



ARHISTUDIO DESIGN

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

STAMBENI OBJEKAT
Po+Su+P+1



Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići,
k.p. 2278/1 KO Tudorovići, Opština Budva

Investitor: **Konstantins Geraščenko**
Vitalijs Ščerbinins

Elektronski potpis projektanta Tomislav Jović Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2025.10.31 11:09:27 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	--

INVESTITOR Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT Po+Su+P+1
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA Opština Budva, UP T94 LSL Tudorovići,
k.p. 2278/1 KO Tudorovići
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

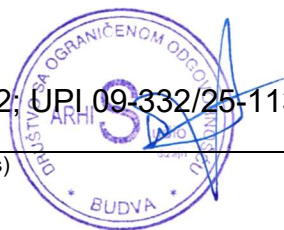
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

AUTOR PROJEKTA Tomislav Jović d.i.a.
(Ime i prezime autora projekta)

PROJEKTANT Arhi Studio Dizajn d.o.o. Žrtava fašizma bb, 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)

VODEĆI PROJEKTANT Tomislav Jović d.i.a. UPI 107/7-143/2; UPI 09-332/25-1133
(ime i prezime vodećeg projektanta, broj licence, potpis)





ARHISTUDIO DESIGN

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:	IDEJNO RJEŠENJE Stambeni objekat Po+Su+P+1
Lokacija:	Opština Budva, UP T94 LSL Tudorovići, k.p. 2278/1 KO Tudorovići
Investitor:	Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA



ARHISTUDIO DESIGN

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:	IDEJNO RJEŠENJE Stambeni objekat Po+Su+P+1
Lokacija:	Opština Budva, UP T94 LSL Tudorovići, k.p. 2278/1 KO Tudorovići
Investitor:	Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins

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 DUP-u
- Izjava

PROJEKTNİ ZADATAK

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins

Adresa:
PIB
e mail trc@mail.lv
koga zastupa
u daljem tekstu Naručilac

i ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Budva

Adresa: Žrtava fašizma b.b.
PIB 02834731
e mail arhisgroup@gmail.com
koga zastupa Tomislav Jović, direktor
U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje i Glavni projekat** stambenog objekta, na k.p. 2278 KO Tudorovići, UP T94, LSL Tudorovići, 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, čine:

1. Idejno rješenje i
2. Glavni projekat stambenog objekta, na k.p. 2278 KO Tudorovići, UP T94, LSL Tudorovići, Opština Budva

Član 7.

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

Naručilac se obavezuje da izvođaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvođaču 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 za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambenog objekta - utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje stambenog objekta, dostavlja Naručiocu u štampanom formatu ili elektronskim putem.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat, dostavlja Naručiocu u štampanom obliku u 2 dva) primjerka i u zaštićenom digitalnom formatu u 7 (sedam) primjeraka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² 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 Izvodjaču 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

Registarski broj 5 - 0604180 / 004

Datum registracije: 29.04.2011.

PIB: 02834731

Datum promjene podataka: 24.04.2024.

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

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: ARHI STUDIO DIZAJN

Telefon: +38268764566

eMail: arhisgroup@gmail.com

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 prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-3105/2
Podgorica, 19.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „ARHI STUDIO DIZAJN“ Budva, broj UPI 09-332/25-3105/1 od 23.07.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", broj 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/1 i 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO „ARHI STUDIO DIZAJN“ Budva, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3105/1 od 23.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „GEOMET“ Kotor, pretežna djelatnost - 7112 – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj 09-332/25-1133/2 od 04.07.2025. godine, kojim je **Jović Tomislavu, diplomiranom inženjeru arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Jović Tomislavom od 29.04.2011. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0604180/004.

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

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo

licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-1133/2
Podgorica, 04.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Jović Tomislav iz Budve, broj UPI 09-332/25-1133/1 od 03.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

RJEŠENJE

Jović Tomislavu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdaje se

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1133/1 od 03.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Jović Tomislav, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018. godine, kojim se Jović Tomislavu, dipl. inženjeru arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-3308 od 03.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani

arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3308

Podgorica, 03.12.2024. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

TOMISLAV M. JOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Niša, Srbija,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3063





lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006804

O.J. obračuna: 3801

Podružnica: 38 Filijala BD

Veza sa Polisom:

Zamjena polise: ODG005573



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006804

UGOVARAČ: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB, BUDVA, JMBG/PIB: 02834731

OSIGURANIK: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB, BUDVA, JMBG/PIB: 02834731

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 22.06.2025. u 08:46 do 22.06.2026. u 08:46

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

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)

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)..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)

-24,64€

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

BRUTO PREMIJA: 221,76€

POREZ NA PREMIJU: 19,96€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 241,72€

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

dvjestasetdeset i 72/100 eura

1. 17.06.2025 241,72€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima 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/ODG006804. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

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 (SLRCC br. 022/17)).

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

Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokriće ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. 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. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50086 - KRGović Tina

Osiguravač



U Budvi, 17.06.2025



Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 17.06.2025 12:17



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/21-810/6
Budva, 08.11.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Mihailovich Alexander iz Kanade 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 i 116/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), i LSL Tudorovići ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: T94 koju čini dio katastarske parcele 2278 KO Tudorovići

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-14429/2021 za KO Tudorovići, od 04.10.2021.godine, na katastarskoj parceli 2278 KO Tudorovići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 2264 KO Tudorovići nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

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 nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu plana.

Građevinska linija (GL) Utvrđuje se planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. (Strana 20)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (strana 20)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 22)

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

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

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

Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 22)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

slobodnostojeći objekti - 2,5m

jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;

minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

minimalno odstojanje od susjednog objekta je 4m (strana 25)

Kota prizemlja

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 3,0m. Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; 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.

Suteren 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 suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. (strana 19)

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

stambenu etažu do 3.0 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (strana 18)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (strana 19)

Krovovi su kosi. Jednovodni krovovi prate nagib terena, a kad je krov dvovodan treba da bude upravan na izohipse. Krovovi su nagiba krovnih ravni 18°- 23°. Krovni pokrivač je obavezno kanalicna ili mediteran crep (strana 29)

Visina objekta određuje se brojem nadzemnih etaža, podrumom ili surenom. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje u metrima i računa se od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili vjenca ravnog krova na nepovoljnoj strani (gdje je visina veća) terena. (strana 20)

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. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 22)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 94	425,36	360	120	0.80	0.25	S+P+1

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi

Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidrogeološke 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 istraživani.

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18, 63/18 i 11/19) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim ekskluzivitetom. Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Koristiti štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (naprimjer ispod pergola). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svjetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,50m. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (strana 23)

Za urbanističke parcele sa turističkom namjenom planom nisu precizirani posebni uslovi za ograđivanje parcele.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Najmanje 50% parcele mora biti hortikulturno uređeno. (strana 33)

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

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

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m².

Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14). Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili dijelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od

Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu (strana 22):

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, 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 CG“ broj 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, **a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 22, 36 i 40.**

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema 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. Primijeniti 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnim 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 stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

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

25. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

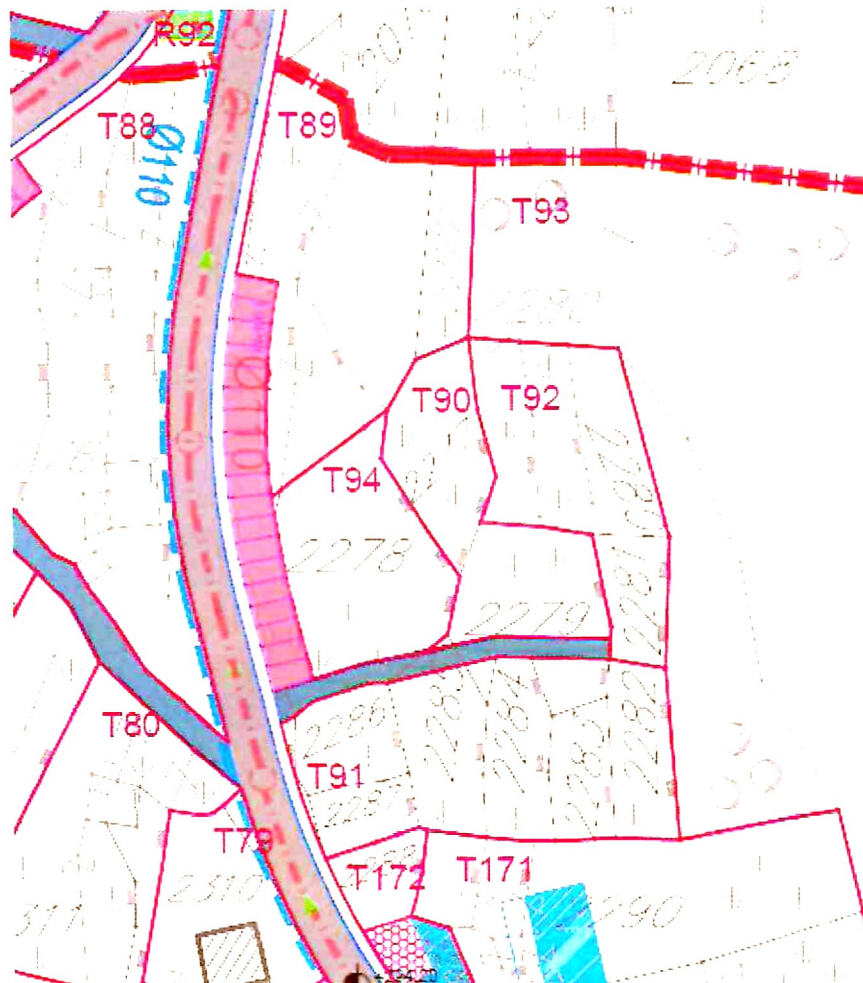
Samostalni savjetnik I
Mladen Ivanović dip.inž.arh.





mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 08.11.2021.

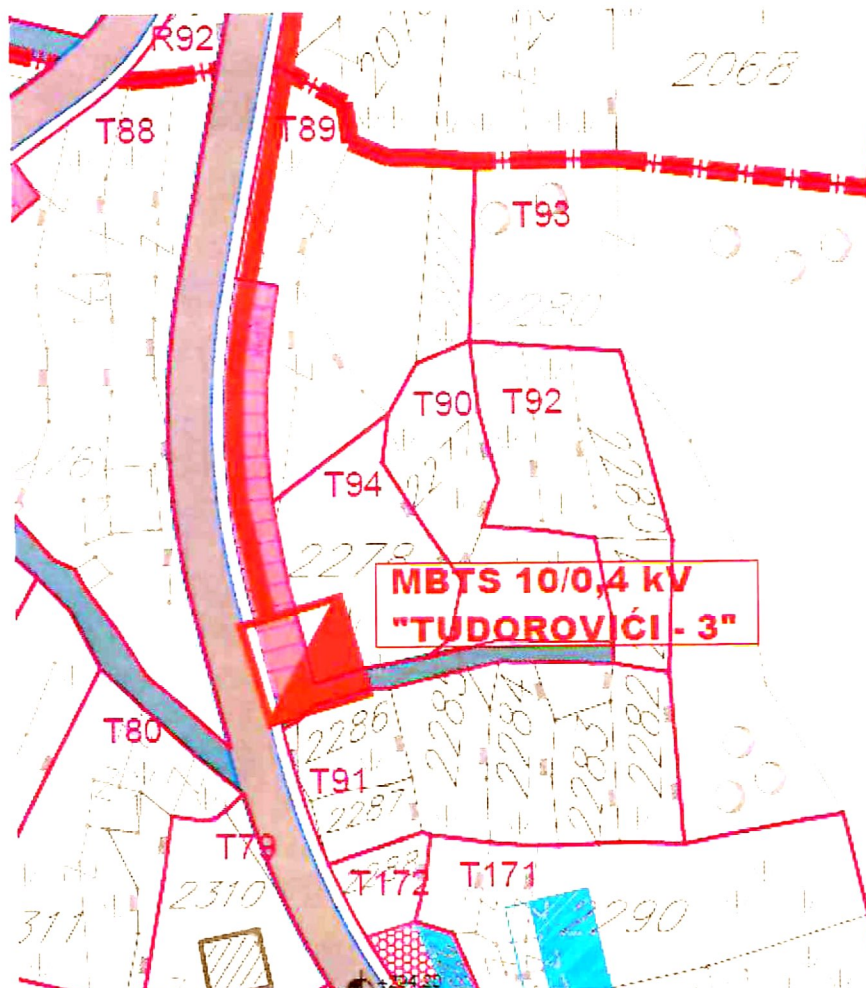


IZVOD IZ LSL-a Tudorovići
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 08.11.2021.





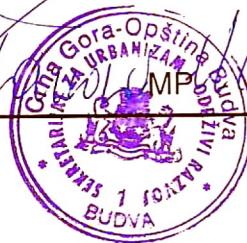
IZVOD IZ LSL-a Tudorovići

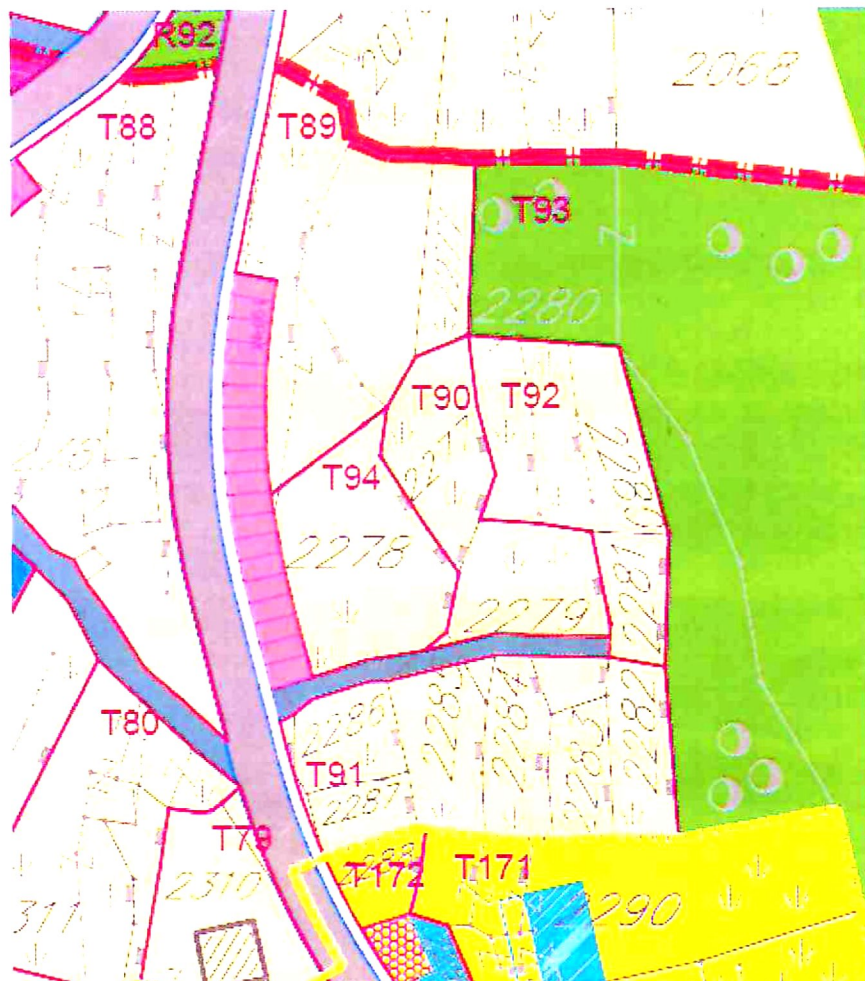
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 08.11.2021.





IZVOD IZ LSL-a Tudorovići
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 08.11.2021.



UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	STATUS OBJEKATA MAX: 1. POSTOJEĆI OBJEKAT POVRŠINA 2. NOVI OBJEKAT POD 3. DOGRADNJA OBJEKTI 4. NADOGRADNJA m ² 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ² - 20% OD BRGP	POSL. PROSTOR BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
94	2278	425,36			120,00	120,001 NOVI OBJEKAT	360,00		0,25	0,80	S+P+1

IZVOD IZ LSL-a Tudorovići
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl.-inž. arh.

[Signature]

Gora-Opština Budva
URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
1. JONJ
SEKRETAR
BUDVA
08.11.2021.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1735

Datum: 05.10.2021.



Katastarska opština: TUDOROVIĆI

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 2278

KOPIJA PLANA

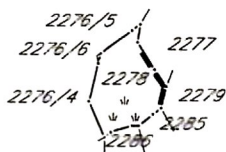
Razmjera 1: 2500



4
678
750
6
575
500

4
678
750
6
575
500

4
678
500
6
575
500



4
678
500
6
575
750

4
678
250
6
575
500

4
678
250
6
575
750

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

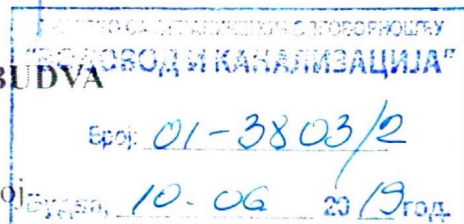


17.06.2019
1062-898/3
DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1062-898/3 od 30.05.2019. godine, naš broj 01-3803/1 od 03.06.2019. godine, koji je podneo Direktorat za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **ĐERIĆ LUKA** iz **Budve**, izdaju se:

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

Za katastarsku parcelu broj: 2278 KO Tudorovići, urbanistička parcela broj 94, LSL Tudorovići, na kojoj je nacrtom Urbanističko tehničkih uslovi izdatim od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, predviđena izgradnja stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodni i kanalizacioni krak definisan planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranom putem će se izdati zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 1062-898/3 od 30.05.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.građ.

IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc

Podnosioc zahtjeva: Đerić Luka

Katastarska parcela: 2278, Katastarska opština: Tudorovići

Urbanistička parcela: 94, LSL: Tudorovići

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

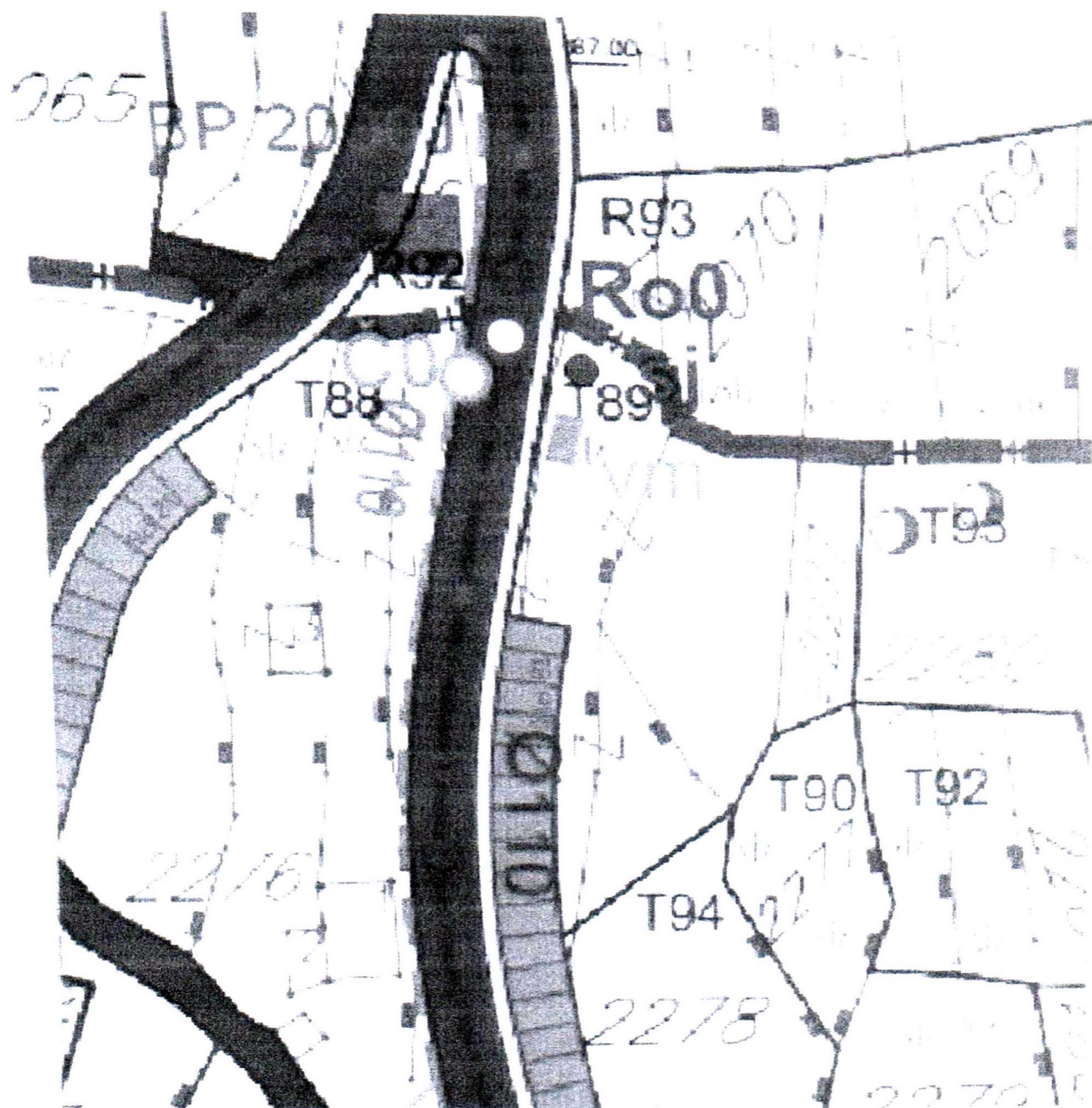
1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu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

OBRADA




**SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ**


Momir Tomović, dipl.ing.grad.



Legenda

- Planirani vodovod u skladu sa LSL-om
- Planirano mjesto priključenja na planirani vodovod
- Planirana fekalna kanalizacija u skladu sa LSL-om
- Ro0 Planirano mjesto priključenja na planiranu fekalnu kanalizaciju
- Planirana vodomjerna šahta
- Planirana vodonepropusna septička jama ili b. oprečišćivač
- do izgradnje fekalne kanalizacione mreže
- i recipijenta otpadnih voda

Datum: 06.06.2019

Obrada

[Signature]

Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 30.07.2025 11:06

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 30.07.2025 11:06
KO: TUDOROVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 577 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2278		2 11/71		VRBA-TUDOROVIĆI	Pašnjak 4. klase KUPOVINA	517	0.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MIHAILOVICH ALEXANDER *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2278	0		1	Pašnjak 4. klase	24.06.2025	Predbilježba UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 596/2025 OD 19.05.2025. GODINE, ZAKLJUČENOG U FORMI NOTARSKOG ZAPISA, PRED NOTAROM DALIBOROM KNEŽEVIĆEM, IZMEĐU ALEXANDER MIHAILOVICH KAO PRODAVCA I KONSTANTINS GERAŠČENKO I VITALIJS ŠČERBININS KAO KUPCA.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	2278	0	0		919	3351	2025		ZA UPIS PO UZZ 596/5 U LN 577 KO TUDOROVIĆI NA KP 2278

GEOMIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Adresa: Zgrada Old bakery (stara pekara), Bijeli Do, Budva

Telefon: 068/623-334, 069/500-806

Mail: geomiso@hotmail.com

Predmet br: 65/25

Datum: 29.05.2025.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Budva

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 03.06.2025			
Organ	Broj	Priop	Vrijednost
	999-104-UP1		3500/25

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA po DUP-u

LSL „Tudorovići“, UP T94

Stranka: Mihailovich Alexander

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 2278

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 577

KATASTARSKA OPŠTINA: TUDOROVIĆI

OPŠTINA : BUDVA

Naziv geodetske organizacije: Geomišo d.o.o. Budva

Odgovorno lice: Milivoje Davidović

Milivoje Davidović

(potpis)



Broj predmeta:

Spisk prijava broj:

Pregledao / la:

Ovjerio / la:

Datum ovjere: 23.07.2025g

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA



ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Skica održavanja katastra nepokretnosti
6	Spisak prijava o promjenama na nepokretnosti (staro i novo stanje)

MIŠO d.o.o.

duzeće za geodeziju

Broj predmeta: 65/25

Datum: 29.05.2025.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu Mihailovich Alexander

Sa PIB/JMB LV5356122

Iz Budve

Za potrebe izvođenja geodetskih radova Parcelacija do DUP-u

Za nepokretnosti

KO Tudorovići

LN/PL: 577 Katastarska parcela: 2278

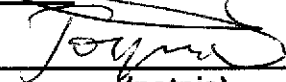
GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA
PARCELACIJA PO DUP-u

Naručilac radova:

Mihailovich Alexander

JMB/PIB LV5356122

Iz Budve

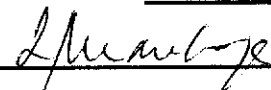

(potpis)



Geodetska organizacija: „Geomišo“ doo Budva

DIREKTOR:

Milivoje Davidović


(potpis)

Broj predmeta: 65 /25

Datum: 29.05.2025.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima
LIST NEPOKRETNOSTI broj 577, katastarska parcela broj 2278 K.O. Tudorovići
Po zahtjevu Mihailovich Alexander

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

- ✓ Licenca broj: 02-7226/5-18 od 11.11.2019. godine oblast Izvođenje geodetskih radova na održavanju državnog premjera, katastra nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Ime i prezime ovlašćenog lica geodetske struke: Milivoje Davidović, geod. tehničar
Koje posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:

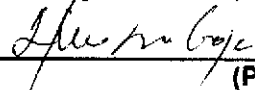
- ✓ Ovlašćenje broj: 02-9997/2 od 20.01.2014. godine oblast Izvođenje geodetskih radova na održavanju državnog premjera, katastra nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija "Geomišo" d.o.o, sa sjedištem u Budvi,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- ✓ instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže
Uvjerenje o etaloniranju broj 061/24/01 od 21.10.2024.,
Izdato od "Vekom Geo" doo;



Geodetska organizacija:
„Gemišo“ doo Budva
Odgovorno lice:
Milivoje Davidović, direktor


(POTPIS)

MIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Broj predmeta: 65 / 25

Datum: 29.05.2025.

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Mihailovich Alexander iz Budve od 28.05.2025.

Podnijetom geodetskoj organizaciji "Geomišo" doo Budva

Geodetska organizacija "Geomišo" doo sa sjedištem u Budvi

Izvršila je geodetske radove:

Parcelacija po DUP-u

(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.

Geodetska organizacija: „Geomišo“ doo Budva



**Ovlašćeno lice geodetske struke:
Milivoje Davidović, geodet. tehničar**

Milivoje Davidović
(potpis)

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije „Geomišo“ doo Budva
na dan 29.05.2025. godine po predmetu broj 65 /25
za obavljene geodetske radove: Parcelacija po DUP-u
čiji je podnosilac prijave: Mihailovich Alexander

Geodetska
organizacija: „Geomišo“ doo Budva
Stranke: Mihailovich Alexander

Postupajući po zahtjevu gore navedenih stranaka, na osnovu podataka o parcelama koje smo pribavili iz Uprave za nekretnine – područna jedinica Budva, izvršili smo, u skladu sa zakonom o Državnom premjeru i katastru nekretnina, parcelaciju po DUP-u, na katastarskoj parceli 2278 KO Tudorovići.

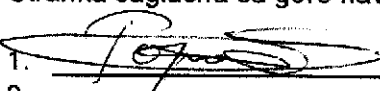
Urbanistička parcela T94, LSL „Tudorovići“ sastavljena je od:

- k.p. 2278/1 u površini od 414 m²,
- k.p. 2276/6 u površini od 1 m².

Do razlike u površini urbanističke parcele u katastarskom operatu i digitalne površine urbanističke parcele došlo je uslijed različitih metoda računanja površina. Površine prikazane u katastarskom operatu su površine računate na analognim katastarskim planovima, dok su projektovane površine urbanističkih parcela digitalne površine izračunate matematičkim putem iz koordinata lomnih tačaka granica parcela, a sve kako je prikazano u „Elaboratu geodetskih radova,„. Stranka je saglasna da se površine parcela nakon cijepanja utvrde po stanju iz katastarskog operata (lista nepokretnosti).

Stranka saglasna sa gore navedenim:

Geodetska
organizacija

1. 
2. _____
3. _____

Za „Geomišo“ d.o.o. Budva,
Milivoje Davidović, direktor

(Ovlašćenje broj 02-9997/2 od 22.01.2014.god.)



Potpis

Tudorow

Budva

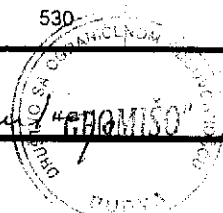
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike	Površina iz koordinata	Primjedba
								m ²	m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

[illegible]

530

Pine

London



ORA

za katastar i državnu imovinu

učna jedinica : Budva

Opština: Budva

Kat. opština: Tudorovići

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:200

2276/5

Br.	Y	X
1	6575682.63	4678486.53
2	6575684.08	4678478.76
3	6575687.03	4678467.12
4	6575693.30	4678469.05
5	6575700.29	4678470.23



2276/4

2277

2276/6

Mihailovich Alexander 1/1

2278/1

9P

2278/2

PS4

2279



2285



2284

OVJERAVA:

Punić

Ovlašćena geodetska organizacija: "Geomišo" d.o.o. Budva
(Licenca broj 02-7226/5-18 od 11.11.2019. god)
Snimio dana: 29.05.2025. godine.
Milivoje Davidović, geodetski tehničar,
(Ovlašćenje broj 02-9997/2 od 20.01.2014. god)

Spasić

(potpis)

NA GORA
RAVA ZA NEKRETNINE
ODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-610/25
Datum: 30.05.2025.



Katastarska opština: TUDOROVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcela: 2278

SKICA PARCELA

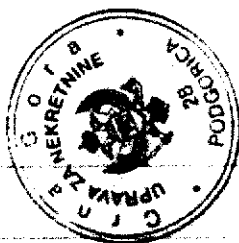
Razmjera 1:1000

S



Obradio:

Purić



Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: BUDVA
KO: TUDOROVICI, R 1:2500

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-610/25, od: 30.05.2025. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 30.05.2025 13:33

	6575682.63	4678486.53	0.00	Odrzavanje
52233	6575687.00	4678464.49	0.00	
52234	6575693.69	4678466.56	0.00	
52235	6575695.83	4678466.59	0.00	
52236	6575700.29	4678470.23	0.00	
52237	6575702.86	4678472.36	0.00	
52238	6575704.36	4678479.29	0.00	
52239	6575700.65	4678484.64	0.00	
52476	6575695.12	4678493.35	0.00	
52477	6575695.87	4678499.13	0.00	
52478	6575693.26	4678497.18	0.00	
52479	6575683.33	4678489.67	0.00	
52480	6575679.91	4678474.24	0.00	
52484	6575684.96	4678462.76	0.00	

Parcela: 2278 (P=530)

Frontovi:

od do dužina(m)

52479-52478 12.45

52478-52477 3.26

52477-52476 5.83

52476-52239 10.32

52239-52238 6.51

52238-52237 7.09

52237-52236 3.34

52236-52235 5.76

52235-52234 2.14

52234-52233 7.00

52233-52484 2.67

52484-52480 12.54

Obradio:

Purić



Pregledao:

SAGLASNOST

Kojim mi dolje potpisani, kao vlasnici k.p. 2276/6 K.O. Tudorovići, opština Budva koja prema elaboratu o parcelaciji ulazi u sastav UP T94 LSL „Tudorovići” i površine je 1m² prema LN 209 K.O. Tudorovići, dajemo saglasnost vlasnicima susjedne k.p. 2278/1 K.O. Tudorovići koja čini najveći dio predmetne UP T94 LSL LSL „Tudorovići” da može nesmetano graditi na predmetnoj urbanističkoj parceli a imajući u vidu da parcela u našem vlasništvu ne daje mogućnost izgradnje jer se pre svega nalazi van zone izgradnje (parcela je van građevinskih linija).

