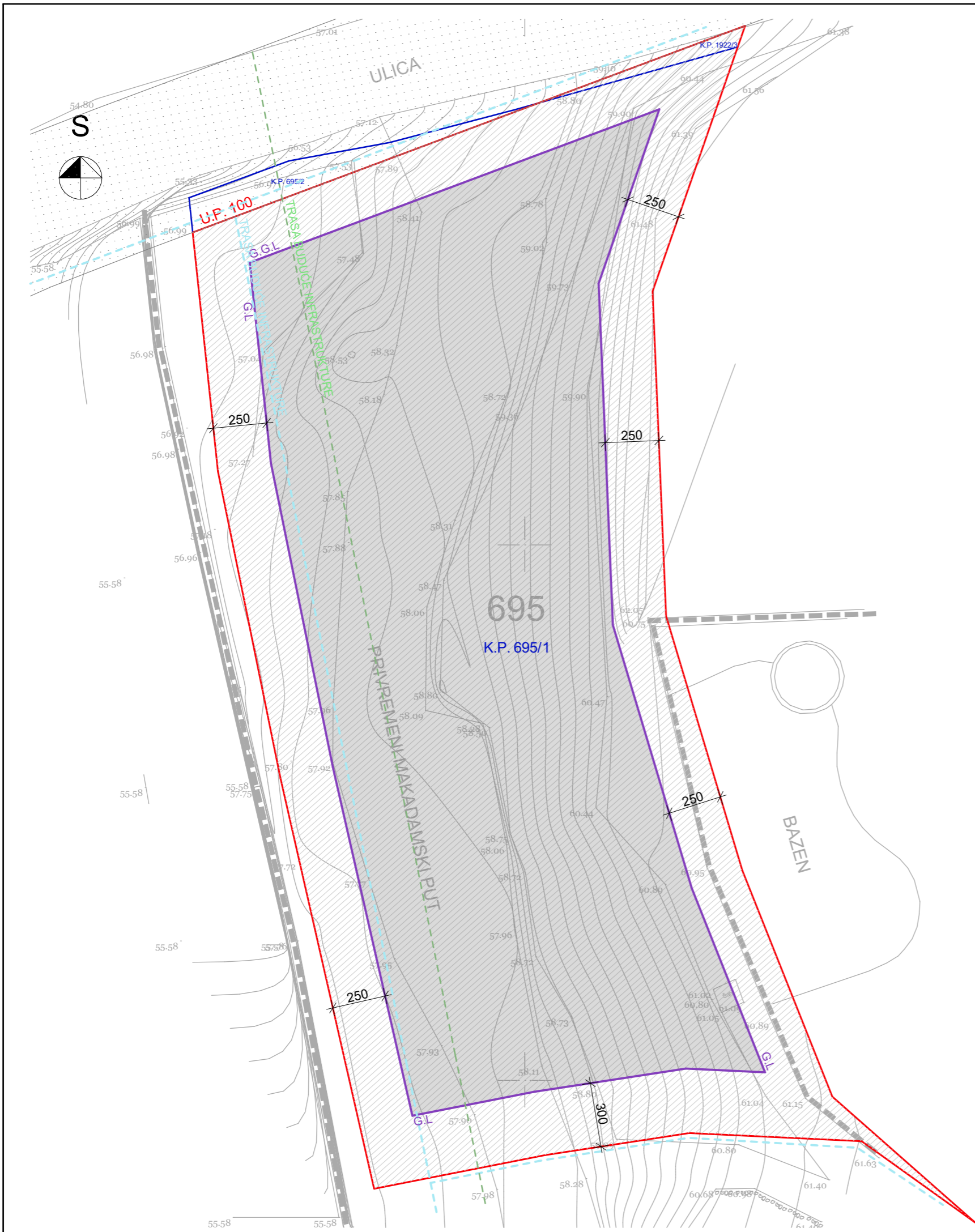
Ovlašćena geodetska organizacija Navstar 7 d.o.o. Nikšić  
 Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011 god.  
 Snimio dana: decembar 2023 god.  
 Nikolić Saša - ovlaštenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022  
 Potpis: \_\_\_\_\_

Ovjerava.....

±0.00  
 61,56m

kota gotovog poda prizemlja  
 apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE <b>RAZMJERA:</b>	
Saradnik:		<b>Prilog:</b> PARCELACIJA PO DUP- U Br. priloga: 02 Br. strane:	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2024.			

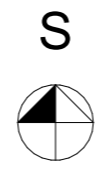
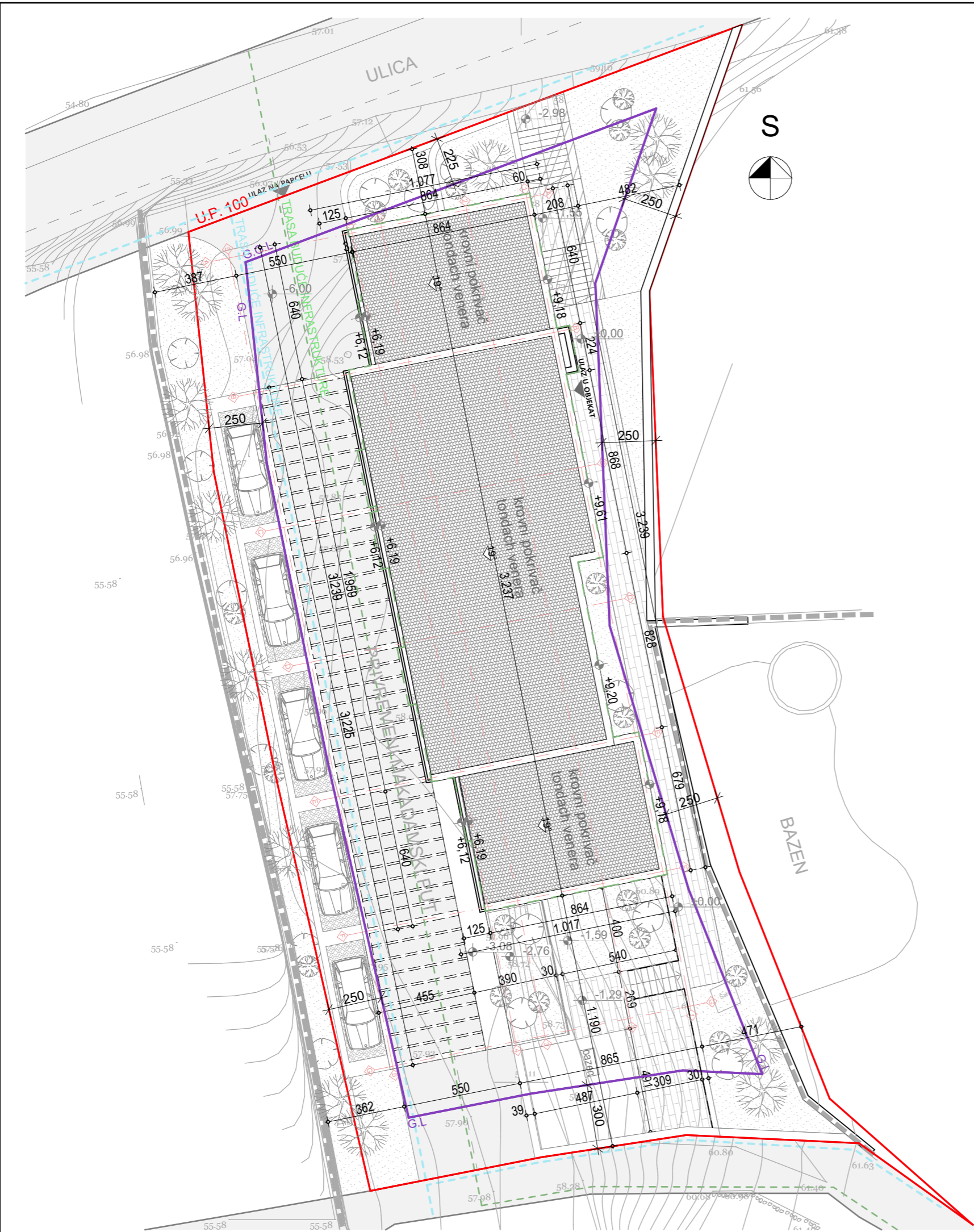


LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- U.P. 100 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE PO DUP-U
- G.G.L. GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- G.L. GRAĐEVINSKA LINIJA
- 695/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- 1922/3 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- URBANISTIČKA PARCELA
- ZONA GRADNJE OBJEKTA
- JAVNE POVRŠINE PLANIRANE DUP-om / SAOBRAĆAJNICE



<p>±0.00 61,56m</p> <p style="text-align: right;">kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>	
<p>PROJEKTANT</p> <p><b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA</p> <p>+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR</p> <p><b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita</p>
<p>Objekat: <b>APARTMANSKI OBJEKAT</b> Po(G)+S+P+1</p>	<p>Lokacija: UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva</p>
<p>Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p>
<p>Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE</p>
<p>Saradnik:</p>	<p>Prilog: SITUACIJA ZONA GRADNJE</p>
<p>Datum izrade i M.P.</p>	<p>Datum revizije i M.P.</p>
<p>04.2024.</p>	<p style="text-align: right;">Br. priloga 03</p> <p style="text-align: right;">Br. strane 1:200</p>



LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- U.P. 100** GRANICA URBANISTIČKE PARCELE PO DUP-U
- G.G.L.** GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- G.L.** GRAĐEVINSKA LINIJA
- GABARIT OBJEKTA U PRIZEMLJU
- 695/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- 1922/3 BROJ KATASTARSKE PARCELE

PREGLED PARAMETARA:  
POVRŠINA UP 100 = 1003m<sup>2</sup>

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST POD OBJEKTIMA 300m <sup>2</sup>	OSTV. ZAUZETOST PARC. POD OBJEKTOM 299,57m <sup>2</sup>
MAX. BRGP OBJEKTA 900m <sup>2</sup>	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 898,71m <sup>2</sup>
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,3	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na UP 0,3
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 0,9	OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI na UP 0,9
MAX. SPRATNOST OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po(G)+S+P+1



±0.00  
61,56m

kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<p><b>PROJEKTANT</b></p> <p><b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA</p> <p>+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com</p> <p><b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1</p> <p><b>Glavni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p><b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p><b>Saradnik:</b></p> <p>Datum izrade i M.P.</p>	<p><b>INVESTITOR</b></p> <p><b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita</p> <p><i>Lokacija:</i> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva</p> <p><i>Vrsta tehničke dokumentacije:</i> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p> <p><i>Dio tehničke dokumentacije:</i> PROJEKAT ARHITEKTURE</p> <p><i>Prilog:</i> SITUACIJA NIVELACIJA REGULACIJA</p> <p>Datum revizije i M.P.</p>
	<p><b>RAZMJERA:</b> 1:200</p> <p><i>Br. priloga</i> 04</p> <p><i>Br. strane</i></p>

04.2024.



LEGENDA:

- U.P. 100** GRANICA URBANISTIČKE PARCELE PO DUP-U
- G.G.L.** GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- G.L.** GRAĐEVINSKA LINIJA
- 695/1 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- 1922/3 BROJ KATASTARSKE PARCELE
- OZELENJENA POVRŠINA / 412m<sup>2</sup>
- EKO GRID / 50,48m<sup>2</sup>
- KAMENO POPLOČANJE / 107,30m<sup>2</sup>
- ŽBUNASTO ZELENILO
- VISOKO ZELENILO MASLINE




<p>±0.00 61,56m</p> <p style="text-align: right;">kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>											
<p>PROJEKTANT</p> <p><b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA</p> <p>+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com</p> <p>Objekat: <b>APARTMANSKI OBJEKAT</b> Po(G)+S+P+1</p> <p>Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p>Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p>Saradnik:</p> <p>Datum izrade i M.P.</p>	<p>INVESTITOR</p> <p><b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita</p> <p>Lokacija: UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p> <p>Dio tehničke dokumentacije:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">PROJEKAT ARHITEKTURE</td> <td style="width: 20%;">RAZMJERA:</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1:200</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA</td> <td style="width: 10%;">Br. priloga</td> <td style="width: 20%;">Br. strane</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">05</td> <td></td> </tr> </table> <p>Datum revizije i M.P.</p>	PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:		1:200	Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA	Br. priloga	Br. strane		05	
PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:										
	1:200										
Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA	Br. priloga	Br. strane									
	05										
<p>04.2024.</p>											

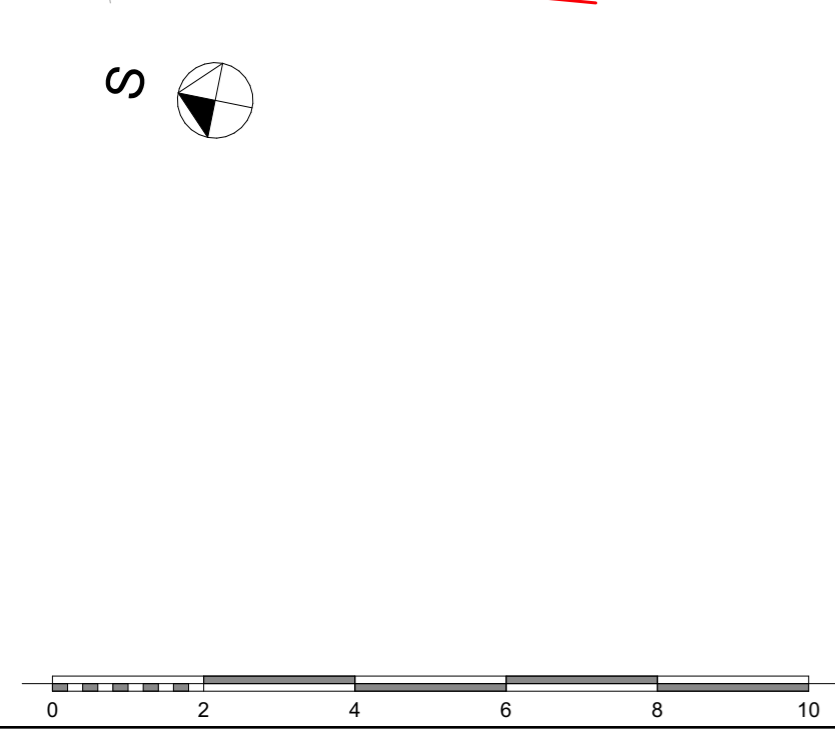
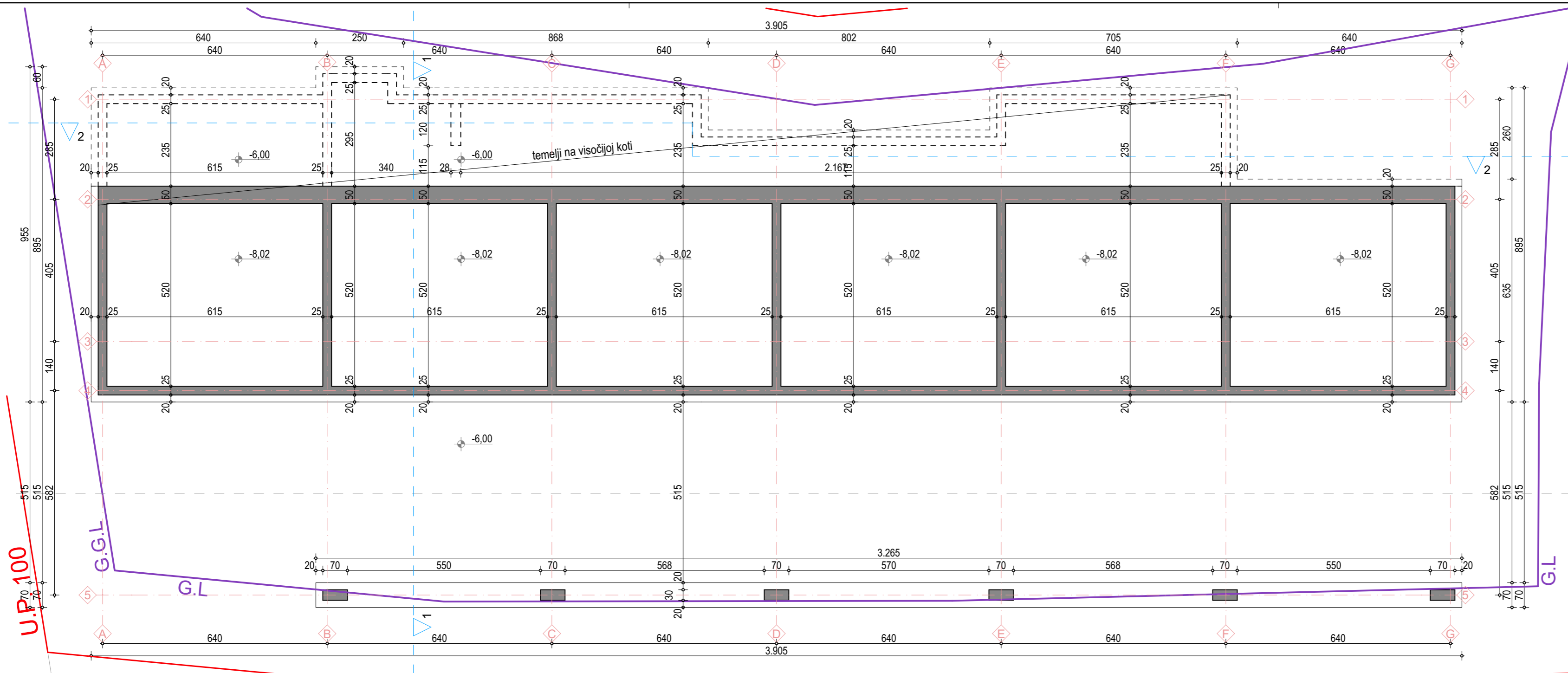


