BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić Date: 2025.08.27 15:34:28 +02'00'		

INVESTITOR[1]	MONT-APPEL DOO
OBJEKAT[2]	TURIZAM – EKSKLUZIVNA VILLA
LOKACIJA[3]	Na dijelu UP 25, kat. parcela br. 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočiđevojka"
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	IDEJNO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA[5]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.
PROJEKTANT[6]	BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING Bul Džordža Vašingtona 102 I sprat, stan A19 Podgorica
ODGOVORNO LICE[7]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.
ODGOVORNI PROJEKTANT[9]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.
SARADNICI NA PROJEKTU[10]	Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.

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

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Mladen Krekić Digitally signed by Mladen Krekić Date: 2025.08.27 15:35:40 +02'00'		

INVESTITOR[1]	MONT-APPEL DOO
OBJEKAT[2]	TURIZAM – EKSKLUZIVNA VILLA
LOKACIJA[3]	Na dijelu UP 25, kat. parcela br. 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočiđevojka"
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	IDEJNO RJEŠENJE
AUTOR PROJEKTA[5]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.
PROJEKTANT[6]	BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING Bul Džordža Vašingtona 102 I sprat, stan A19 Podgorica
ODGOVORNO LICE[7]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	MLADEN KREKIĆ, dott. arch.

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

SADRŽAJ

I Opšta dokumentacija

- Ugovor izmedju investitora i projektanta
- Podaci o projektantu (izvod iz CRPS)
- Licenca projektanta
- Licenca ovlašćenog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat originalnih terenskih podataka
- Izjava geodetske licencirane organizacije
- Elaborat parcelacije po LSL-u
- List nepokretnosti
- Izjava odgovornog projektanta (Obrazac 4)

II Projektni zadatak

- Projektni Zadatak

III Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

V Grafička dokumentacija

- Geodetska podloga
- Šira situacija
- Šira situacija sa orto-foto snimkom
- Uža situacija sa petom fasadom
- Uža situacija sa uređenjem terena
- Osnova -2 suterena
- Osnova -1 suterena
- Osnova prizemlja
- Osnova 1. sprata
- Osnova krova
- Presjek 1-1
- Presjek 2-2
- Presjek 3-3
- Presjek 4-4
- Fasada JI
- Fasada SZ
- Fasada SI
- Fasada JZ
- 3D prikazi

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

UGOVOR O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI

potpisan dana: 30.06.2025. g.

između Investitora: **MONT-APPEL DOO**
Ivanbegova br. 83. Cetinje, Crna Gora
i Projektanta: **BUSINESSART d.o.o.**
Bulevar Džordža Vašingtona 102/A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica, Crna Gora
kojeg zastupa izvršni direktor Mladen Krekić
(u daljem tekstu „Projektant")
za vršenje usluga:
Izrada projektne dokumentacije za objekat na lokaciji:
Na dijelu UP25 kat. parcela br. 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Projektant se obavezuje da za Investitora izvrši sledeće usluge koje su predmet ovog ugovora, a tiču se objekta na lokaciji Na dijelu UP25 kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva

Izrada projektne dokumentacije Idejnog projekta, po urbanističko-tehničkim uslovima, i na osnovu relevantnih informacija datih od strane klijenta, a u potpunosti u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine) i Zakon o uređenju prostora "Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025.) i usvojenom ponudom.

II OBAVEZE INVESTITORA

Član 2

Investitor je obavezan da obezbijedi potpisan projektni zadatak i preda Projektantu sve druge neophodne podatke za izradu projektne dokumentacije, što predstavlja preduslov za ispunjenje ugovora i to :

a) važeće urbanističko tehničke uslove
b) ovjerenu geodetsku podlogu u odgovarajućoj razmjeri

- Ovjerena geodetska podloga dostavlja se Projektantu u štampanoj formi u 3 (tri) primjeraka i u jednom primjerku u digitalnoj formi (dwg format) prije početka izrade projektne dokumentacije.

Član 3

Investitor je obavezan da obezbijedi tehničku reviziju projektne dokumentacije.