Saglasnost se daje za potrebe dobijanja Građevinske dozvole odnosno pribavljanja saglasnosti na ldejno rješenje kod Službe glavnog gradskog arhitekta opštine Budva.

U Budvi,

31.10.2025.god.

Drašković Anđelika

P.P. Sonja Sonevord

Davidović Mirjana

P.P. Sonja Sonevord

Sanković Sonja

P.P. Sonja Sonevord

Andrić Vjerica

P.P. Sonja Sonevord

Mi, dolje potpisane,

Drašković Anđelka JMBG [REDACTED], l.k. broj [REDACTED]

Davidović Mirjana JMBG [REDACTED] l.k. broj [REDACTED]

Andrić Vjerica JMBG [REDACTED] l.k. broj [REDACTED]

Dajemo sljedeće:

PUNOMOĆJE

Kojim **OVLAŠĆUJEMO** Sanković Sonju, JMBG [REDACTED] državljanka/ku Crne Gore, koja/i posjeduje ličnu kartu broj [REDACTED] punomoćnik,

da može u naše ime i za naš račun

Da podnosi zahtjeve, potpisuje i podiže sva dokumenta u postupcima pred svim državnim organima Crne Gore (MUP CG, Sudova, Uprave za katastar i državnu imovinu, Poreskih organa, Zdravstvenih i socijalnih ustanova, Opštinskih sekretarijata, Centralnog registra privrednih subjekata), kao i pred drugim pravnim licima (Elektroprivrede, Vodovoda, Komunalnih službi, mobilnih operatera i dr.), a u pogledu pribavljanja sve potrebne dokumentacije na svim katastarskim parcelama na kojima smo mi upisane kao suvlasnice.

U Budvi, dana 13.10.2022.godine

Davaoci punomoćja:

Drašković Anđelka

Drašković Anđelka

Davidović Mirjana

Mirjana Davidović

Andrić Vjerica

Vjerica Andrić

POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Milena Mitrović, Mediteranski Sportski Centar, Budva

(navesti naziv i sjedište suda/organa lokalne uprave/ime i prezime i sjedište notara koji vrši ovjeru prepisa)

potvrđuje da su:

Drašković Anđelka, datum rođenja: [REDACTED] adresa: [REDACTED]

Davidović Mirjana, datum rođenja: [REDACTED] adresa: [REDACTED]

Andrić Vjerica, datum rođenja: [REDACTED] adresa: [REDACTED]

(Ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisale ovu ispravu.;

(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdate od stane FL

Budva sa datumom izdavanja 26.09.2013. godine,

lične karte broj [REDACTED] izdate od stane FL Budva sa datumom izdavanja 26.05.2017.

godine,

lične karte broj [REDACTED] izdate od stane FL Budva sa datumom izdavanja 30.03.2021.

godine,

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

čiji identitet utvrđen na osnovu: [REDACTED]

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok [REDACTED] čiji je identitet utvrđen na

osnovu: [REDACTED]

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

imenovanom je isprava: [REDACTED]

(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

identitet tumača je utvrđen na osnovu: [REDACTED]

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu: [REDACTED]

(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

broj: **OV 1451/22**

ovjera izvršena dana 13.10.2022. godine. u 11:10:21 AM časova, u [REDACTED]

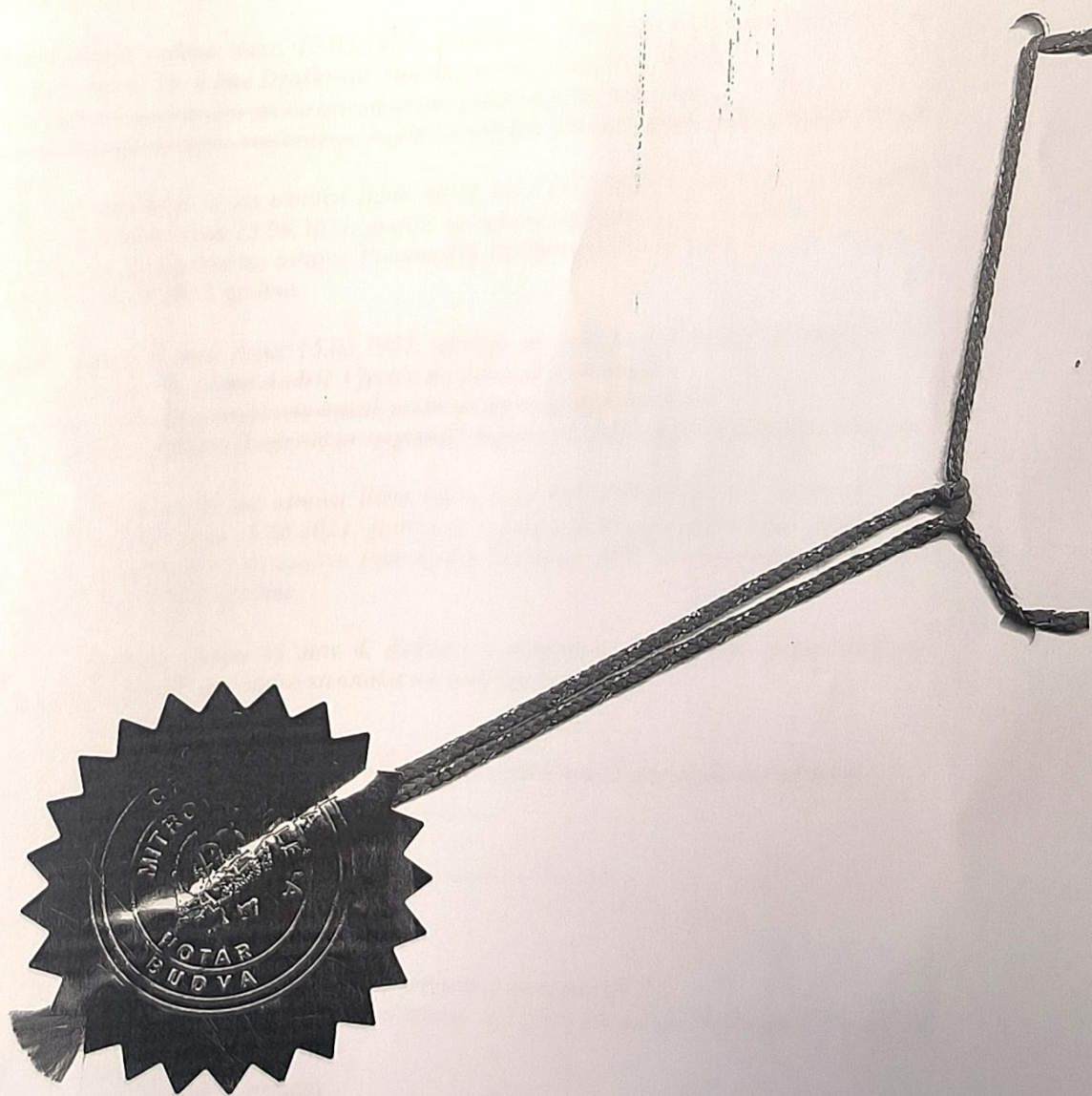
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

aksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od 10.29€.

OVJERU IZVRŠIO
NOTAR MITROVIĆ MILENA

[Signature]





Notar NIKOLA TOMANOVIĆ, sa sjedištem u Budvi, Ulica Žrtava Fašizma broj 48, Zgrada Nivel ulaz A, tel: +382 33 560 310,

Potvrđuje da je **Sanković Sonja** rođena dana [REDACTED] godine sa adresom prebivališta/boravišta: Opština Budva, [REDACTED] u ime **Dražković Anđelke** na osnovu punomoćja, svojeručno potpisala ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj; ~~svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/ slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).~~

Istovjetnost imenovanog lica utvrđena je na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdate od nadležnog organa MUP-a Crne Gore FL Budva dana 15.06.2021. godine sa rokom važenja do 15.06.2031. godine. Imenovano lice je ovlašćeno za zastupanje na osnovu Punomoćja OV broj 1451/22 ovjereno kod notara Mitrović Milene u Budvi dana 13.10.2022. godine.

Potvrđuje da je **Sanković Sonja** rođena dana [REDACTED] godine sa adresom prebivališta/boravišta: [REDACTED] u ime **Dražković Anđelke** na osnovu punomoćja, svojeručno potpisala ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj; ~~svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/ slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).~~

Istovjetnost imenovanog lica utvrđena je na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdate od nadležnog organa MUP-a Crne Gore FL Budva dana 15.06.2021. godine sa rokom važenja do 15.06.2031. godine.

Potvrđuje da je **Sanković Sonja** rođena dana [REDACTED] godine sa adresom prebivališta/boravišta: [REDACTED] u ime **Dražković Anđelke** na osnovu punomoćja, svojeručno potpisala ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj; ~~svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/ slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).~~

Istovjetnost imenovanog lica utvrđena je na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdate od nadležnog organa MUP-a Crne Gore FL Budva dana 15.06.2021. godine sa rokom važenja do 15.06.2031. godine. Imenovano lice je ovlašćeno za zastupanje na osnovu Punomoćja OV broj 1451/22 ovjereno kod notara Mitrović Milene u Budvi dana 13.10.2022. godine.

Potvrđuje da je **Sanković Sonja** rođena dan [REDACTED] godine sa adresom prebivališta/boravišta: [REDACTED] u ime **Andrić Vjerice** na osnovu punomoćja, svojeručno potpisala ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/priznao potpis za svoj; ~~svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/ slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis).~~

Istovjetnost imenovanog lica utvrđena je na osnovu lične karte broj [REDACTED] izdate od nadležnog organa MUP-a Crne Gore FL Budva dana 15.06.2021. godine sa rokom važenja do 15.06.2031. godine. Imenovano lice je ovlašćeno za zastupanje na osnovu Punomoćja OV broj 1451/22 ovjereno kod notara Mitrović Milene u Budvi dana 13.10.2022. godine.

Napomena: U skladu sa odredbom člana 63 stav 4. Zakona o notarima, Notar nije odgovoran za sadržaj ove isprave. Notar ovjerava samo potpise stranaka na ovoj ispravi.

Imenovano lice je ovlašćeno za zastupanje na osnovu ____/____.

Imenovanim licima je isprava pročitana (pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina).

Identitet tumača je utvrđen na osnovu ____/____.

Ili izjavom svjedoka ____/____.

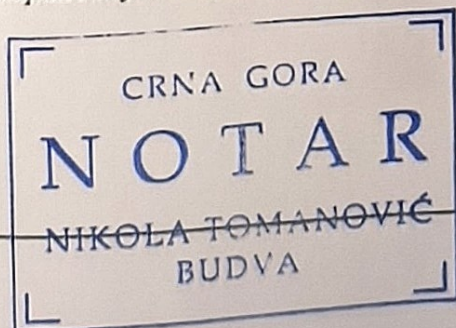
Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok ____/____.

Broj ovjerenih primjeraka je 4 (četiri).

OV broj 9810/2025.

Ovjera izvršena dana 31.10.2025. godine u 09:30 časova u notarskoj kancelariji.

Naknada za ovjeru prema NT - tar. br. 9 i 22 obračunata u iznosu od 21,40 eura i sa PDV-om u iznosu od 4,49 eura i naplaćena je u ukupnom iznosu 25,89 eura.





IZJAVA PROJEKTANTA

Izjavljujem da je ova tehnička dokumentacija - **IDEJNO RJEŠENJE STAMBENOG OBJEKTA – Po+Su+P+1** na UP T94, LSL Tudorovići, koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići, Opština Budva, definisana u priloženim UT uslovima broj: 06-332/21-810/6 izdatih 08.11.2021. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju sve u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025) te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama kao i bruto razvijena građevinska površina (BRGP) kao i procenat ozelenjavanja i parametar parkiranja. Navedenim UT uslovima kao namjena je definisano je stanovanje, planirani objekat je stambeni objekat.

Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektima i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

U prilogu dostavljamo tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara za UP T94:

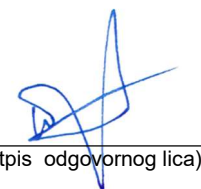
PREGLED PARAMETARA ZA U.P. T94:

MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,25	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0,24
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 120m ² (106m ² dobijeno množenjem koef. zauzetosti i površine parcele)	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 103,50m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 0,80	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 0,71
MAX. B.G.P.OBJEKTA 360m ² - (339,20m ² dobijeno množenjem koef. izgrađenosti i površine parcele)	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 301,52m² (150,44m ² - tehničke i podrumne prostorije + bazen)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po+S+P+1

Kako je navedeno i priloženim UTU, predmetna urbanistička parcela pripada kategoriji parcela gdje ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, već se urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Kako je LSL-om data mogućnost vlasnika da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila, obrađivač ove tehničke dokumentacije daje prijedlog rješavanja mirujućeg saobraćaja za potrebe predmetnog objekta na k.p. 2278/2 K.O. Tudorovići koja je u vlasništvu investitora i prema LSLu predstavlja budući javni parkig uz saobraćajnicu. Potreba predmetnog objekta prema normativu za stacioniranje vozila iznosi 3,76 odnosno 4PM. Javni parking uz objekat je planiran sa ukupno 19PM. Projektom je predviđeno 212,18m² zelenih površina na UP što iznosi više od 50% površine parcele.

Budva,
31.07.2025.god.

(mjesto i datum)

(potpis odgovornog lica)

GEOMIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Adresa: Ulica Maslina, Zgrada Old bakery

Bijeli Do, Budva

U skladu sa Stručnim uputstvom br. 01-1894/1 od 17.11.2021. godine Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a u vezi sa stavom 1.7. gdje se traži izjava licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbjeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste dajemo sljedeću

IZJAVA- službena konstatacija

Opština: Budva

Investitor: Mihailovich Alexander

Tip objekta: stambeni objekat

Preklapanjem granica urbanističke parcele broj T94, LSL "Tudorovići" sa digitalnim katastarskim planom za K.O. Tudorovići te uvidom u Elaborat geodetskih radova broj 65/25 od 29.05.2025. godine izrađenog od strane geodetske organizacije „Geomišo“ doo Budva možemo konstatovati da urbanističku parcelu broj T94, LSL "Tudorovići" čine katastarska parcela broj 2278/1 i 2276/6 K.O. Tudorovići. Po izjavi investitora navedeni elaborat je predat u Upravu za nekretnine PJ Budva na knjiženje.

Nakon uvida u projektovano stanje (koje nam je dostavio projektant) i preklapom geodetsko katastarske podloge sa projektovanim objektom, konstatujemo da se projektovani objekat planira izgraditi na katastarskoj parceli 2278/1 KO Tudorovići, opština Budva.

Parcela 2278/1 je vlasništvo Mihailovich Alexander sa udjelom 1/1. Površina predmetne parcele 2278/1 iznosi 414 m² u listu nepokretnosti (a digitalna 424m²), a po načinu korišćenja je građevinska parcela.

Predmetna urbanistička parcela pripada kategoriji parcela gdje ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, već se urbanističkoj parceli može obezbjediti samo pješački pristup sa planom predviđene pješačke saobraćajnice koja ide preko k.p. 2278/2 K.O. Tudorovići a koja je vlasništvo investitora.

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Dana: 19.09.2025. god.



Za „Geomišo“ d.o.o.

Direktor:

Milivoje Davidović, geod.tehn.