±0.00  
61,56m

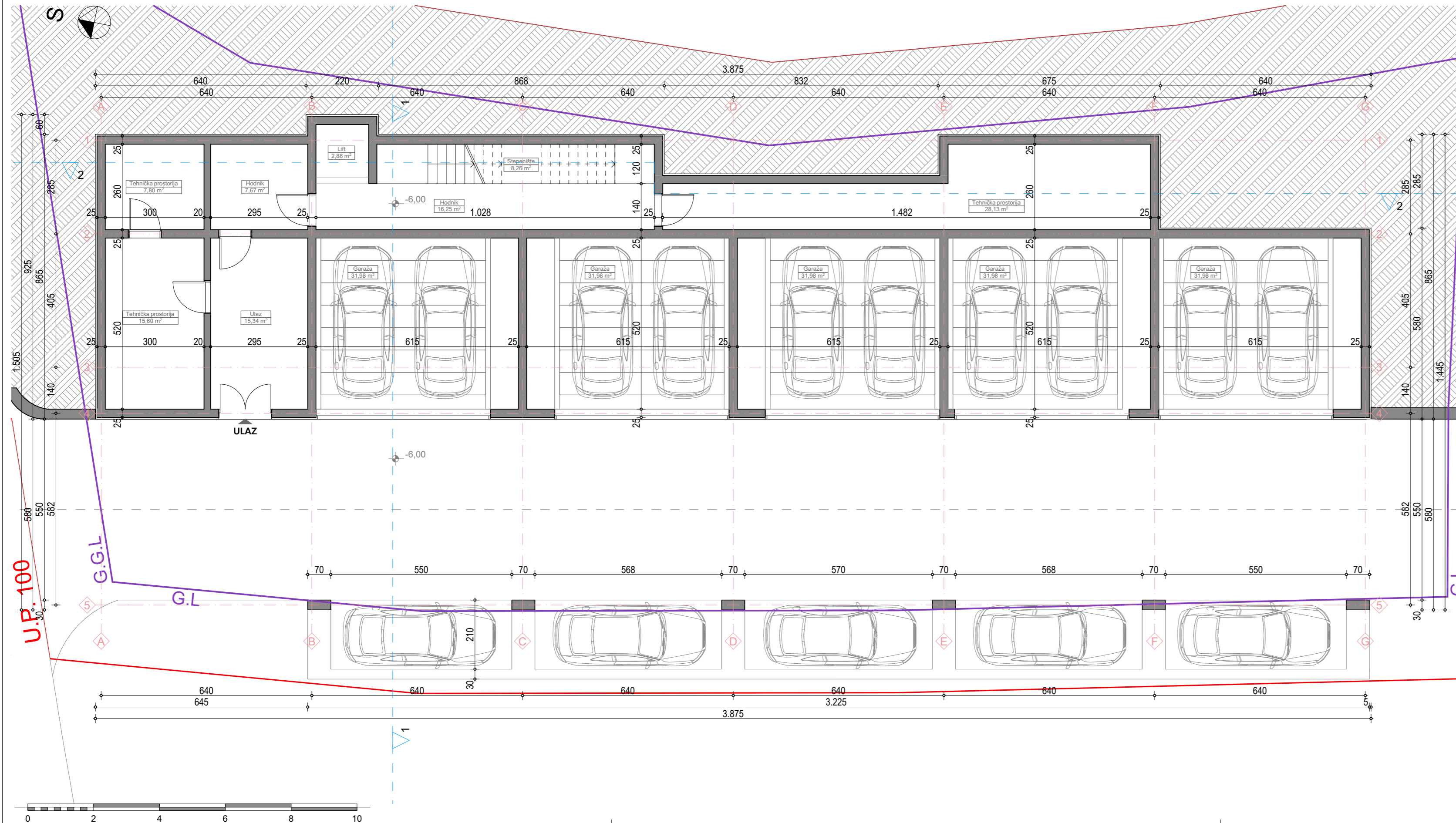
kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik:		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propis" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b> Dio tehničke dokumentacije: <b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b> Prilog:	
Datum izrade i M.P.		Br. priloga 06	Br. strane 06
04.2024.		Datum revizije i M.P.	





<p>±0.00 61,56m</p> <p>kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>	
<p>PROJEKTANT</p> <p><b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA</p> <p>+382 33 451009, arhigroup@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR</p> <p><b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita</p>
<p>Objekat:</p> <p>APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1</p> <p>Glavni inženjer:</p> <p>Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p>Odgovorni inženjer:</p> <p>Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p>Saradnik:</p> <p>Datum izrade i M.P.</p>	<p>Lokacija:</p> <p>UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije:</p> <p><b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p> <p>Dio tehničke dokumentacije:</p> <p>PROJEKAT ARHITEKTURE</p> <p>Prilog: Temelji</p> <p>Br. priloga: 07</p> <p>Br. strane: 07</p> <p>Datum revizije i M.P.</p>
<p>RAZMJERA:</p> <p>1:100</p>	
<p>04.2024.</p>	



NETO Garaza			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim
<b>Garaža, Komunikacije</b>			
1	Hodnik	16,25	25,76
2	Lift	2,88	6,80
3	Stepenište	8,26	16,16
4	Hodnik	7,67	11,10
5	Ulaz	15,34	16,30
6	Tehnička prostorija	15,60	16,40
7	Tehnička prostorija	7,80	11,20
8	Tehnička prostorija	28,13	34,84
9	Garaža	31,98	22,70
10	Garaža	31,98	22,70
11	Garaža	31,98	22,70
12	Garaža	31,98	22,70
13	Garaža	31,98	22,70
		<b>261,83 m<sup>2</sup></b>	

BRUTO POVRŠINA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )
<b>Garaža, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	308,28
<b>308,28 m<sup>2</sup></b>	
<b>Suteren, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	299,57
<b>299,57 m<sup>2</sup></b>	
<b>Prizemlje, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	299,57
<b>299,57 m<sup>2</sup></b>	
<b>1. Sprat, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	299,57
<b>299,57 m<sup>2</sup></b>	
<b>1.206,99 m<sup>2</sup></b>	