III OBAVEZE PROJEKTANTA

Član 4

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1 ovog ugovora – projektnu dokumentaciju i sve njene pojedinačne djelove po specijalnostima, izradi u svemu na osnovu usvojenog i verifikovanog idejnog rešenja od strane investitora, a prema važećim zakonima, propisima i usvojenim normama u građevinarstvu.

Član 5

Obaveza projektanta je da saglasno propisima i pravilima struke, važećim zakonima i pravilnicima, provjeri pravilnost tehničkih rješenja i pratećih opisa radova, i računskih radnji predmjera radova u projektnoj dokumentaciji koju je izradio, sa tolerancijom tačnosti + / - 5%, i da istu propisno ovjeri, odnosno pečatira i potpiše.

Tolerancija iz prethodnog stava se odnosi na projektovane, a ne nabavne količine.

Član 6

Projektant je u obavezi da ažurno i bez odlaganja otkloni sve eventualne primjedbe nadležnih institucija ili tehničke revizije, na dokumentaciju.

IV CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 7

Investitor je dužan da izvrši plaćanje na račun Projektanta najkasnije 14 dana od ispostavljanja validne fakture za izvršene usluge.

Član 8

Ako Investitor ospori dio primljene fakture, nesporni iznos plaća u roku iz prethodnog člana ovog ugovora.

Ako je Investitor osporio samo dio iznosa, o spornom iznosu i razlozima osporavanja je dužan da obavijesti Projektanta u roku određenom za plaćanje situacije.

Član 9

Avans predstavlja naknadu za troškove mobilizacije kapaciteta Projektanta za angažovanje na projektu i kao takav je bespovratan u slučaju raskida ovog Ugovora u periodu od njegovog potpisivanja do odobrenja projektnog zadatka od strane Investitora.

Član 10

Cijena usluga za Glavni projekat je zasnovana u ukupnom iznosu, i određena je po jediničnoj cijeni (definisanoj ponudom) i može se mijenjati zavisno od finalne isprojektovane površine objekta i ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih radova na projektima, tokom izvršenja ovog ugovora, koji bi nastali kao posljedica izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje posle datuma potpisa ugovora, odluka i zahtjeva Investitora koji se bitno razlikuju od usvojenog idejnog rešenja ili izmjene pravne i druge regulative unutar roka za izradu projektne dokumentacije.

Član 11

Projektant je dužan da o nastanku potrebe za naknadnim i nepredviđenim radovima hitno, a najkasnije u roku od 48 sati, pisanim putem obavijesti Investitora, kao i da mu ukaže na sve eventualne posljedice po cijenu i rokove predviđene ovim ugovorom koje ovi radovi mogu prouzrokovati.

Član 12

Projektant ne može vršiti naknadne radove bez prethodne saglasnosti Investitora.

Član 13

Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

Član 14

Ugovorne strane ne mogu zahtjevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njihove obaveze, izuzev ako je za kašnjenje kriva druga ugovorna strana.

Član 15

Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtjeva izmjenu ugovorene cijene i drugih odredbi ovog ugovora u slučaju izmjene zakona i propisa iz oblasti planiranja i izgradnje objekata posle datuma potpisivanja ovog ugovora.

V OSTALA PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 16

Projektant je dužan da dokumentaciju Investitora čuva sa pažnjom dobrog stručnjaka i snosi rizik za propast iste do predaje Investitoru.

Član 17

Vršenje autorskog i drugog nadzora nad izgradnjom objekta nije predmet ovog ugovora.

Član 18

Projektant nije dužan da posao obavi isključivo u svojoj režiji, nego isti može povjeriti i drugim licima ili privrednim društvima. Projektant odgovara Investitoru za izvršenje posla i kad posao obave druga lica ili privredna društva, kao da ga je sam izvršio.

Član 19

Investitor i Projektant su dužni da po potpisivanju ovog Ugovora imenuju ovlašćene predstavnike za komunikaciju i međusobnu saradnju na projektu.

Član 20

Ukoliko se prilikom izrade projektne dokumentacije pojavi potreba za informacijama ili za donošenjem odluka od strane Investitora, Projektant je dužan da Investitoru uputi jasan pisani zahtev, na koji je Investitor obavezan da odgovori u roku od 48h.

Član 21

Ovaj ugovor ostaje na snazi do njegovog izvršenja u potpunosti.