PROJEKTNİ ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE STAMBENOG OBJEKTA – Po+Su+P+1
Lokacija:	k.p. 2278 KO Tudorovići, UP T94, LSL Tudorovići, Opština Budva
Investitor:	Konstantis Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins

PROJEKTNI ZADATAK

Uvod

Projektovati stambeni objekat – na lokaciji k.p. 2278 KO Tudorovići, UP T94, LSL Tudorovići, Opština Budva.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Projektovati stambeni objekat u cilju ispunjenja uslova urbanističkog uređenja prostora, propisanih planskim dokumentom LSL Tudorovići.

Urbanistička parcela UP T94 ima urbanističke parametre, zadate navedenim planskim dokumentom.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je stambeni objekat – kuća za jednorodnično stanovanje.

Objekat projektovati kao slobodnostojeći na predmetnoj lokaciji.

Kapaciteti objekata:

Planirati objekat za jednorodnično stanovanje. Objekat planirati sa ukupno 5 spavaćih sobe, i sa dnevnim blokom u suterenskom dijelu, spavaći blok predvidjeti na na prizemlju i spratu. U podrumu planirati tehničke i podrumске prostorije. Prilaz lokaciji, pješački, planirati sa planom predviđene saobraćajnice. Parkiranje rješavati ispred objekta, u skladu sa uslovima LSL-a. Pješački prilaz do objekta planirati sa istočne strane objekta.

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. Oko fasadnih otvora planirati kamene okvire po ugledu na tradicionalne.

Krov planirati kao kos u skladu sa uslovima LSL-a.

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+Su+P+1, sa četiri do šest spavaćih soba.

U okviru suterena planirati glavni ulaz sa stepeništem. Iz stepenišnog hola pristupa se jednom dnevnom bloku sa kuhinjom, trpezarijom i dnevnom sobom, kao i manjim toaletom.

Prizemlje planirati sa po dvije spavaće sobe. Sprat sa jednom master spavaćom sobom. U sklopu spavaćih soba planirati zasebana kupatila.

U podrumu planirati garažni prostor za smještaj tehničkih uređaja i opreme i podrumsku ostavu.

Specifični zahtjevi

U okviru dvorišta planirati kaskadne zelene površine kao i jedan bazen.

Za investitora

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE Stambeni objekat Po+Su+P+1
Lokacija:	Opština Budva, UP T94 LSL Tudorovići, k.p. 2278/1 KO Tudorovići
Investitor:	Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins

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	1:500
Geodetska podloga sa UTU	1:500
Situacija, regulacija i nivelacija	1:200
Situacija, uređenje terena	1:200
Šira situacija	1:500
Osnova temelja	1:50
Osnova podruma	1:50
Osnova suterena	1:50
Osnova prizemlja	1:50
Osnova sprata	1:50
Peta fasada	1:50
Presjeci	1:50
Fasade	1:100
Trodimenzijski prikazi	

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: Stambeni objekat – Po+Su+P+1
Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići, k.p. 2278/1 KO Tudorovići, Opština Budva
Investitor: Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins
Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE STAMBENOG OBJEKTA

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu projektnog zadatka investitora, urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/21-810/6 izdatih 08.11.2021. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, i od investitora dostavljene geodetske podloge sa katastarskom predstavom te Elaborata parcelacije po LSLu, koja je od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Budva, zavedena pod br. 919-104-UPI-3500/25 od 03.06.2025.god. izrađene od strane za te poslove licencirane firme Geomišo d.o.o. Budva.

OPŠTE NAPOMENE

Objekat na UP T94, LSL Tudorovići odnosno na k.p. 2278/1 K.O. Tudorovići, opština Budva planiran je kao slobodnostojeći i predviđen je za jednoporodično stanovanje.

Na dostavljenoj geodetskoj podlozi nanešene su granice urbanističke parcele, građevinske linije kao i granica predmetne katastarske parcele 2278/1 K.O. Tudorovići.

Parcelacija po LSL-u je prihvaćena kao tehnički ispravna pri Upravi za nekretnine.

Idejno rješenje stambenog objekata rađeno je na k.p. 2278/1 KO Tudorovići odnosno UP T94 LSL Tudorovići, Opština Budva. Površina predmetne k.p. 2278/1 KO Tudorovići iznosi 424m² dok je površina predmetne UP T94 iznosi 425,36m² – tabelani prikaz LSL-a). UTU su izdati za izgradnju objekta. Predmetno idejno rješenje odnosi se na stambeni objekat, koji je planiran je kao slobodnostojeći. Parametri izgradnje definisani su na osnovu podataka iz priloženih UTU i planskog dokumenta i na osnovu stvarnog vlasništva investitora odnosno površine predmetne katastarske parcele koja ulazi u sastav UP T94 LSL Tudorovići definisane na osnovu priloženog elaborata parcelacije po LSL-u.

Investitor je dostavio parcelaciju po LSLP-u za predmetnu UP, koja je ovjerena od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Budva, a koja je kao sastavni dio ove tehničke dokumentacije priložena u okviru opšte dokumentacije. Projektant se u svemu držao parametara koji su definisani planskim dokumentom, i u skladu sa površinama parcela koje su date u elaboratu parcelacije po LSL-u.

Investitoru je sugerisano da je prije dobijanja dozvole za gradnju potrebno da riješi sve imovinsko-pravne odnose odnosno završi proceduru sprovođenja predmetne parcelacije po LSL-u u Upravi za nekretnine i izvrši sprovođenje promjene vlasništva nad parcelom na osnovu kupoprodajnog ugovora UZZ Br. 596/2025 od 19.05.2025.godine zaključen u formi notarskog zapisa, pred notarom Daliborom Kneževićem.

UTU su izdati za izgradnju objekta na nivou urbanističke parcele. Ovom tehničkom dokumentacijom predviđena je izgradnja jednog stambenog objekta, dok je zona gradnje sa pripadajućim parametrima prikazana u grafičkom prilogu situacija – nivelacija i regulacija kao i Situacija – geodetska podloga sa UTU.

LOKACIJA

Urbanistička parcela T94, je prema priloženim UTU – tabelarni prikaz , površine 425,36m², prema priloženom elaboratu parcelacije po DUP-u površina predmetne k.p. 2278/1 KO Tudorovići iznosi 424m².

Nakon svega iznešenog, obrađivač ove tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, površina lokacije za gradnju definisana je kao k.p. 2278/1 K.O. Tudorovići i površine je 424m² (po koordinatama ili 414m² po LN-u) odnosno UP T94 LSL Tudorovići a u vlasništvu investitora. Na osnovu navedene površine računati su parametri zauzetosti i izgrađenosti.

Urbanistička parcela se sa jugozapadne strane graniči sa postojećom saobraćajnicom – kolski pristupni put za koji je prema LSLu planirano proširenje uz formiranje trotoara uz saobraćajnicu kao i javnog parkinga uz predmetnu UP T94 za ukupno 19 auta. Sa južne odnosno jugoistočne strane, predmetna urbanistička parcela graniči se sa pješačkim pristupnim putem – definisan kao – Pješačke komunikacije u prilogu namjena površina predmetnog LSLa, dok se sa drugih strana graniči sa susjednim parcelama.

Teren je u nagibu, od cca 291m n.v. na mjestu planirane saobraćajnice sa sjeverozapadne strane, do cca 295m n.v. na istočnoj strani.

Nakon svega navedenog, obrađivač tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, Predmetna lokacija nema direktan kolski prilaz već je prema LSLu predviđen samo pješački pristup parceli – parcela se ne graniči sa kolskom saobraćajnicom. Sa tim u vezi nije predviđeno parkiranje na samoj lokaciji već će se za rješavanje mirujućeg saobraćaja koristiti javni parkig predviđen uz samu parcelu što je u skladu sa planskim dokumentom. Predmetna urbanistička parcela pripada kategoriji parcela gdje ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, već se urbanističkoj parceli može obezbjeđiti samo pješački pristup sa planom predviđene pješačke saobraćajnice koja ide preko k.p. 2278/2 K.O. Tudorovići i u vlasništvu je investitora.

Grafičkim prilogom LSL-a Tudorovići nivelacija planirane saobraćajnice je jasno definisana i to je služilo kao osnov za nivelaciju objekta na parceli. Objekat je nivelisan kako bi se uz minimalno penjanje, tj. spuštanje sa ulice pristupilo ulazu u objekat. Podaci u prilogu parcelacije i regulacije LSL-a Tudorovići jasno definišu nivelete pristupne saobraćajnice što je služilo kao osnov za nivelaciju ulaznog dijela kolsko pješačkog saobraćajnog priključenja na planom predviđenu saobraćajnicu i to interpolacijom na osnovu visinskih kota raskrsnica u neposrednoj blizini objekta. Parcela je ugaona – graniči se sa pristupim saobraćajnicama sa dvije susjedne strane (kolskom sa jugozapadne i pješačkom sa jugoistočne strane). Saobraćajnica sa istočne strane je planirana kao strma sa kotom saobraćajnice koja omogućava nesmetan pješački prilaz parcelama sa istočne strane na višem dijelu terena. Ovakvo izdizanje saobraćajnice sa bočne strane lokacije uslovalo je nivelaciju objekta kako je i predviđeno idejnim rješenjem odnosno pojavu podrumске etaže

pretežno namjenjene tehničkim i podrumskim prostorijama te bazenom i bazenskom tehnikom kao i suterensku etažu kao djelimično ukopanu i usklađenu sa budućom nivelacijom saobraćajnice uz objekat.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIĐENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Urbanistička parcela se nalazi u zoni stanovanje i u skladu sa tim planirana je izgradnja stambenog objekta. Urbanističko tehničkim uslovima definisano je da se objekat nalazi u zoni SM površine za stanovanje manje gustine.

Stambeni objekat na predmetnoj UP planiran je kao jednoporodični objekat – kuća za jednoporodično stanovanje. Objekat je planiran kao slobodnostojeći i predviđen je kao jedna funkcionalna cjelina.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:

Površina k.p. 2278/1 KO Tudorovići iznosi 424m² dok je površina predmetne UP T94 iznosi 425,36m²

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. M ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM M ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM M ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA M ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP M ²	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
94	2278	425,36			STANOVANJE	120,00	120,00	1. NOVI OBJEKAT	360,00		0,25	0,80	S+P+1

- Najveća dozvoljena BRGP objekta je 360,00m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,80 (339,20m² dobijeno množenjem koef. izgrađenosti i površine parcele)
- Najveća dozvoljena površina pod objektom je 120,00m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,25 (106,00m² dobijeno množenjem koef. zauzetosti i površine parcele)
Napomena: Množenjem koeficijentara zauzetosti i izgrađenosti, dobijaju se različite vrijednosti u odnosu na tabelarni prikaz odnosno maksimalna zauzetost i maksimalna BRGP su veće u odnosu na zadate koeficijente. Projektant se držao stvarnih (manjih) vrijednosti dobijenih množenjem koeficijentara izgrađenosti i zauzetosti parcele i površine predmetne katastarske parcele.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je S+P+1.
- BRGP bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.
- Objekat mogu imati samo jedan podrum, 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.

c) Horizontalna regulacija:

- Građevinska linija (GL) Utvrđuje se planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.
Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvje ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora li do koje se može graditi. (Stana 20)
U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (stana 20)
Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže (strana 19)
U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.
Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana (strana20)
Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.
Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana22)
Postavljanje objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:
Nije dozvoljeno zatvarati svjeffarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat

postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

Na objektima koj 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. (strana22)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

slobodnostojeći objekti - 2,5m

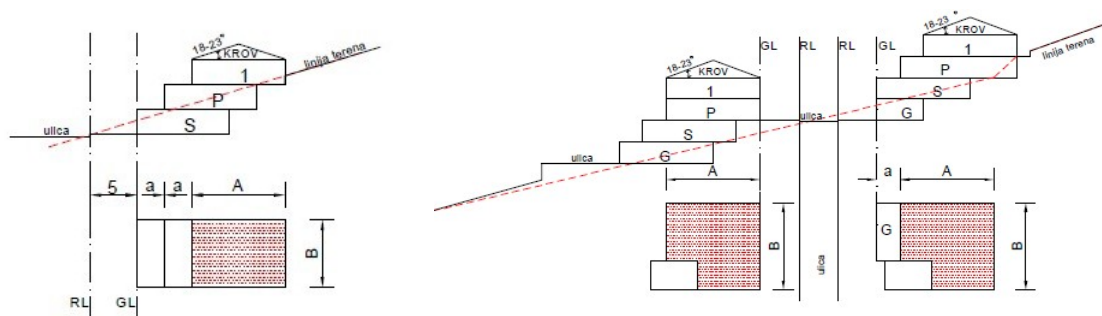
jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;

minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

minimalno odstojanje od susjednog objekta je 4m (strana25)

d) Vertikalna regulacija:

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



Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m. Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne najene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena 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, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. (strana 19)

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

stambenu etažu do 3.0 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;

Izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ii posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisanu metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (strana 18)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grjanja, rezervoare za vodu i sl. (strana 19)

Krovovi su kosi. Jednovodni krovovi prate nagib terena, a kad je krov dvovodan treba da bude upravan na izohipse. Krovovi su nagiba krovnih ravni 18° - 23°, Krovni pokrivač je obavezno kanalica ili mediteran crep (strana 29).

Ptložnim UTU definisan je način određivanja visine objekata ali ne i granične vrijednosti istih.

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. Nije dozvoljeno odvođnjavanje prema susjednim parcelama. (stana22)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUIZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 94	425,36	360	120	0.80	0.25	S+P+1

e) Arhitektonsko oblikovanje:

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavaju prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunskaf sa najvećim ekskluzivitetom. Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Koristiti štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno dvo za stolariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (naprimer ispod pergola). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svjetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG - opštinski propisi", broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m ugrađene kamene fasade.

f) Mirujući saobraćaj:

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu (strana 22):

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

g) Ograđivanje:

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara ili transparentnom ogradom do visine 1,50m. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja Vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (stana 23)

h) Uređenje terena:

Najmanje 50% parcele mora biti hortikulturno uređeno. (stana 33)
Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom kompononju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i s. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke 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. zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posadenog i pravilno orezanog Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa UTU i odredbama planskog dokumenta, predviđena izgradnja stambenog objekta – kuća za jednoporođično stanovanje.

Objekti se nalazi u zoni stanovanje i u skladu sa planskim dokumentom, ima 3 korisne etaže Su+P+1 kao i jednu podrumsku etažu Po koja je većim djelom namjenjena tehničkim i podrumskim prostorijama – podrumске ostave i vinski podrum kao i prostoru bazena i prateće prostorije – tehničke prostorije za smještaj bazenske tehnike. Tako da je ukupna spratnost objekta Po+Su+P+1

U skladu sa zahtjevima LSL-a objekat je maksimalno ukopan, tako da se gledano sa mora stvori utisak što manjih intervencija u prostoru.

b) Pozicioniranje objekta i prilaznih površina

Objekat je planiran kao slobodnostojeći na parceli.

Pristup objektu je predviđen sa planirane saobraćajnice uz jugozapadnu i jugoistočnu granicu parcele u skladu sa nivelacijom koja je data planskim dokumentom i priloženim od strane investitora geodetskim snimkom predmetne parcele.

Grafičkim prilogom LSL-a Tudorovići nivelacija planirane saobraćajnice je jasno definisana i to je služilo kao osnov za nivelaciju kontaktne zone predmetne UP sa javnom površinom – saobraćajnicom po LSL-u.

c) Horizontalna regulacija

Na geodetskom snimku koji služi kao osnov za projektovanje, nanijete su granice urbanističkih parcela i definisana je glavna građevinska linija koja ide uz granicu parcele prema regulaciji odnosno kolskoj saobraćajnici sa javnim parkingom sa upravnim parkiranjem uz saobraćajnicu.

Obrađivač tehničke dokumentacije ne snosi odgovornost za podatke koji nisu nedvosmisleno definisani Urbanističko-tehničkim uslovima.

Objekat je pozicioniran na parceli poštujući definisane građevinske linije.