NETO ETAŽE: 261,83 m<sup>2</sup>

BRUTO ETAŽE: 308,28 m<sup>2</sup>

KOTA PROJEKTA 0,00 = 61,56

Pneto	762,99 m <sup>2</sup>
Pneto sutereana - garaže i teh.prostor.	261,83 m <sup>2</sup>

NETO UKUPNO 1024,82m<sup>2</sup>

Pbruto	898,71 m <sup>2</sup>
Pbruto garaže i teh.prostor.	308,28 m <sup>2</sup>

BRUTO UKUPNO 1206,99m<sup>2</sup>

<p>±0.00 61,56m</p> <p>kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>											
<p>PROJEKTANT</p> <p><b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG BUNGA 2 BUDVA</p> <p>+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR</p> <p><b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita</p>										
<p>Objekat:</p> <p><b>APARTMANSKI OBJEKAT</b> Po(G)+S+P+1</p> <p>Glavni inženjer:</p> <p>Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p>Odgovorni inženjer:</p> <p>Tomislav Jović, d.i.a.</p> <p>Saradnik:</p>	<p>Lokacija:</p> <p>UP-100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podlićak ("Službeni list CG-opširski propis" br. 11/09), k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan Opština Budva</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije:</p> <p><b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p> <p>Dio tehničke dokumentacije:</p> <table border="1"> <tr> <td>PROJEKAT ARHITEKTURE</td> <td>RAZMJERA:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1:100</td> </tr> </table> <p>Prilog:</p> <table border="1"> <tr> <td>Garaža</td> <td>Br. priloga</td> <td>Br. strane</td> </tr> <tr> <td></td> <td>08</td> <td></td> </tr> </table> <p>Datum izrade i M.P.</p>	PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:		1:100	Garaža	Br. priloga	Br. strane		08	
PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:										
	1:100										
Garaža	Br. priloga	Br. strane									
	08										
<p>04.2024.</p>											



NETO SUTEREN			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim
Suteran, Komunikacije			
1	Hodnik	24,33	37,30
2	Lift	2,88	6,80
3	Stepenište	8,26	16,16
		<b>35,47 m<sup>2</sup></b>	

Suteran, S1			
1	Dnevni boravak	16,93	17,30
2	Kuhinja	4,13	8,70
3	Soba	8,68	11,80
4	Soba	8,80	11,90
5	Degažman	1,76	5,60
6	Kupatilo	3,15	7,10
7	Terasa	4,86	9,29
		<b>48,31 m<sup>2</sup></b>	

Suteran, S2			
1	Dnevni boravak	15,91	16,40
2	Kuhinja	4,41	9,10
3	Soba	9,43	12,30
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,33	7,30
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,42 m<sup>2</sup></b>	

Suteran, S3			
1	Dnevni boravak	15,91	16,40
2	Kuhinja	4,41	9,10
3	Soba	9,43	12,30
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,33	7,30
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,42 m<sup>2</sup></b>	

Suteran, S4			
1	Dnevni boravak	15,65	16,30
2	Kuhinja	4,34	9,00
3	Soba	9,59	12,40
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,42	7,40
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,34 m<sup>2</sup></b>	

Suteran, S5			
1	Dnevni boravak	16,93	17,30
2	Kuhinja	4,13	8,70
3	Soba	8,68	11,80
4	Soba	8,80	11,90
5	Degažman	1,76	5,60
6	Kupatilo	3,15	7,10
7	Terasa	4,86	9,29
8	Hodnik	4,06	8,60
		<b>52,37 m<sup>2</sup></b>	

BRUTO POVRŠINA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )
Garaža, Pbruto ETAŽA	
BRUTO	308,28
<b>308,28 m<sup>2</sup></b>	

Suteran, Pbruto ETAŽA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )
BRUTO	299,57
<b>299,57 m<sup>2</sup></b>	

Prizemlje, Pbruto ETAŽA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )
BRUTO	299,57
<b>299,57 m<sup>2</sup></b>	

1. Sprat, Pbruto ETAŽA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )
BRUTO	299,57
<b>299,57 m<sup>2</sup></b>	
<b>1.206,99 m<sup>2</sup></b>	

NETO APARTMANA: 218,86 m<sup>2</sup>  
NETO ETAŽE: 254,33 m<sup>2</sup>

BRUTO ETAŽE: 299,57 m<sup>2</sup>

KOTA PROJEKTA 0,00 = 61,56

Pneto 762,99 m<sup>2</sup>  
Pneto suterana - garaže i teh.prostor. 261,83 m<sup>2</sup>

NETO UKUPNO 1024,82 m<sup>2</sup>

Pbruto 898,71 m<sup>2</sup>  
Pbruto garaže i teh.prostor. 308,28 m<sup>2</sup>

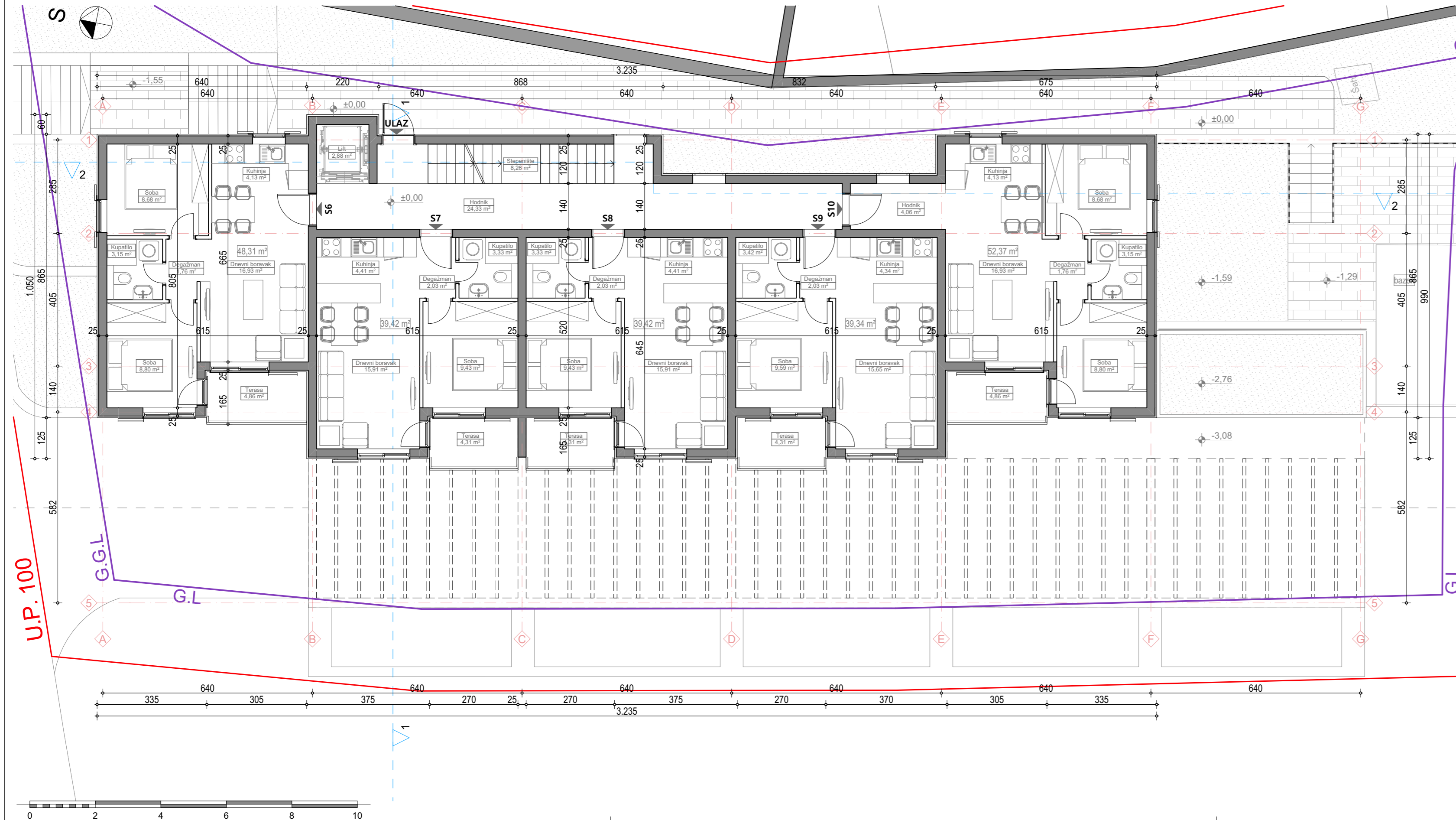
BRUTO UKUPNO 1206,99 m<sup>2</sup>

±0.00  
61,56m  
kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG BUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 <b>Glavni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.	<b>Lokacija:</b> UP-100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni lis CG-opski propis" br. 11/09), k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
<b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE <b>RAZMJERA:</b> 1:100
<b>Saradnik:</b> Tomislav Jović, d.i.a.	<b>Prilog:</b> Suteran <b>Br. priloga:</b> 09 <b>Br. strane:</b> Br. strane
<b>Datum izrade i M.P.:</b>	<b>Datum revizije i M.P.:</b>

04.2024.





NETO prizemlje			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)
Prizemlje, Komunikacije			
1	Hodnik	24,33	37,30
2	Lift	2,88	6,80
3	Stepenište	8,26	16,16
		<b>35,47 m<sup>2</sup></b>	

Prizemlje, S6			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)
1	Dnevni boravak	16,93	17,30
2	Kuhinja	4,13	8,70
3	Soba	8,68	11,80
4	Soba	8,80	11,90
5	Degažman	1,76	5,60
6	Kupatilo	3,15	7,10
7	Terasa	4,86	9,29
		<b>48,31 m<sup>2</sup></b>	

Prizemlje, S7			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)
1	Dnevni boravak	15,91	16,40
2	Kuhinja	4,41	9,10
3	Soba	9,43	12,30
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,33	7,30
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,42 m<sup>2</sup></b>	

Prizemlje, S8			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)
1	Dnevni boravak	15,91	16,40
2	Kuhinja	4,41	9,10
3	Soba	9,43	12,30
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,33	7,30
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,42 m<sup>2</sup></b>	

Prizemlje, S9			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)
1	Dnevni boravak	15,65	16,30
2	Kuhinja	4,34	9,00
3	Soba	9,59	12,40
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,42	7,40
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,34 m<sup>2</sup></b>	

Prizemlje, S10			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m)
1	Dnevni boravak	16,93	17,30
2	Kuhinja	4,13	8,70
3	Soba	8,68	11,80
4	Soba	8,80	11,90
5	Degažman	1,76	5,60
6	Kupatilo	3,15	7,10
7	Terasa	4,86	9,29
8	Hodnik	4,06	8,60
		<b>52,37 m<sup>2</sup></b>	

BRUTO POVRŠINA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )

Garaža, Pbruto ETAŽA	
BRUTO	308,28
	<b>308,28 m<sup>2</sup></b>

Suteren, Pbruto ETAŽA	
BRUTO	299,57
	<b>299,57 m<sup>2</sup></b>

Prizemlje, Pbruto ETAŽA	
BRUTO	299,57
	<b>299,57 m<sup>2</sup></b>

1. Sprat, Pbruto ETAŽA	
BRUTO	299,57
	<b>299,57 m<sup>2</sup></b>
	<b>1.206,99 m<sup>2</sup></b>

NETO APARTMANA: 218,86 m<sup>2</sup>  
NETO ETAŽE: 254,33 m<sup>2</sup>

BRUTO ETAŽE: 299,57 m<sup>2</sup>

KOTA PROJEKTA 0,00 = 61,56


Pneto	762,99 m <sup>2</sup>
Pneto sutereza - garaže i teh.prostor.	261,83 m <sup>2</sup>

NETO UKUPNO 1024,82m<sup>2</sup>

Pbruto	898,71 m <sup>2</sup>
Pbruto garaže i teh.prostor.	308,28 m <sup>2</sup>

BRUTO UKUPNO 1206,99m<sup>2</sup>

±0.00  
61,56m  
kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG BUNGA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	<b>Lokacija:</b> UP-100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opširski propis" br. 11/09), k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b> Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: Prizemlje Br. priloga: 10 Br. strane:
<b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.	<b>RAZMJERA:</b> 1:100
<b>Saradnik:</b> Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.

04.2024.



NETO I sprat			
Br	Prostorija	Površina (m <sup>2</sup> )	Obim (m')
<b>1. Sprat, Komunikacije</b>			
1	Hodnik	24,33	37,30
2	Lift	2,88	6,80
3	Stepenište	8,26	16,16
		<b>35,47 m<sup>2</sup></b>	

1. Sprat, S11			
1	Dnevni boravak	16,93	17,30
2	Kuhinja	4,13	8,70
3	Soba	8,68	11,80
4	Soba	8,80	11,90
5	Degažman	1,76	5,60
6	Kupatilo	3,15	7,10
7	Terasa	4,86	9,29
		<b>48,31 m<sup>2</sup></b>	

1. Sprat, S12			
1	Dnevni boravak	15,91	16,40
2	Kuhinja	4,41	9,10
3	Soba	9,43	12,30
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,33	7,30
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,42 m<sup>2</sup></b>	

1. Sprat, S13			
1	Dnevni boravak	15,91	16,40
2	Kuhinja	4,41	9,10
3	Soba	9,43	12,30
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,33	7,30
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,42 m<sup>2</sup></b>	

1. Sprat, S14			
1	Dnevni boravak	15,65	16,30
2	Kuhinja	4,34	9,00
3	Soba	9,59	12,40
4	Degažman	2,03	5,90
5	Kupatilo	3,42	7,40
6	Terasa	4,31	8,59
		<b>39,34 m<sup>2</sup></b>	

1. Sprat, S15			
1	Dnevni boravak	16,93	17,30
2	Kuhinja	4,13	8,70
3	Soba	8,68	11,80
4	Soba	8,80	11,90
5	Degažman	1,76	5,60
6	Kupatilo	3,15	7,10
7	Terasa	4,86	9,29
8	Hodnik	4,06	8,60
		<b>52,37 m<sup>2</sup></b>	

BRUTO POVRŠINA	
Sprat	Površina (m <sup>2</sup> )

<b>Garaža, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	308,28
	<b>308,28 m<sup>2</sup></b>