Pomoćni objekat – bazeni i pergola, pozicionirani su na parceli u skladu sa građevinskim linijama i minimalnim udaljenjima od susjednih parcela za pomoćne objekte.

Sve građevinske linije date su grafički u prilogu situacija – regulacija i nivelacija koji je sastavni dio grafičke dokumentacije.

d) Vertikalna regulacija

Spratnost objekata je u skladu sa planskom dokumentacijom Po+Su+P+1, tj. jedna podrumaska podzemna potpuno ukopana etaža i 3 korisne nadzemne etaže.

Kota poda prizemlja objekta određena je u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

- Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.
- Kota prizemlja planiranog objekta je nivelisana u odnosu na konačno uređen i nivelisan teren uz objekat. Kako je saobraćajnica sa jugozapadne strane u manjem nagibu, u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice je uzeta na mjestu polovine širine parcele. Kao što je već navedeno, parcela je ugaona – graniči se sa pristupim saobraćajnicama sa dvije susjedne strane. Saobraćajnica sa jugoistočne strane je definisana kao pješačka površina planirana kao strma sa kotom saobraćajnice koja omogućava nesmetan pješački prilaz parcelama sa istočne strane na višem dijelu terena. Ovakvo izdizanje saobraćajnice sa bočne strane lokacije uslovljeno je nivelacijom objekta kako je i predviđeno idejnim rješenjem odnosno pojavu podrumске etaže pretežno namijenjene tehničkim i podrumskim prostorijama kao i suterensku etažu kao djelimično ukopanu i usklađenu sa budućom nivelacijom saobraćajnice uz objekat.
- Kota prizemlja prema uslovima za gradnju na terenu u većem nagibu u nivou najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta, a za predmetni objekat iznosi 3,05m.
- Krov je predviđen kao kos adekvatnog nagiba od 18° sa krovnom pokrivačem Tondach venera koji predstavlja savremenu interpretaciju tradicionalnog krovnog pokrivača - kanalice.
- Spratne visine svih etaža su 3,00m.

e) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji

- Stambeni objekat – kuća za jednogodično stanovanje, planirana je na k.p. 2278/1 KO Tudorovići, Opština Budva odnosno UP T94 LSL Tudorovići kojeg čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići koja je u vlasništvu investitora.
 - Objekat je planiran kao jedinstvena cjelina za jednogodično stanovanje.
 - Ukupna površina lokacije za gradnju iznosi 424m² (po koordinatama ili 414m² po LN-u).
 - Najveća dozvoljena BRGP objekta je 339,20m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,80.
 - Planirani objekat ima ukupnu BRGP od 304,11m² a ostvareni indeks izgrađenosti na UP iznosi 0,71.
 - Najveća dozvoljena površina pod objekatma je 106m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,25.
 - Planirani objekat zauzima površinu od 105,20m², a ostvareni indeks zauzetosti je UP je 0,24.
- Napomena: Množenjem koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti, dobijaju se različite vrijednosti u odnosu na tabelarni prikaz odnosno maksimalna zauzetost i maksimalna BRGP su veće u odnosu na zadate koeficijente. Projektant se držao stvarnih (manjih) vrijednosti dobijenih množenjem koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti parcele i površine predmetne katastarske parcele i ispunjava zadate koeficijente zauzetosti i izgrađenosti parcele u odnosu na površinu predmetne katastarske parcele računato bilo po koordinatama ili po LN-u.
- Planirani objekat je spratnosti Po+Su+P+1.

f) Mirujući saobraćaj

Kako je navedeno i priloženim UTU, predmetna urbanistička parcela pripada kategoriji parcela gdje ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, već se urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Imajući navedeno u vidu obrađivač ove tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, urbanistička parcela se sa jugozapadne strane graniči sa postojećom saobraćajnicom – kolski pristupni put za koji je prema LSLu planirano proširenje uz formiranje trotoara uz saobraćajnicu kao i javnog parkinga uz predmetnu UP T94 za ukupno 19 auta. Dio planiranog parkinga nalazi se na katastarskoj parceli 2278/2 K.O. Tudorovići, koja je u vlasništvu investitora. Kako je LSL-om data mogućnost vlasnika da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila obrađivač ove tehničke dokumentacije daje prijedlog rješavanja mirujućeg saobraćaja za potrebe predmetnog objekta na k.p. 2278/2 K.O. Tudorovići koja je u vlasništvu investitora i prema LSLu predstavlja budući javni parkig uz saobraćajnicu. Potreba predmetnog objekta prema normativu za stacioniranje vozila iznosi 3,76 odnosno 4PM.

PREGLED PARAMETARA ZA U.P. T94:

MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0.25	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0.24
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 120m ² (106m ² dobijeno množenjem koef. zauzetosti i površine parcele)	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 103,50m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 0,80	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 0,71
MAX. B.G.P.OBJEKTA 360m ² - (339,20m ² dobijeno množenjem koef. izgrađenosti i površine parcele)	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 301,52m² (150,44m ² - tehničke i podrumске prostorije + bazen)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po+S+P+1

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Sve nadzemne fasade su ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja.

Korišćen je štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno dvo za stolariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine su korišćene samo na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (oluk pergola i sl). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svjetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Dvorište oko kuće je posebno parterno arhitektonski rešeno. Primjenjen je građevinski kamen za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena definisana je i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

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

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Objekat je planiran kao slobodnostojeći spratnosti Po+Su+P+1, koji se koristi kao jedinstvena cjelina za jednoporodično stanovanje.

U okviru suterena planiran je glavni ulaz sa stepeništem. Iz stepenišnog hola pristupa se dnevnom bloku sa kuhinjom, trpezarijom i dnevnom sobom, kao i manjim toaletom.

Prizemlje i sprat planirani su sa dvije odnosno tri spavaće sobe. U sklopu spavaćih soba planirana su zasebna kupatila gdje god je to bilo moguće.

U podrumu je planiran prostor za vinski podrum, zatim prostorijame za održavanje, tehničke prostorije i podrumске ostave sa prostorom bazena i tehničke prostorije za smješta bazenske tehnike i prateće opreme.

UREĐENJE TERENA

Priloženim UTU za predmetnu UP T94 definisano je da je 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno. Projektom je predviđeno 212,18m² zelenih površina na UP što iznosi nešto više od 50% površine parcele.

Radi očuvanja izgleda padina na parceli planirane su podzide maksimalne visine 1,50m. Veće denivelacije riješene su kaskadnim ravnicama sa podzidama sa otvorima za drenažu.

Podzide su planirane sa kamenom oblogom.

Staze su popločane kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost je data mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predviđeni su travnjaci otporni na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke predviđene su sadnice linijskog zelenila odnosno drveća ili visokog žbunja.

Na predmetnoj lokaciji nema zasada zelenila koje treba sačuvati jer se radi o niskom žbunjastom rastinju bez sadnica visokog zelenila.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice debljine 18cm, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takođe, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 25cm. 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. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih 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 aluminijumskih ili pvc profila. 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).

Krov objekta je predviđen kao kos adekvatnog nagiba od 18° sa krovnim pokrivačem Tondach venera koji pretstavlja savremenu interpretaciju tradicionalnog krovnog pokrivača - kanalice.

Hidroizolacija ravnog krovova (krov podruma plato bazena) obavezno mora biti otporna na mehanička oštećenja.

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

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

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

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

Tehnička dokumentacija je rađena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima.

Zakonska regulativa iz oblasti građevinarstva:

Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025.god.)

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

Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 53/25 od 29.05.2025)

Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada

Zakon o građevinskim proizvodima

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.)

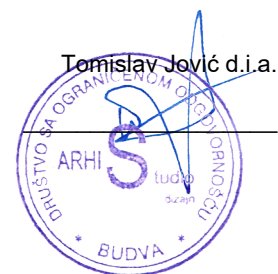
Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)

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. 35/11 od 10.06.2011, 35/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)



NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Projekat:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	Stambeni objekat – Po+Su+P+1
Lokacija:	Opština Budva, dio UP T94 LSL Tudorovići, koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići
Investitor:	Konstantins Geraščenko i Vitalijs Ščerbinins

PREGLED POVRŠINA:

P_{neto}	249,79 m²
P_{neto} TEH. i PODR. PROSTORIJE i BAZEN	145,92 m²

NETO UKUPNO	395,71 m²
--------------------	-----------------------------

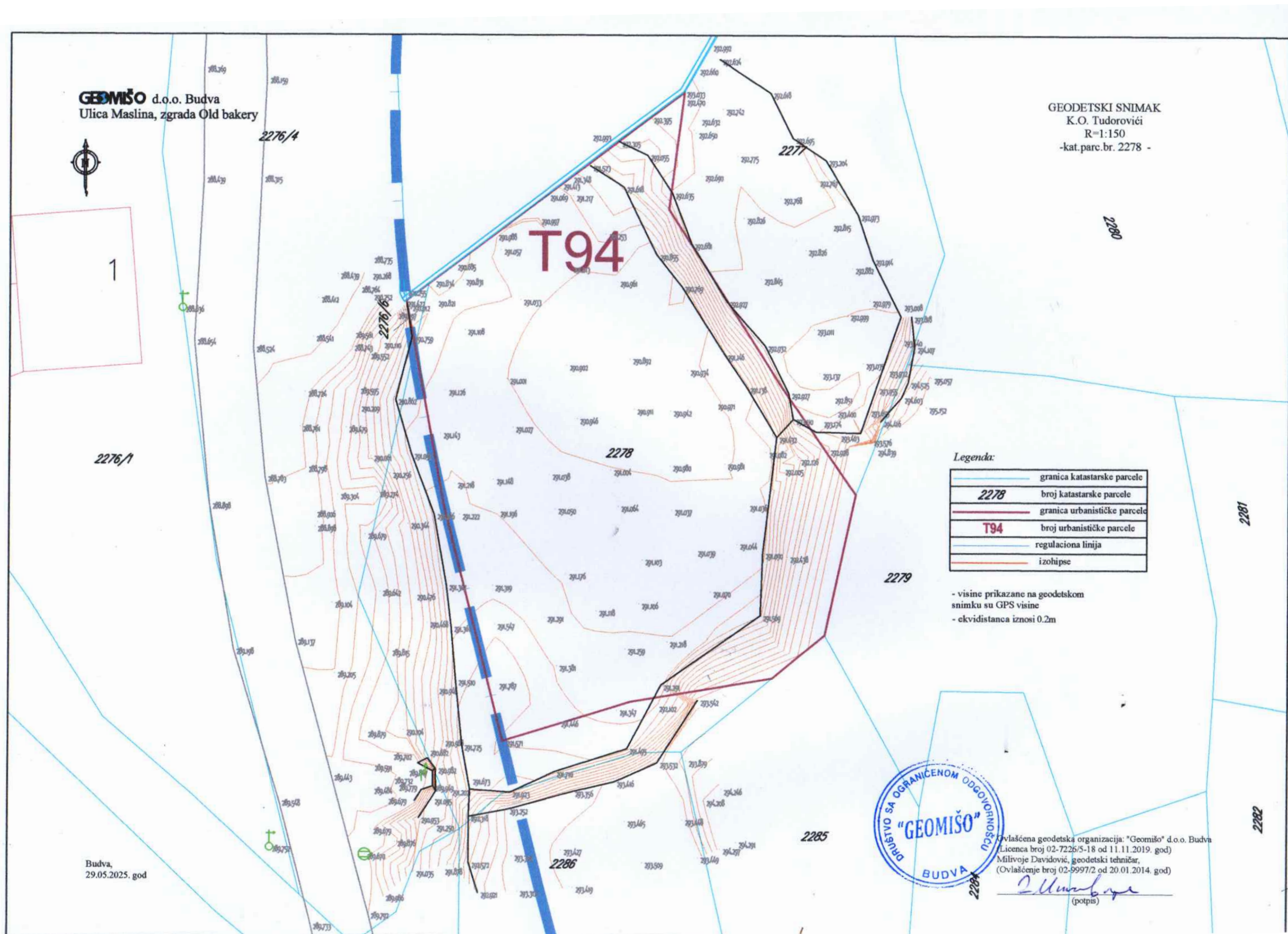
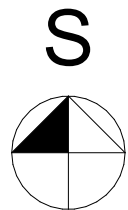
<u>P_{bruto} UKUPNO</u>	<u>301,52m²</u>
P_{bruto} TEH. i PODR. PROSTORIJE	150,44m²

BRGP UKUPNO	451,96m²
--------------------	----------------------------

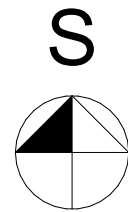
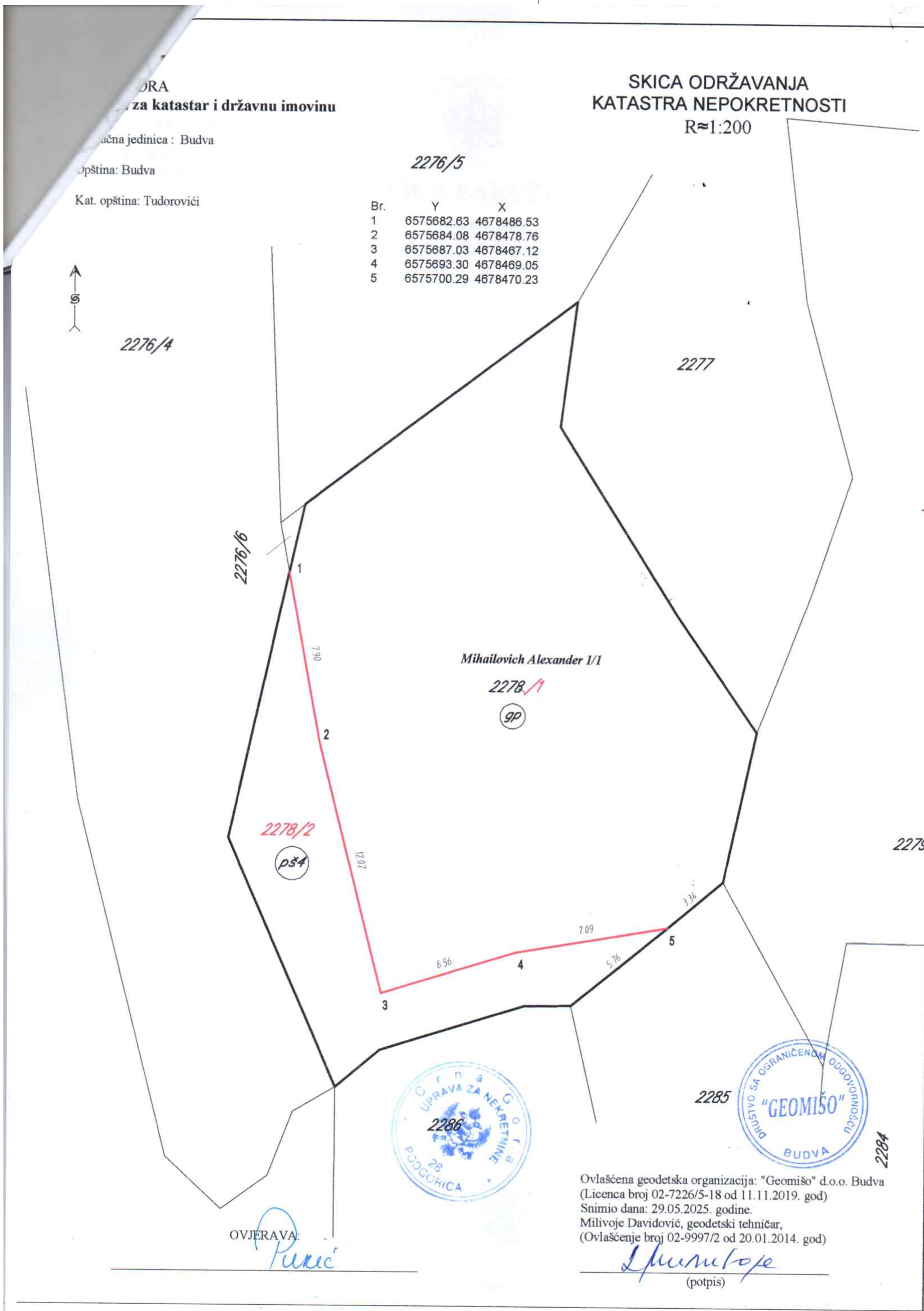
NAPOMENA * - Površina teh. i podrumskih prostorija ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

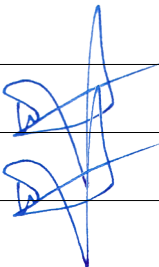
UKUPNO V_{bruto} - 1521,15m³

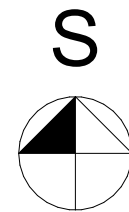
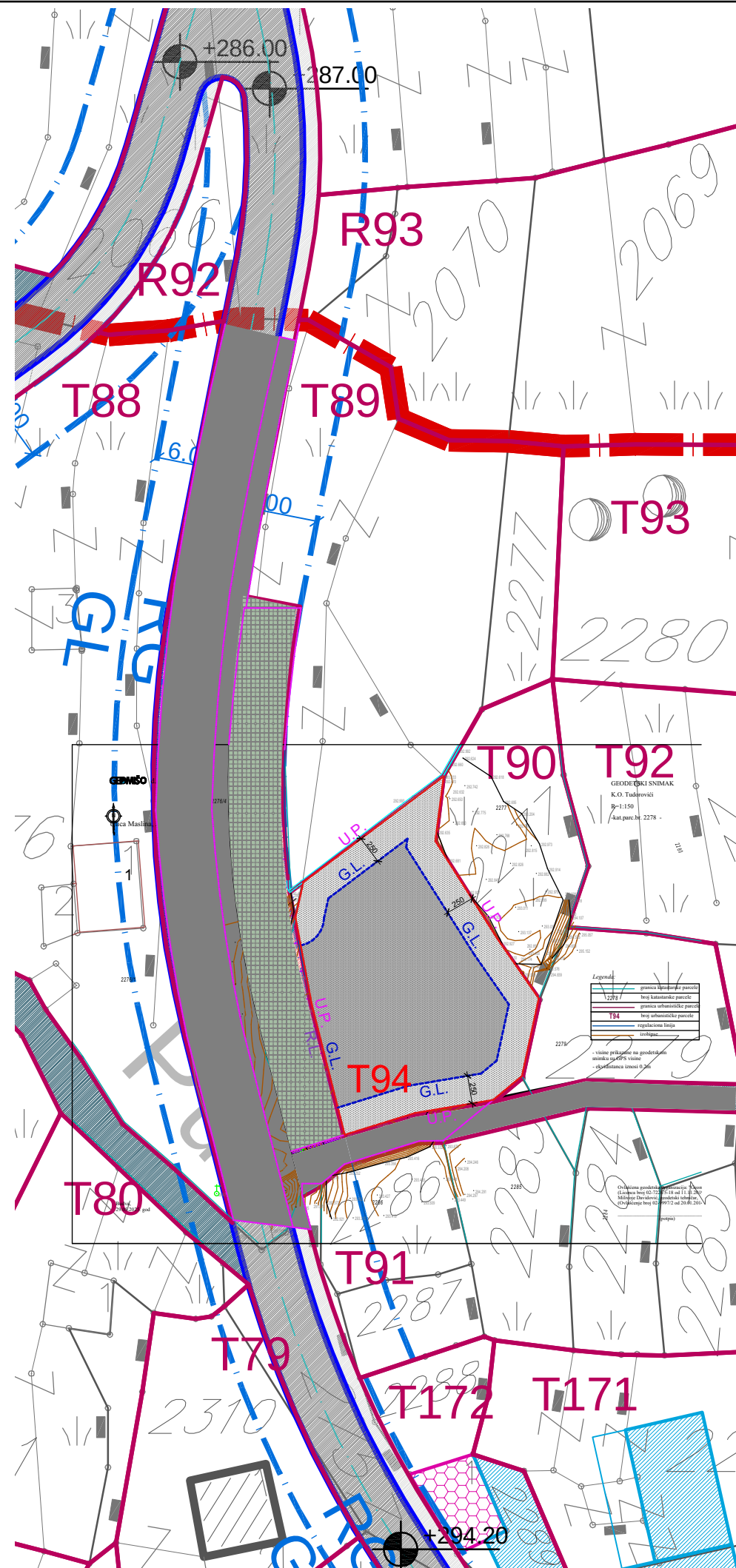
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



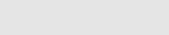
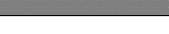
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Vodeni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik:		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Prilog: GEODETSKA PODLOGA Br. priloga 01A Br. strane 1:200	
Datum izrade i M.P. 07.2025.		Datum revizije i M.P. 	



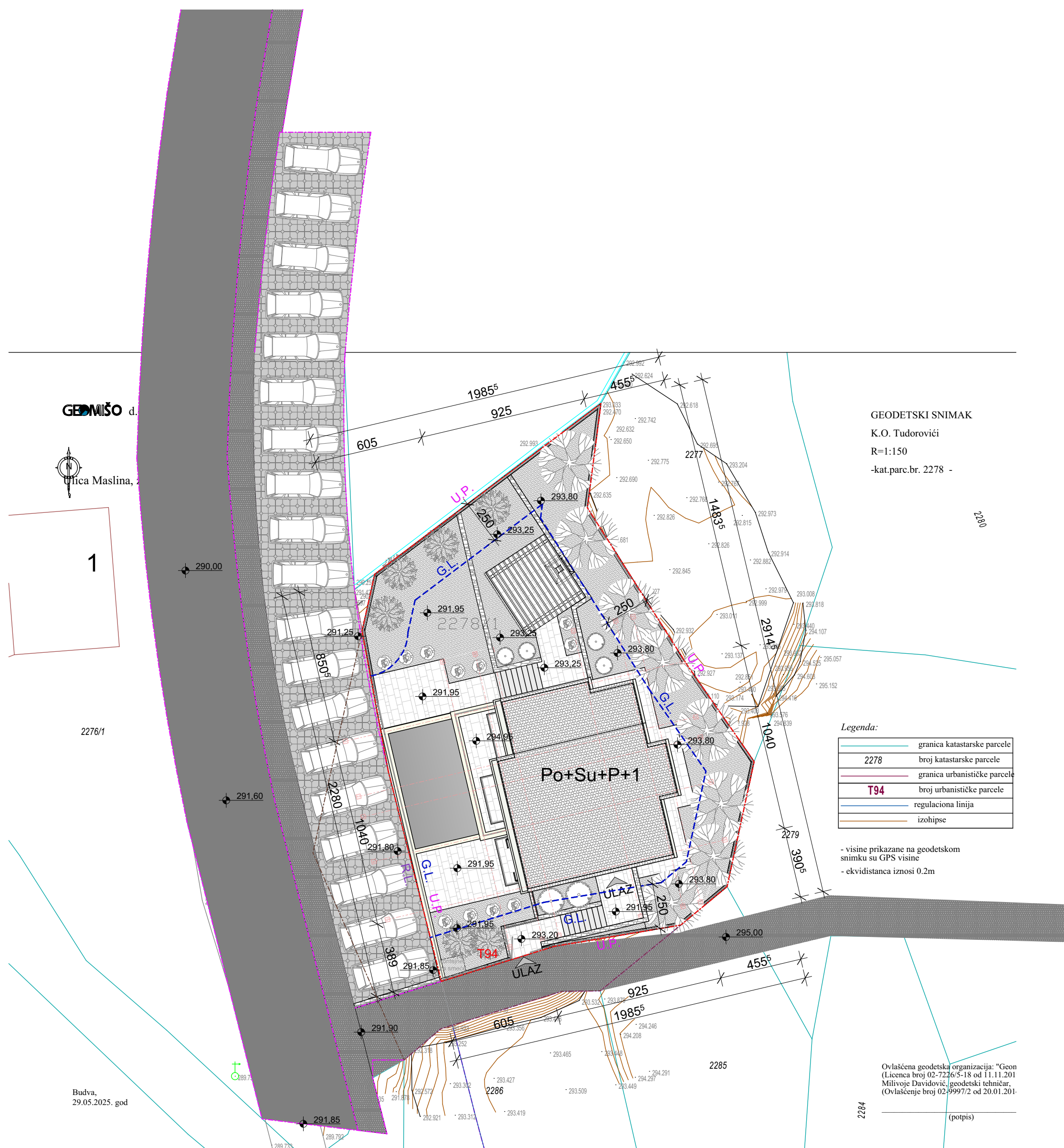
PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbiniš	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Autor projekta:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Vodeći projektant:			
Tomislav Jović, d.i.a.			
Odgovorni projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije:	
Datum izrade i M.P.		ARHITEKTURA	
		Prilog:	
		PARCELACIJA PO DUP-u	
		Br. priloga	RAZMJERA:
		01B	1:200
		Br. strane	
		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



LEGENDA:

- T94** BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  PREDMETNA UP T94
-  ZONA GRADNJE NA PREDMETNOJ UP T94
-  Parking uz saobraćajnicu po LSLu
-  Saobraćajnica po LSLu
-  Pješačka staza - trotoar po LSLu
- 2278/1** BROJ KATASTARSKE PARCELE

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a. Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik:		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Br. priloga 01C	Br. strane 1:500
07.2025.		Datum revizije i M.P.	



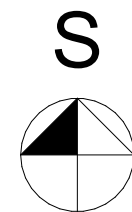
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,25	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0,24
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 120m ² (106m ² dobijeno množenjem koef. zauzetosti i površine parcele)	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 103,50m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 0,80	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 0,71
MAX. B.G.P.OBJEKTA 360m ² - (339,20m ² dobijeno množenjem koef. izgrađenosti i površine parcele)	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 301,52m² (150,44m ² - tehničke i podrumске prostorije + bazen)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA S+P+1	SPRATNOST OBJEKTA Po+S+P+1

	SAOBRAČAJNICA SAOBRAČAJNI PRILAZ OBJEKTU PO LSL-u
	POPLOČANJE PJEŠAČIKIH PRILAZA OBJEKTU
	NISKO ZELENILO
	PJEŠAČKA STAUJA PO LSLu - TROTOAR
 	ŽBUNASTO-ZELENILO
 	VISOKO ZELENILO

U.P.	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
G.L.	GRAĐEVINSKA LINIJA
R.L.	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295.00 m.n.v.

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA Arhitektura i Dizajn +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbins	
Objekt: STAMBENI OBJEKT <i>Author projekta:</i> Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
<i>Vodeći projektant:</i> Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
<i>Odgovorni projektant:</i> Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJER 1:200
<i>Saradnik:</i> Datum izrade i M.P.		<i>Prilog:</i> SITUACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA	Br. priloga 01D Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



GEODETSKI SNIMAK
K.O. Tudorovići
R=1:150
-kat.parc.br. 2278 -

Legenda:

	granica katastarske parcele
2278	broj katastarske parcele
	granica urbanističke parcele
T94	broj urbanističke parcele
	regulaciona linija
	izohipse

- visine prikazane na geodetskom
snimku su GPS visine
- ekvidistancija iznosi 0.2m

Ovlašćena geodetska organizacija: "Geon
(Licenca broj 02-7226/S-18 od 11.11.201
Milojević Davidović, geodetski tehničar,
(Ovlašćenje broj 02-9997/2 od 20.01.201-
(potpis)

LEGENDA:

	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
U.P.	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
R.L.	REGULACIONA LINIJA
G.L.	GRADJEVINSKA LINIJA

227/1 228/1	BROJ KATASTARSKIH PARCELA
UP 35	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

	STAZE I STEPENIŠTA / POPLOČANJE KAMENOM - 101,30m ²
	BAZEN / KERAMIKA - 24,50m ² - površina vodenog ogledala
	TRAVNATE POVRŠINE - 212,18m ²

	ŽBUNASTO-NISKO ZELENILO
	VISOKO ZELENILO

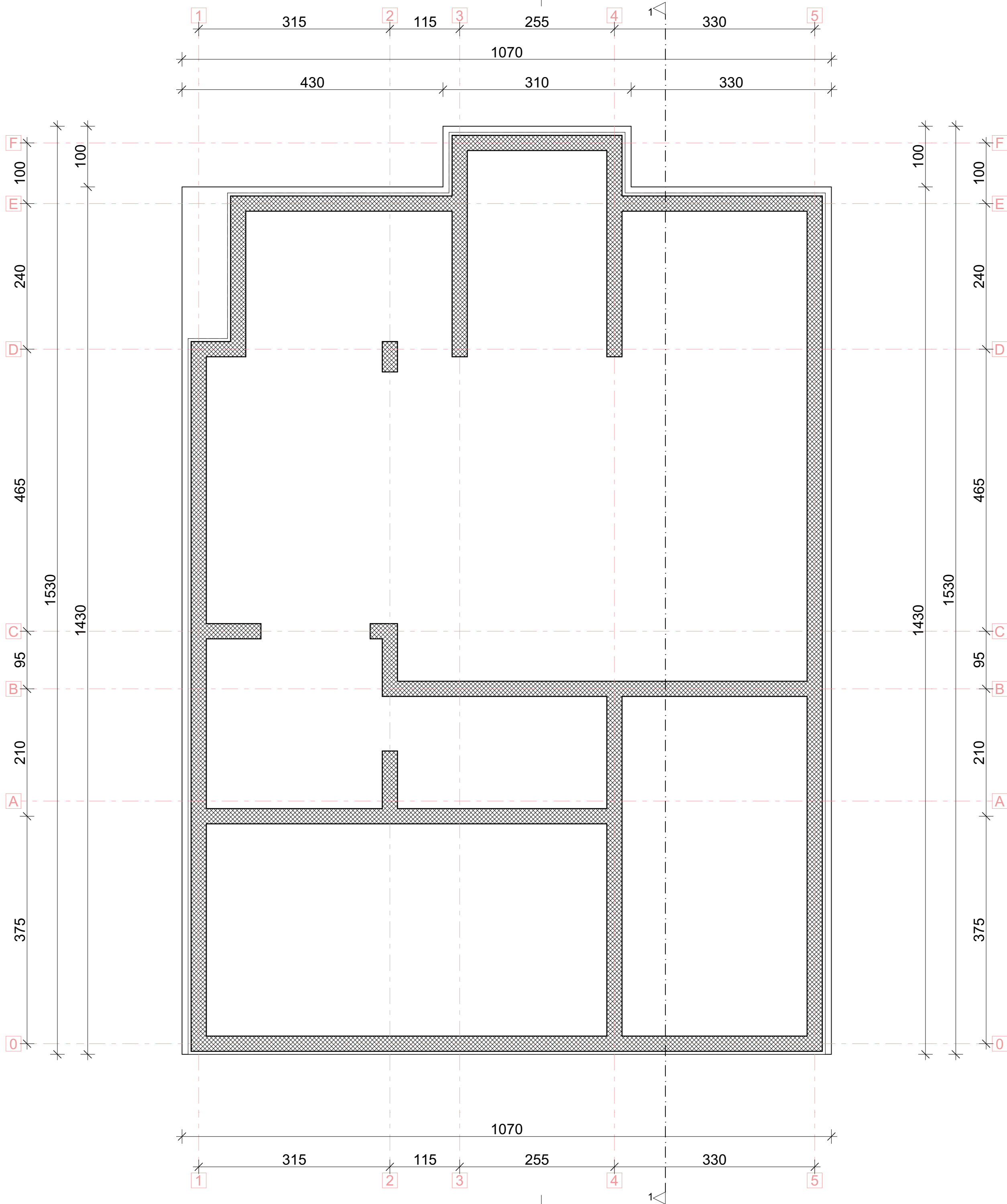
	PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA PO DUP-U
	PRISTUPNA PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA PO DUP-U

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295.00 m.n.v.