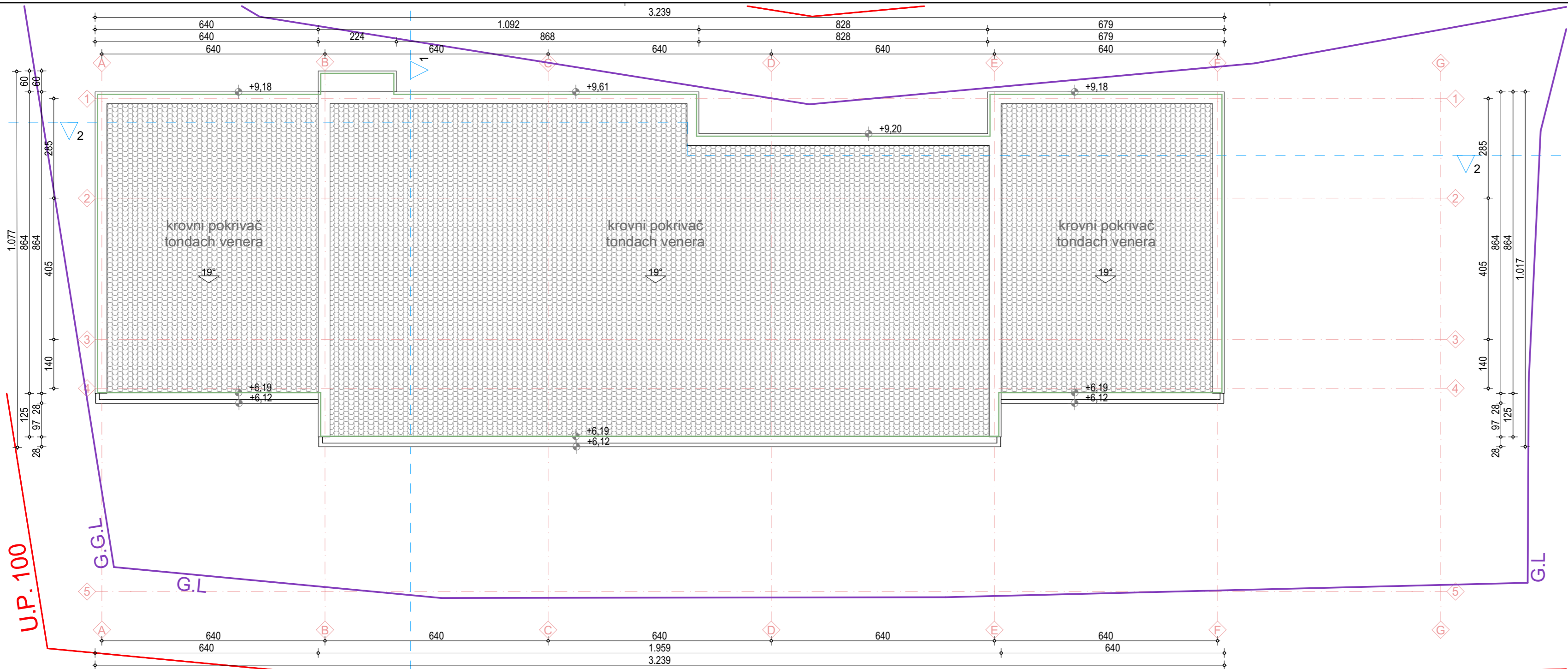
<b>Suteren, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	299,57
	<b>299,57 m<sup>2</sup></b>


<b>Prizemlje, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	299,57
	<b>299,57 m<sup>2</sup></b>

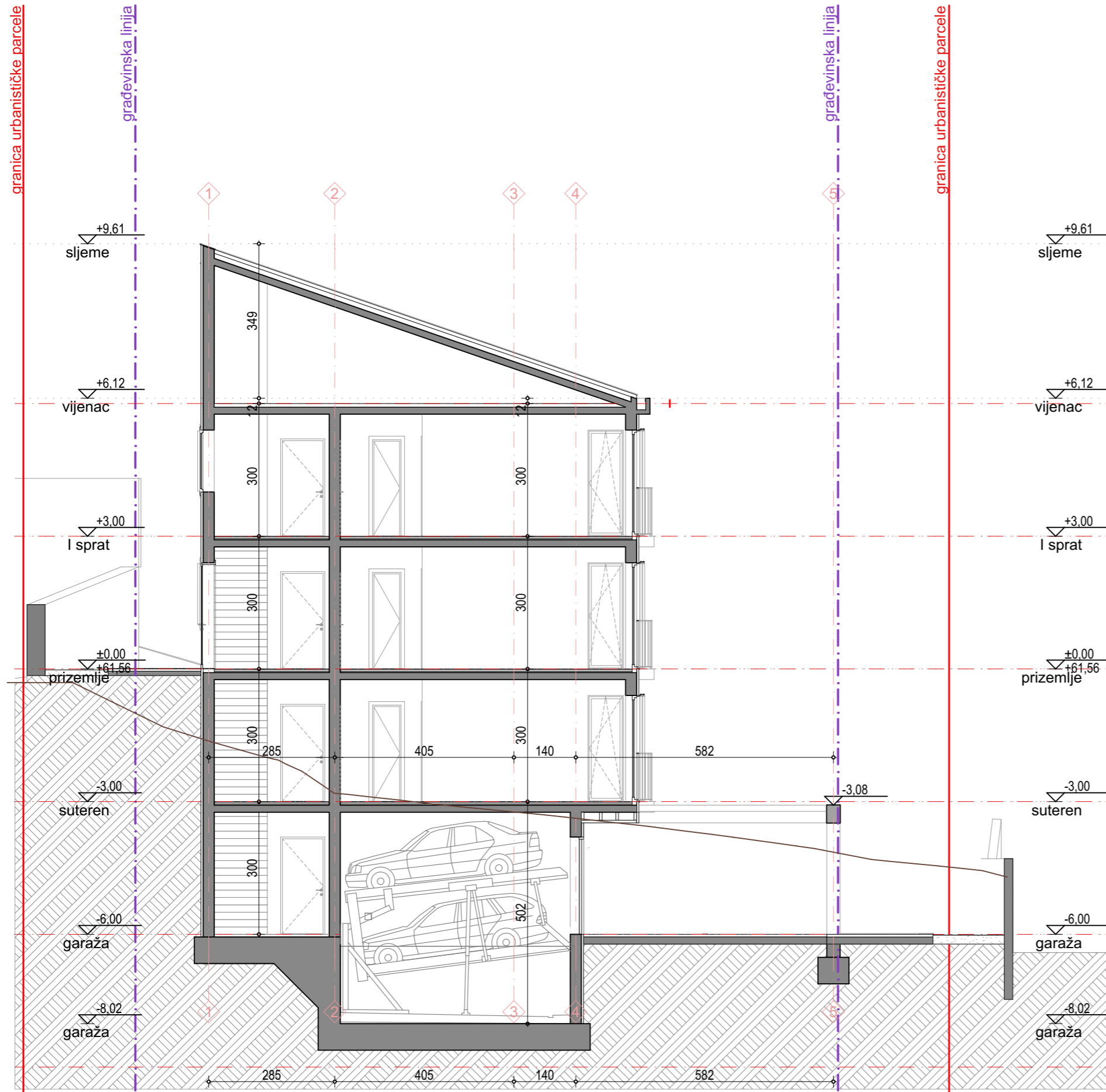
<b>1. Sprat, Pbruto ETAŽA</b>	
BRUTO	299,57
	<b>299,57 m<sup>2</sup></b>
	<b>1.206,99 m<sup>2</sup></b>

NETO APARTMANA: 218,86 m <sup>2</sup>	
NETO ETAŽE: 254,33 m <sup>2</sup>	
BRUTO ETAŽE: 299,57 m <sup>2</sup>	
KOTA PROJEKTA 0,00 = 61,56	
Pneto	762,99 m <sup>2</sup>
Pneto sutereza - garaže i teh.prostor.	261,83 m <sup>2</sup>
NETO UKUPNO	1024,82 m <sup>2</sup>
Pbruto	898,71 m <sup>2</sup>
Pbruto garaže i teh.prostor.	308,28 m <sup>2</sup>
BRUTO UKUPNO	1206,99 m <sup>2</sup>

±0.00 61,56m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	INVESTITOR <b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	Lokacija: UP-100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni lis CG-opski propis" br. 11/09), k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan Opština Budva	
Objekat: <b>APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1</b>	Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Prilog: I sprat	Br. priloga 11	Br. strane
Saradnik:	Datum revizije i M.P.		
Datum izrade i M.P.			
04.2024.			




<p>±0.00 61,56m</p> <p>kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>	
<p><b>PROJEKTANT</b>    <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b>          TRG SUNCA 2 BUDVA          +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com</p>	<p><b>INVESTITOR</b>  <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b>          Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita</p>
<p><b>Objekat:</b>          APARTMANSKI OBJEKAT          Po(G)+S+P+1  <b>Glavni inženjer:</b>          Tomislav Jović, d.i.a.</p>	<p><b>Lokacija:</b>          U.P. 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list          CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan,          Opština Budva  <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b>  <b>IDEJNO RJEŠENJE</b></p>
<p><b>Odgovorni inženjer:</b>          Tomislav Jović, d.i.a.</p>	<p><b>Dio tehničke dokumentacije:</b>          PROJEKAT ARHITEKTURE</p>
<p><b>Saradnik:</b></p>	<p><b>Prilog:</b>          Krov</p>
<p><b>Datum izrade i M.P.:</b></p>	<p><b>Br. priloga</b>          12</p>
	<p><b>Br. strane</b>          12</p>
	<p><b>RAZMJERA:</b>          1:100</p>
	<p>Datum revizije i M.P.</p>
<p>04.2024.</p>	

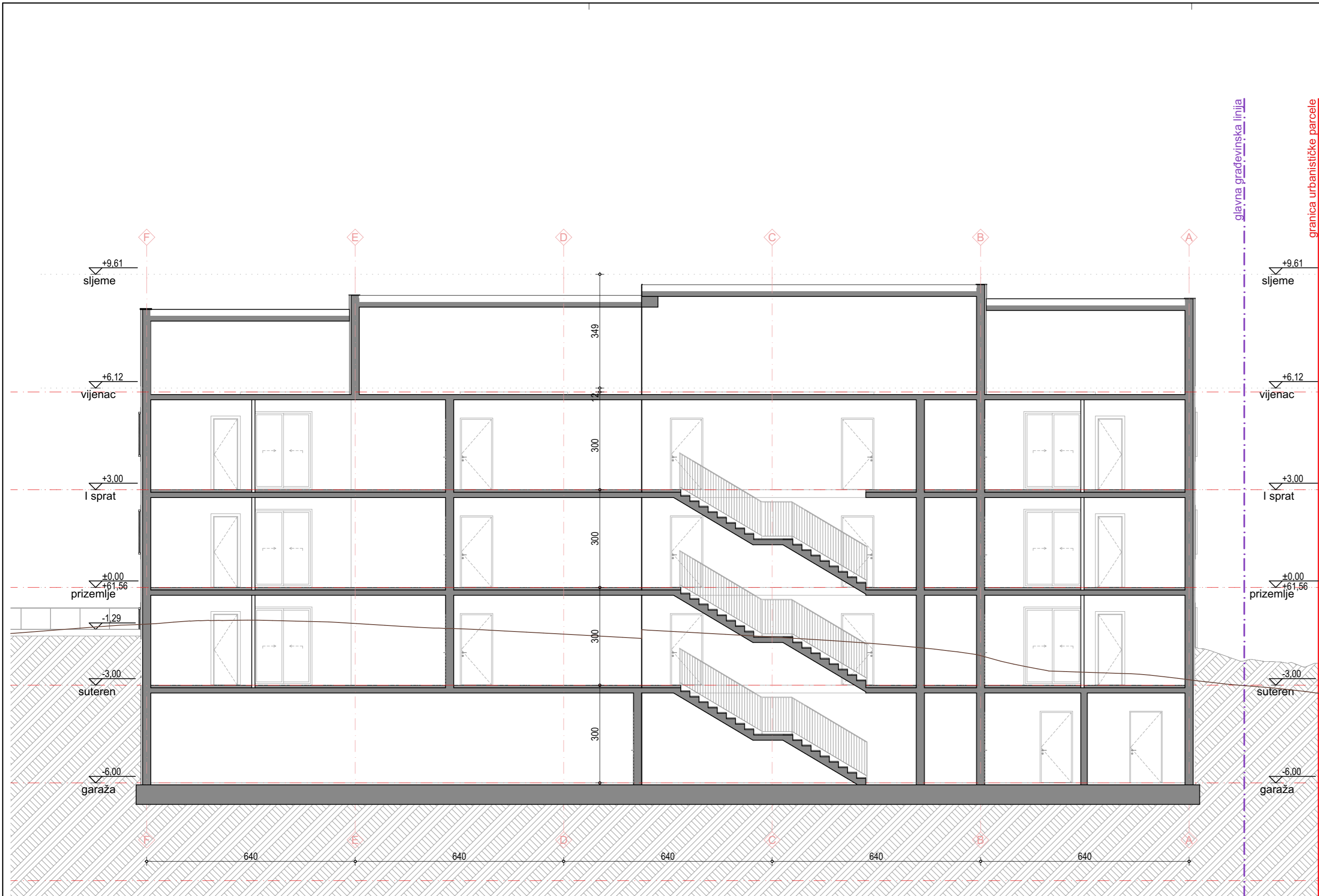


±0.00  
61,56m

kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine


<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	<b>RAZMJERA:</b> 1:100
Saradnik:		Prilog: Presjek 1-1	Br. priloga 13
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2024.			





±0.00  
61,56m

kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> U.P. 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Datum izrade i M.P.		Prilog: Presjek 2-2 Datum revizije i M.P.	Br. priloga 14 Br. strane


04.2024.



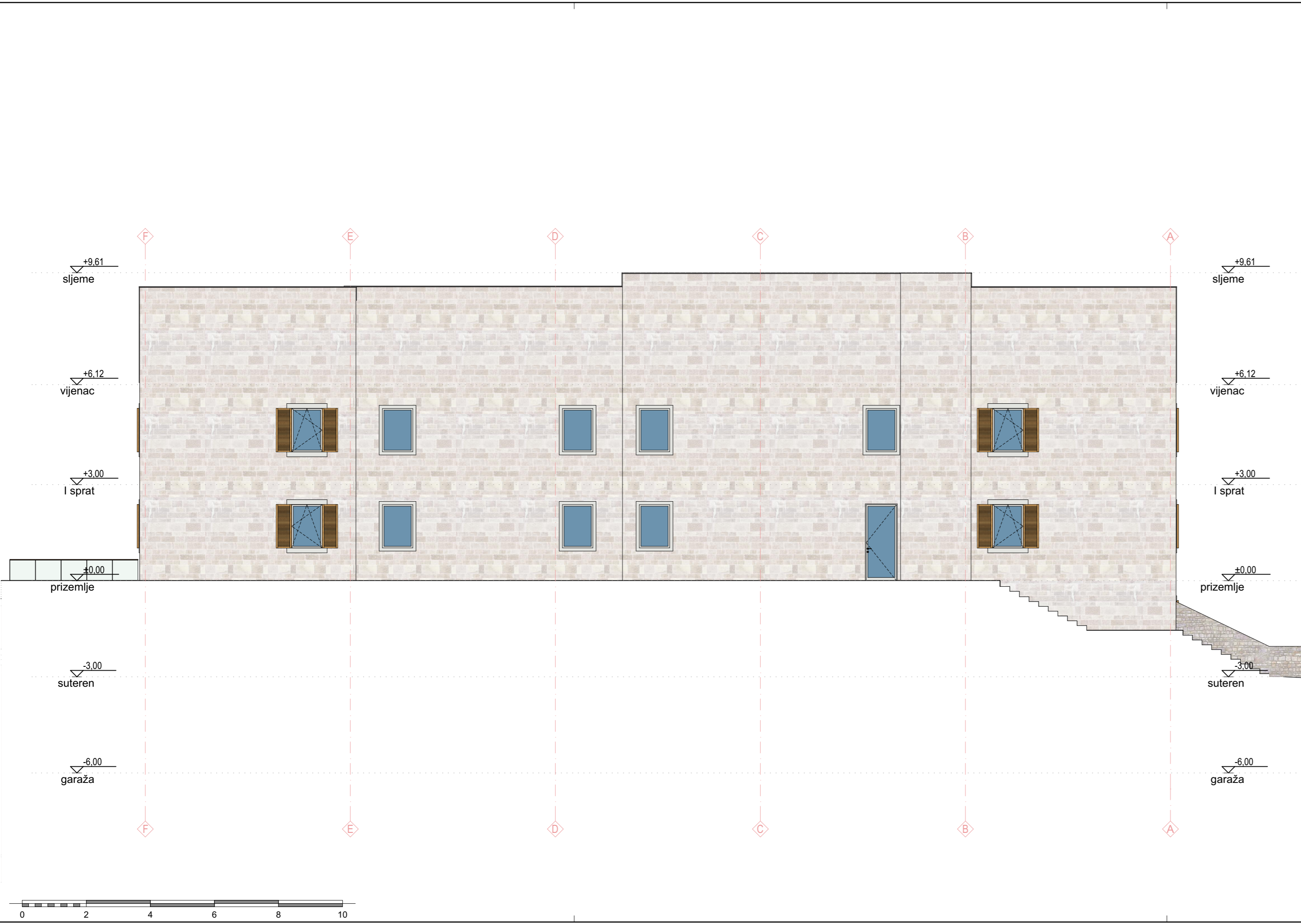








- Lokalni fino klesani kamen / boja bež
- Lokalni grubo klesani kamen / boja siva
- Bavalit / boja bijela (RAL 9010)
- Drvene škere / boja prirodnog lokalnog hrasta
- Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo bež
- Zastakljene površine

±0.00  
61,56m  
kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 <b>Glavni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> IUP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE	<b>RAZMJERA:</b> 1:100
<b>Saradnik:</b>		<b>Prilog:</b> Fasada prednja	<b>Br. priloga</b> 15
<b>Datum izrade i M.P.:</b>		<b>Datum revizije i M.P.:</b>	
04.2024.			