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, artisgroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Šcerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA UREDJEJENJE TERENA	Br. priloga 01E
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinis	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudorovići	
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga
		ŠIRA	01F
		SITUACIJA	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



Pneto OBJEKTA 249,79m² + 121,17m² - tehničke i podrumске prostorije + 24,75m² bazen
Pbruto ETAŽE 301,52m² + 150,44m² - tehničke i podrumске prostorije + bazen

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295,00 m.n.v.



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, artisgroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Šcerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
Saradnik:		Prilog: OSNOVA TEMELJA	Br. priloga 02
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



- LEGENDA MATERIJALA:
- ARMIRANI BETON
 - POVRŠINA VODENOG OGLEDALA BAZENA

Suteran

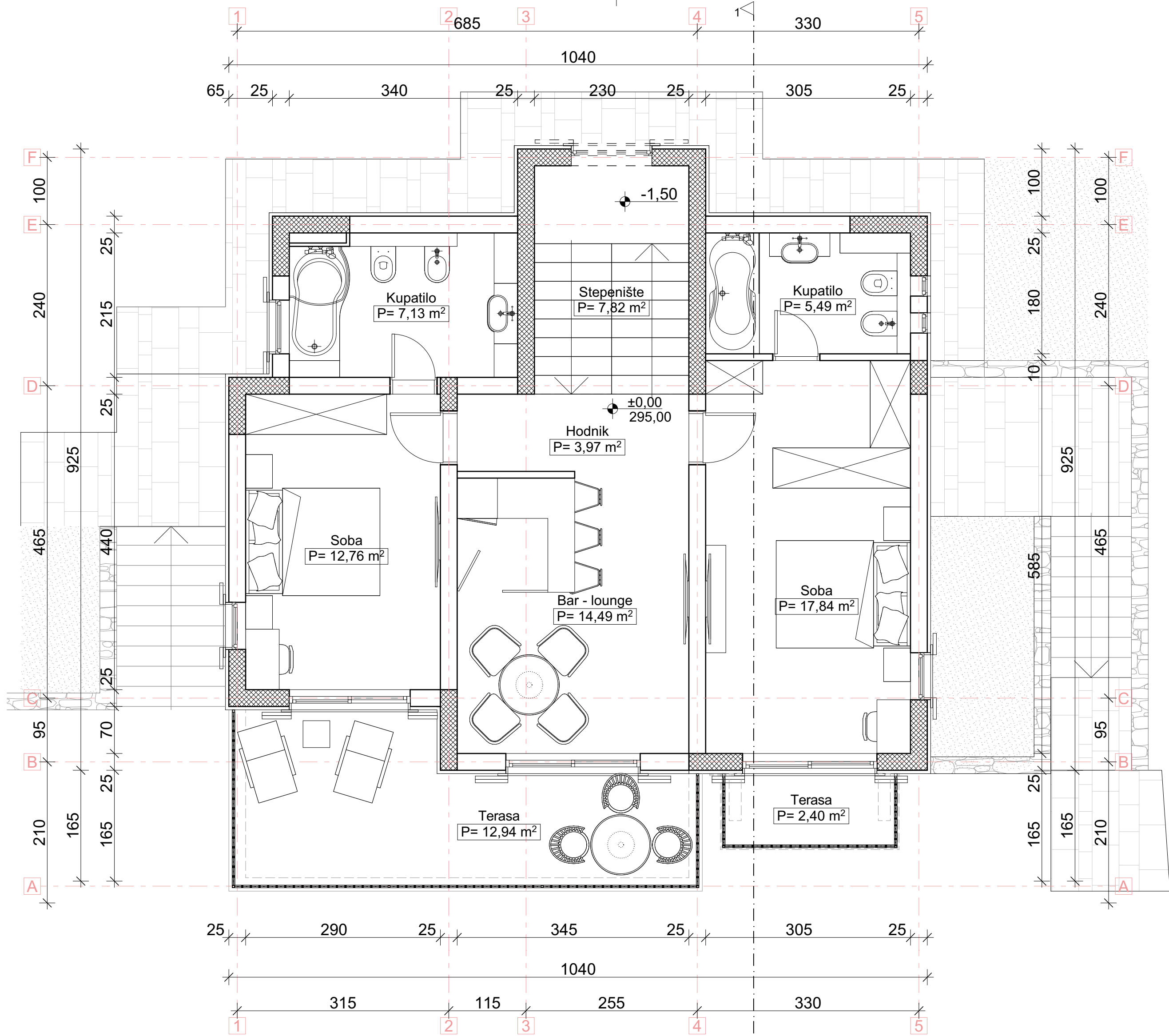
Pneto ETAŽE 88,95m²
Pbruto ETAŽE 103,50m²

Pneto OBJEKTA 249,79m² + 121,17m² - tehničke i podrumске prostorije + 24,75m² bazen
Pbruto ETAŽE 301,52m² + 150,44m² - tehničke i podrumске prostorije + bazen

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295,00 m.n.v.



PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Šcerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA	
Datum izrade i M.P.		Prilog: OSNOVA SUTERENA	Br. priloga 04
07.2025.		Datum revizije i M.P.	
		RAZMJERA: 1:50	
		Br. strane	



LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON

Prizemlje

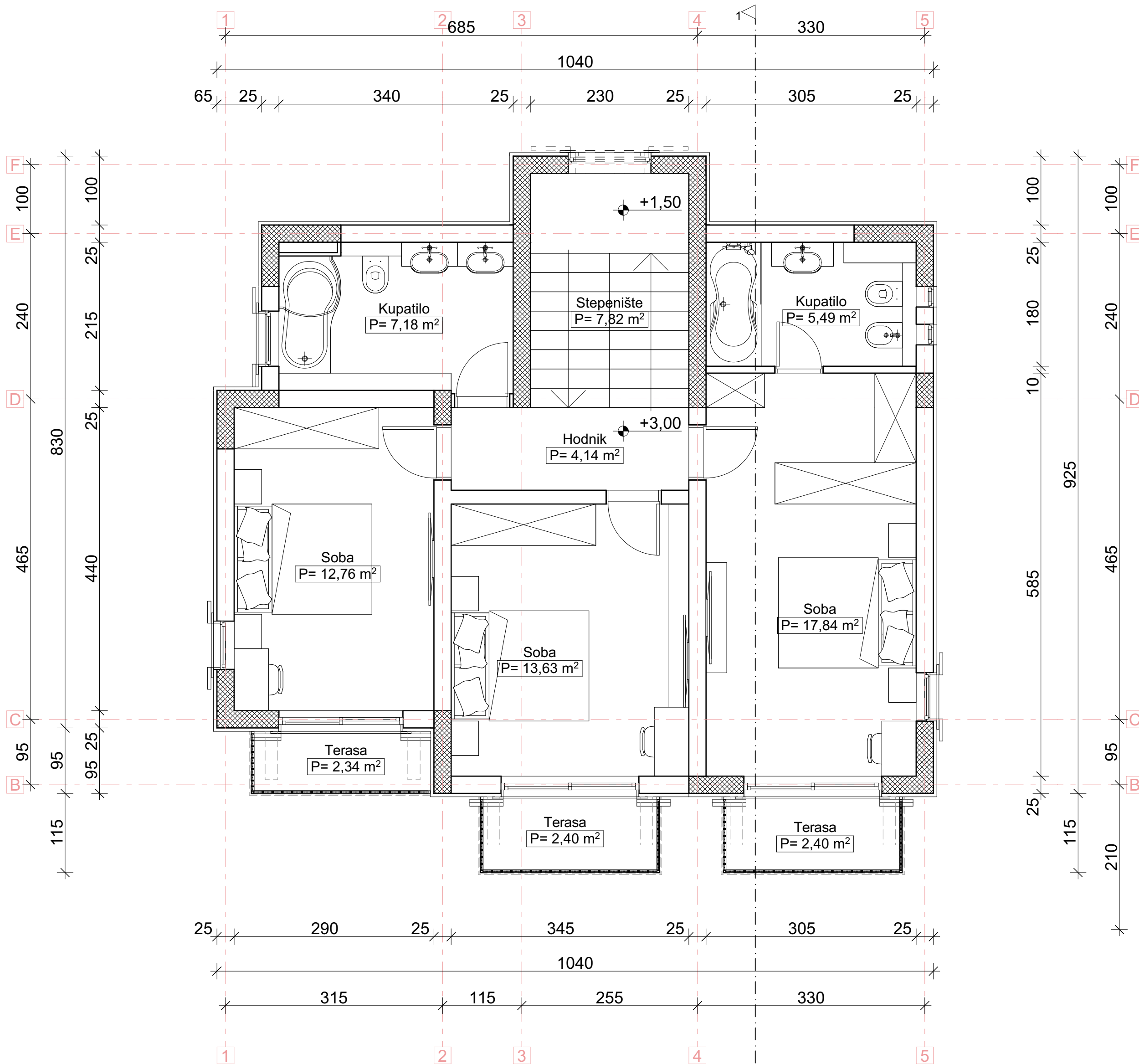
Pneto ETAŽE 84,84m²
Pbruto ETAŽE 103,22m²

Pneto OBJEKTA 249,79m² + 121,17m² - tehničke i podrumске prostorije + 24,75m² bazen
Pbruto ETAŽE 301,52m² + 150,44m² - tehničke i podrumске prostorije + bazen

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295,00 m.n.v.



PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Šcerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 05
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



LEGENDA MATERIJALA:
ARMIRANI BETON

Sprat

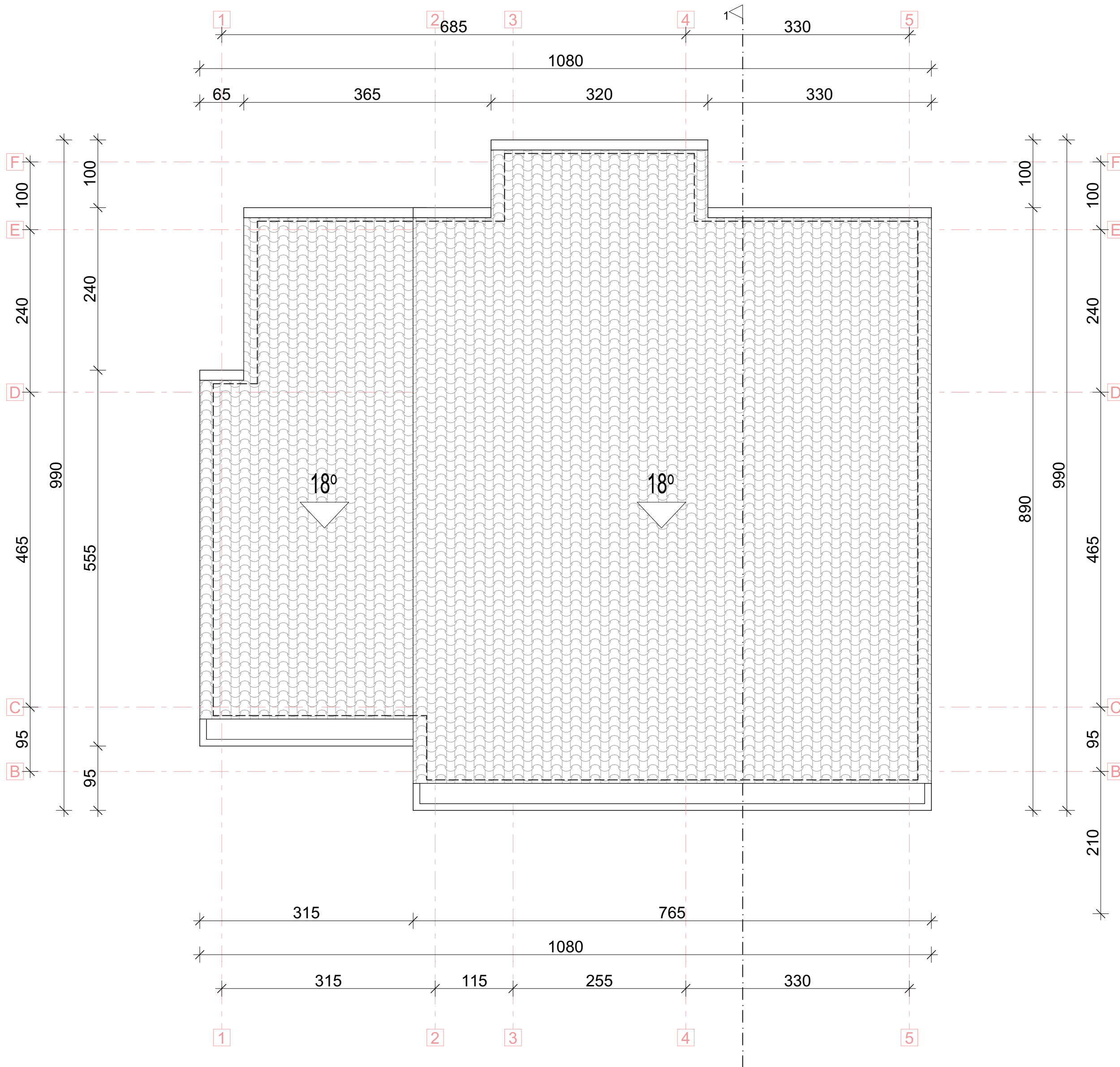
Pneto ETAŽE 76,00m²
Pbruto ETAŽE 94,08m²

Pneto OBJEKTA 249,79m² + 121,17m² - tehničke i podrumске prostorije + 24,75m² bazen
Pbruto ETAŽE 301,52m² + 150,44m² - tehničke i podrumске prostorije + bazen

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295,00 m.n.v.



PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Šcerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA SPRATA	Br. priloga 06
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			
		RAZMJERA: 1:50	
		Br. strane	



LEGENDA MATERIJALA:

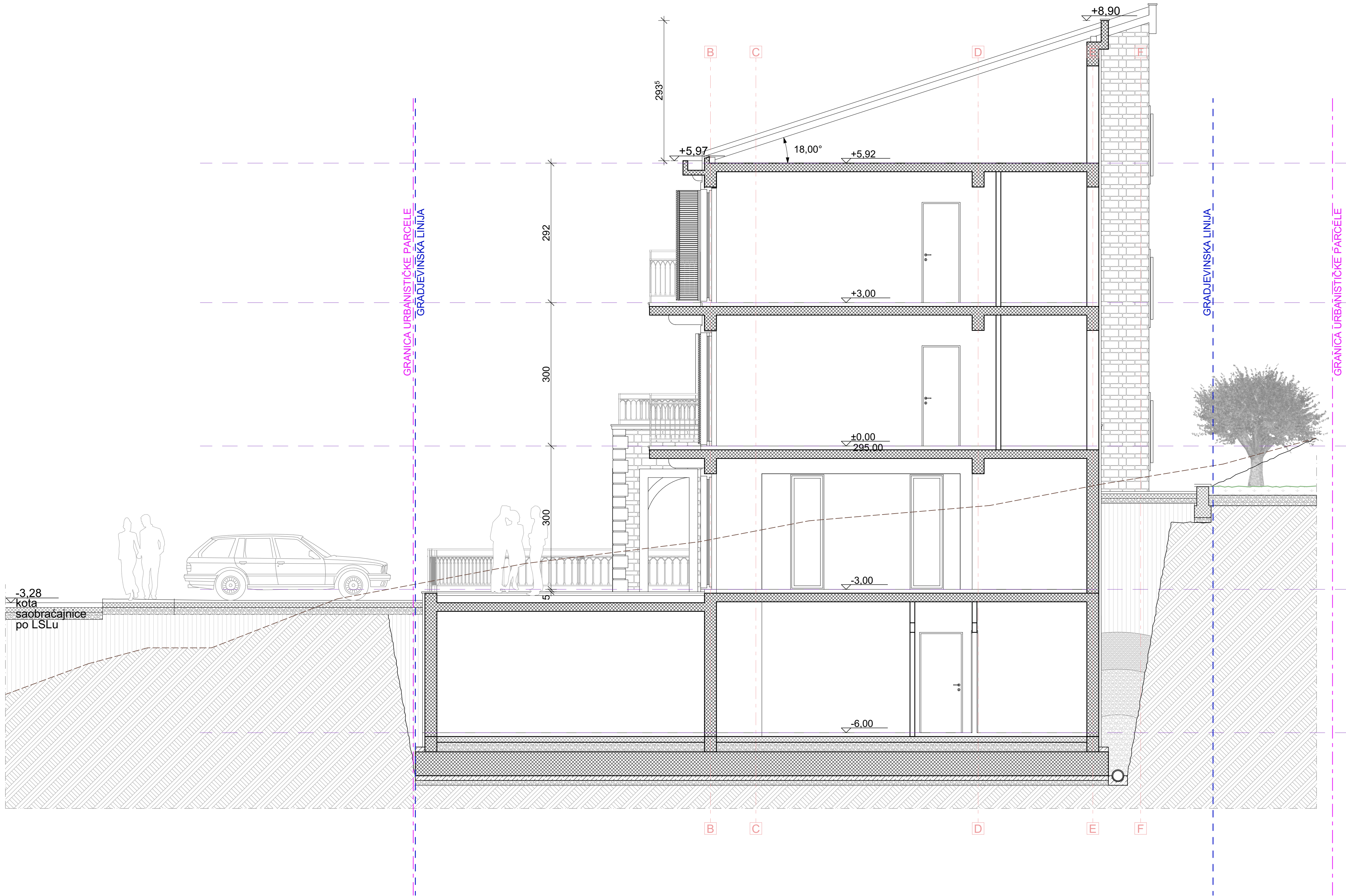
KROVNI POKRIVAČ
TONDACH VENERA CRIJEP

Pneto OBJEKTA 249,79m² + 121,17m² - tehničke i podrumске prostorije + 24,75m² bazen
Pbruto ETAŽE 301,52m² + 150,44m² - tehničke i podrumске prostorije + bazen

KOTA PROJEKTA:
0.00 = 295,00 m.n.v.