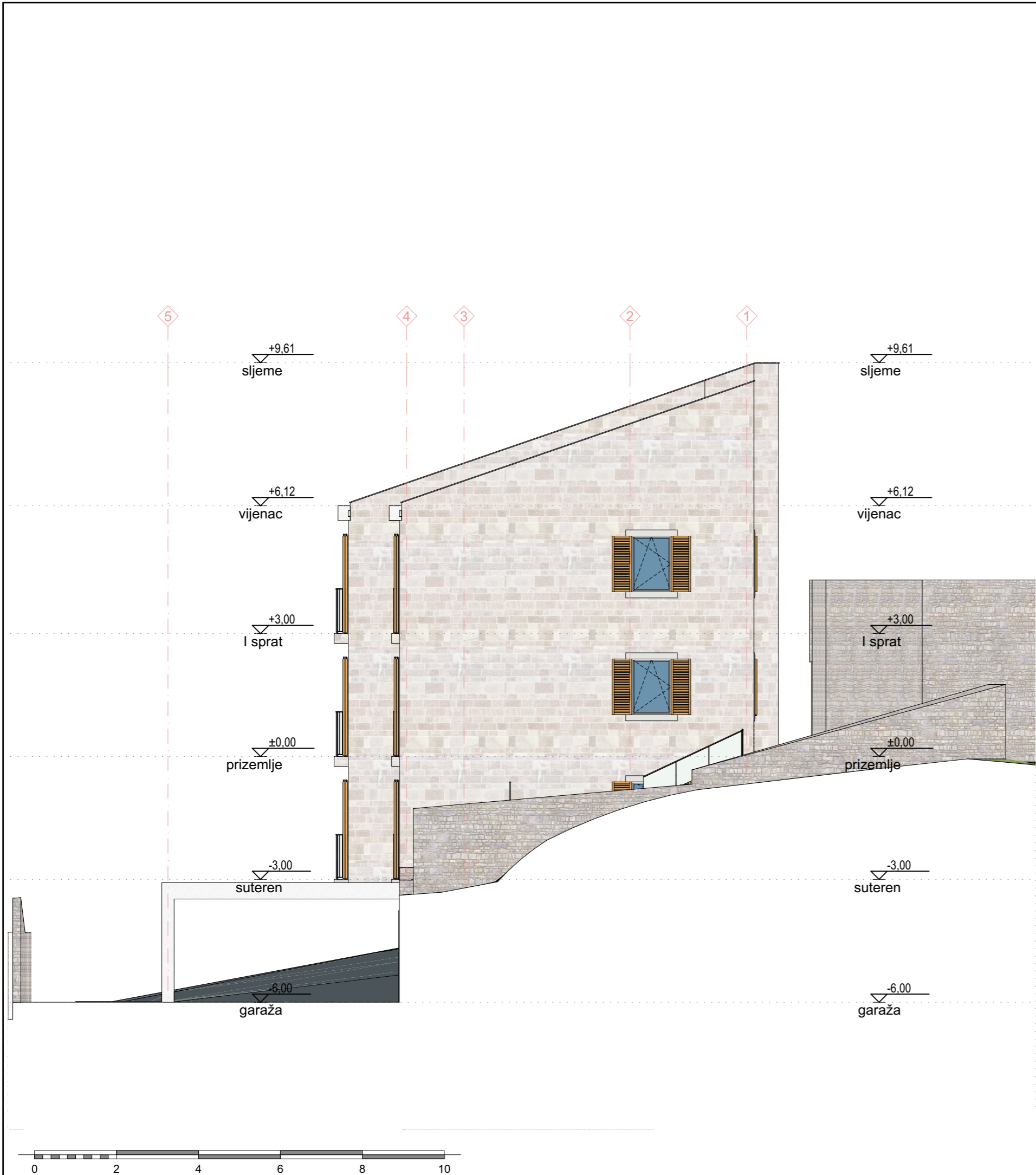
-  Lokalni fino klesani kamen / boja bež
-  Lokalni grubo klesani kamen / boja siva
-  Bavalit / boja bijela (RAL 9010)
-  Drvene škere / boja prirodnog lokalnog hrasta
-  Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo bež
-  Zastakljene površine







kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine



±0.00  
61,56m

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO</b> Podgorica, Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKTARHITEKTURE	<b>RAZMJERA:</b> 1:100
Saradnik:		<b>Prilog:</b> Fasada zadnja	Br. priloga 16
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	

04.2024.









-  Lokalni fino klesani kamen / boja bež
-  Lokalni grubo klesani kamen / boja siva
-  Bavalit / boja bijela (RAL 9010)
-  Drvene škure / boja prirodnog lokalnog hrasta
-  Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo bež
-  Zastakljene površine

 ±0.00 61,56m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 <b>Glavni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE	
<b>Saradnik:</b>		<b>RAZMJERA:</b> 1:100	
<b>Datum izrade i M.P.:</b>		<b>Prilog:</b> Fasada bočna	
04.2024.		<b>Br. priloga:</b> 17	
		<b>Br. strane:</b> 	
		<b>Datum revizije i M.P.:</b>	






-  Lokalni fino klesani kamen / boja bež
-  Lokalni grubo klesani kamen / boja siva
-  Bavallit / boja bijela (RAL 9010)
-  Drvene škure / boja prirodnog lokalnog hrasta
-  Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo bež
-  Zastakljene površine



±0.00  
61,56m

kota gotovog poda prizemlja  
apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> APARTMANSKI OBJEKAT Po(G)+S+P+1 <b>Glavni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>Odgovorni inženjer:</b> Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE	<b>RAZMJERA:</b> 1:100
<b>Saradnik:</b>		<b>Prilog:</b> Fasada bočna	<b>Br. priloga</b> 18
<b>Datum izrade i M.P.:</b>		<b>Datum revizije i M.P.:</b>	
04.2024.			






 ±0.00 61,56m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> <b>APARTMANSKI OBJEKAT</b> Po(G)+S+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	
Saradnik:		<b>RAZMJERA:</b> Prilog: <span style="float: right;">Br. priloga</span> 3D <span style="float: right;">19</span>	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2024.			



±0.00 kota gotovog poda prizemlja  
61,56m apsolutne nadmorske visine

<b>PROJEKTANT</b>  <b>ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.</b> TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		<b>INVESTITOR</b> <b>GRUPA 219 DOO Podgorica,</b> Mitrović Vuksan, Mitrović Milić Anita	
<b>Objekat:</b> <b>APARTMANSKI OBJEKAT</b> <b>Po(G)+S+P+1</b> Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Lokacija:</b> UP 100, DUP "Pržno-Kamenovo I" za dio Pržno-Podličak ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09); k.p. 695/1, 1922/3, KO Sveti Stefan, Opština Budva <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> <b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	
Saradnik:		<b>Prilog:</b> 3D	<b>Br. priloga</b> 20
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
04.2024.		<b>RAZMJERA:</b> <b>Br. strane</b>	