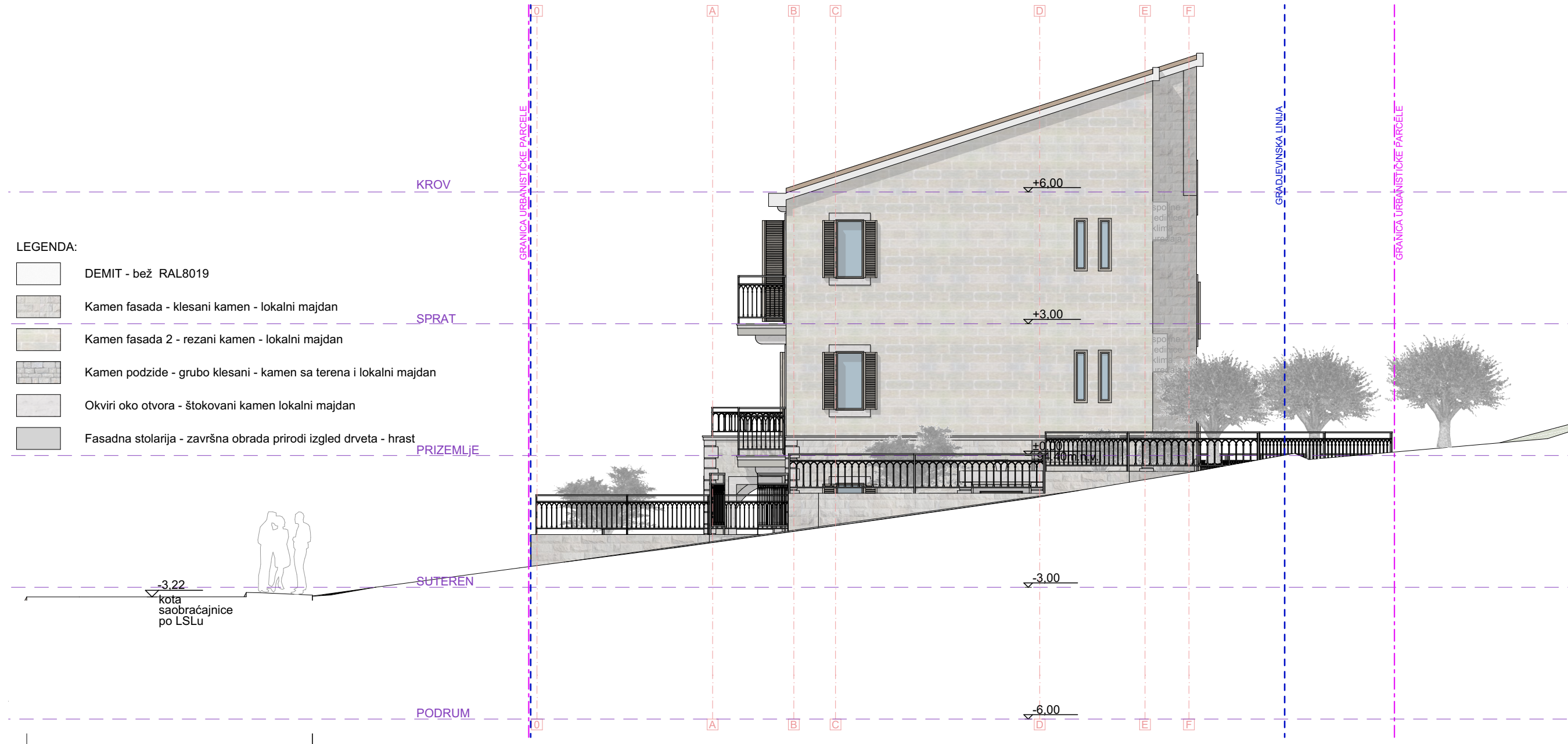
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Šcerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA KROVA	Br. priloga 07
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			
		RAZMJERA: 1:50	Br. strane 07



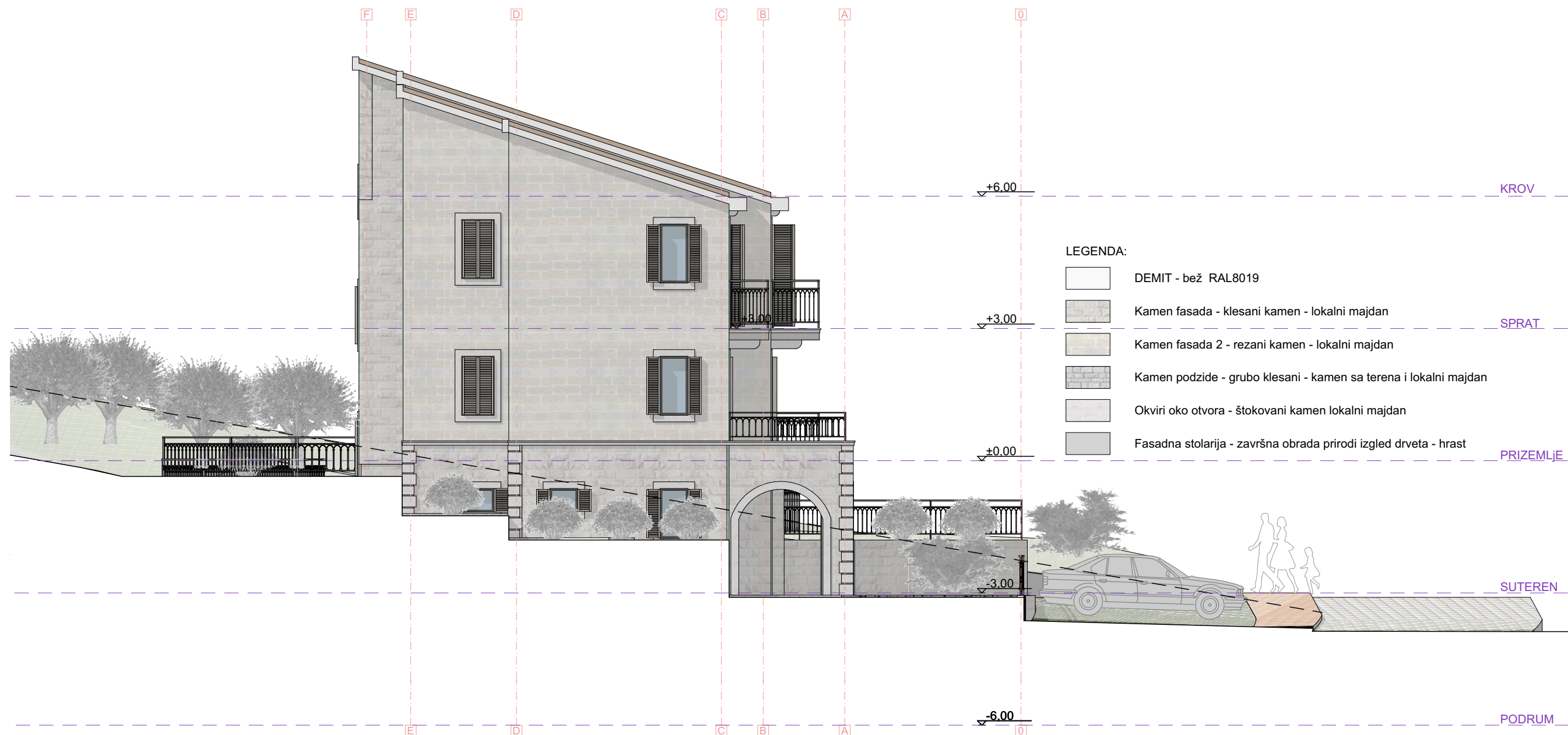
KOTA PROJEKTA: 0.00 = 295.00 m.n.v.		
012345		
PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbiniņš
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Autor projekta: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP T94 LSL Tudoroviči koju čini k.p. 2278/1 KO Tudoroviči
Vodeći projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: PRESJEK 1-1
Datum izrade i M.P.		Br. priloga 08
07.2025.		Br. strane 08
Datum revizije i M.P.		



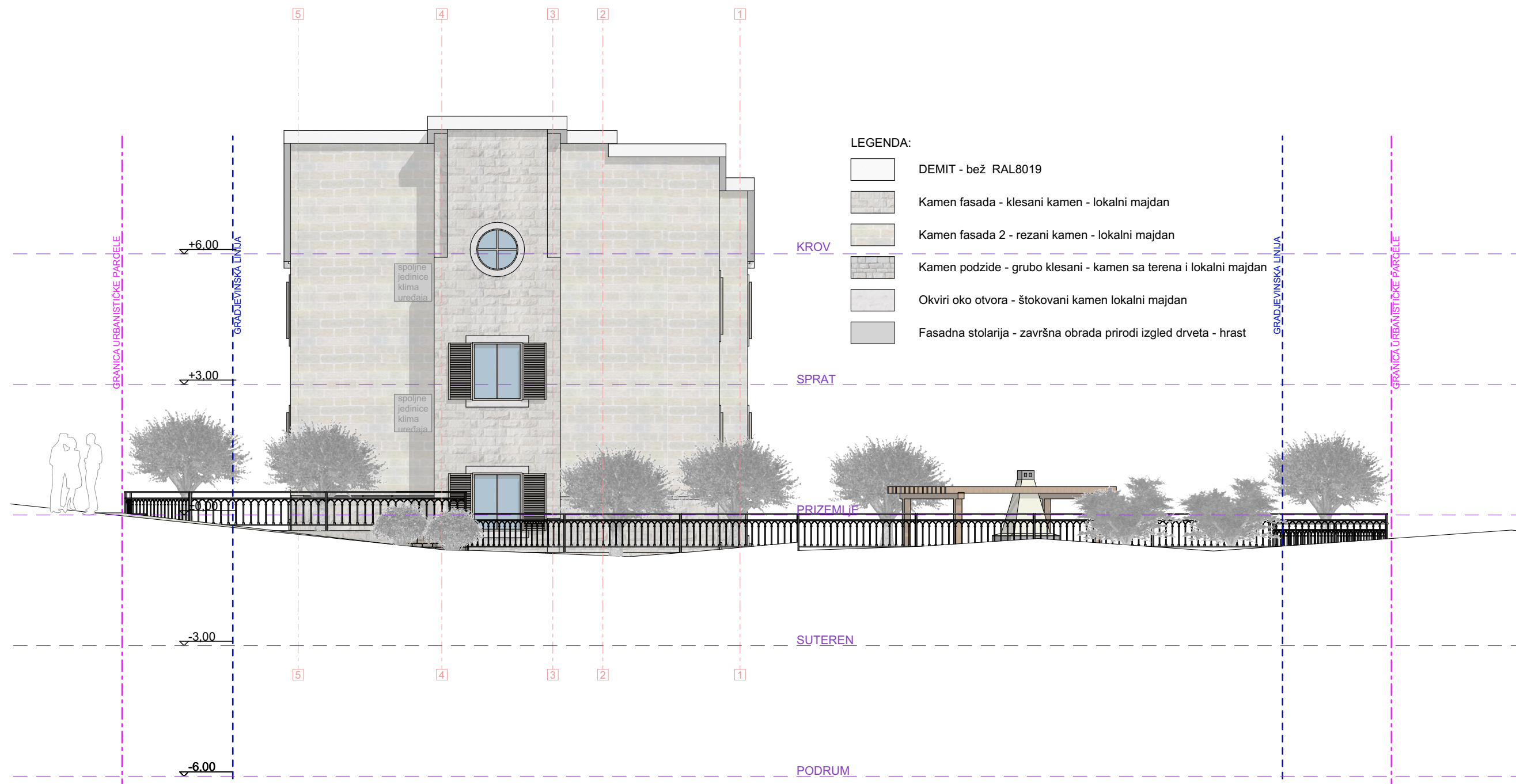
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT <i>Autor projekta:</i> Tomislav Jović, d.i.a. <i>Vodeći projektant:</i> Tomislav Jović, d.i.a. <i>Odgovorni projektant:</i> Tomislav Jović, d.i.a. <i>Saradnik:</i>		<i>Lokacija:</i> UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići <i>Vrsta tehničke dokumentacije:</i> IDEJNO RJEŠENJE <i>Dio tehničke dokumentacije:</i> ARHITEKTURA <i>Prilog:</i> JUGOZAPADNA FASADA <i>Br. priloga</i> 09 <i>Br. strane</i>	
<i>Datum izrade i M.P.</i> 07.2025.		<i>Datum revizije i M.P.</i>	
		RAZMJERA: 1:100	



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudorovići	
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik:		Prilog:	Br. strane
		JUGOISTOČNA FASADA	10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:		Prilog:	
Tomislav Jović, d.i.a.		SJEVEROZAPADNA FASADA	
Saradnik:		Br. priloga	Br. strane
Datum izrade i M.P.		11	
07.2025.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinin	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudorovići koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:		RAZMJERA:	
Tomislav Jović, d.i.a.		1:100	
Saradnik:		Prilog:	
		SJEVEROISTOČNA FASADA	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudorovići	
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudorovići	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik:		Br. priloga	
		13	
Datum izrade i M.P.		Br. strane	
Datum revizije i M.P.			
07.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudoroviči	
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudoroviči	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		Prilog:	
Saradnik:		TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR		
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins		
Objekat:		Lokacija:		
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudoroviči		
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudoroviči		
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:		
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE		
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA:
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA		
Tomislav Jović, d.i.a.		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
Saradnik:		TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	15	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
07.2025.				



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudoroviči	
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudoroviči	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		Prilog:	
Saradnik:		TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Konstantins Geraščenko Vitalijs Ščerbinins	
Objekat:		Lokacija:	
STAMBENI OBJEKAT		UP T94 LSL Tudoroviči	
Autor projekta:		koju čini k.p. 2278/1 KO Tudoroviči	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Vodeći projektant:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	
Tomislav Jović, d.i.a.		RAZMJERA:	
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga
		TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	17
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
07.2025.			