Osim sporazumnog raskida, svaka ugovorna strana može i jednostrano raskinuti ugovor u roku od 30 dana od dana uručenog pisanog obavještenja o raskidu, uz izmirenje dospjelih nespornih obaveza i obavezu naknade štete od strane koja je uzrokovala povredu ugovorne obaveze.

Član 22

Izrada marketinških prezentacija i materijala u marketinške svrhe nije predmet ovog ugovora.

Član 23

Svako obavještenje ili informacija za koju je jedna ugovorna strana, posredno ili neposredno saznala o drugoj ugovornoj strani za vrijeme trajanja pregovora i posle zaključenja ugovora, a tiče ovog ili nekog drugog posla, smatra se povjerljivom i ne smije se prenositi trećim licima bez dozvole strane koja bi obznanjivanjem te informacije pretrpjela štetu i na koju se ta informacija odnosi. Osim naknade dokazane štete, ugovorna strana je ovlašćena i da potražuje pravičnu naknadu.

VI AUTORSKA I IMOVINSKA PRAVA

Član 24

Projektna dokumentacija je izrađena isključivo za potrebe izgradnje predmetnog objekta.

Autorska i srodna prava i obaveze su definisani Zakonom o autorskim i srodnim pravima ("Sl. list CG", br. 37/2011 i 53/2016) i ostalim propisima crnogorskog i međunarodnog prava.

VII RJEŠAVANJE EVENTUALNIH SPOROVA

Član 25

Za eventualne sporove po ovom ugovoru, ukoliko se ne mogu riješiti sporazumno, nadležan je Privredni sud u Podgorici.

VIII ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka na crnogorskom jeziku, od kojih svakoj od ugovornih strana pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Ovjereni potpis Investitora:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "MONT-APPEL" CETINJE

MONT-APPEL DOO, Cetinje Crna Gora

Ovjereni potpis Projektanta:

DOO ZA POSLOVE INŽENJERINGA I KONSALTINGA BUSINESSART PODGORICA

Izvršni direktor BUSINESSART d.o.o.

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

PODACI O PROJEKTANTU (IZVOD IZ CRPS)

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0207393 / 015
PIB: 02401908

Datum registracije: 25.03.2004.
Datum promjene podataka: 14.02.2019.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA POSLOVE INŽENJERINGA I KONSALTINGA "BUSINESSART", PODGORICA

Broj važeće registracije: /015

Skraćeni naziv: BUSINESSART
Telefon:
eMail:
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 23.03.2004.
Datum donošenja Statuta: 23.03.2004. Datum promjene Statuta: 10.12.2018.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE CAPITAL PLAZA PODGORICA
Adresa sjedišta: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE CAPITAL PLAZA PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 50,00Euro (Novčani 50,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA

LICA U DRUŠTVU:

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 14.11.2019 godine u 08:57h

Crna Gora * PORESKA UPRAVA * Podgorica 11/1

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

LICENCA PROJEKTANTA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

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

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

Broj: UPI 14-332/23-355/2
Podgorica, 19.04.2023. godine

DOO "BUSINESSART"

PODGORICA
Bul. Džordža Vašingtona, br. 102

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

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

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

Broj: UPI 14-332/23-355/2

Podgorica, 19.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "BUSINESSART" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-355/1 od 04.04.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO "BUSINESSART" PODGORICA,** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 14-332/23-355/1 od 04.04.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "BUSINESSART" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-1938/2 od 18.04.2018. godine, kojim je **Mladenu Krekiću, dipl. inženjer arhitekture,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0207393 / 016, **izvršni direktor: Mladen Krekić**.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

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

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

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

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

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

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma PODGORICA

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1938/2
Podgorica, 18.04.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br.UPI 107/7-1938/1 od 03.04.2018.godine, MLADEN KREKIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Zadra, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerena Diploma o visokoj školskoj spremi stečenoj na Arhitektonskom fakultetu u Beogradu, Republika Srbija, br.1797 od 03.07.1990.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena fotokopija lične karte;
- Dozvola za stalni boravak u Crnoj Gori;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj br.03-10237/5 od 19.01.2009.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za rukovođenje građenjem arhitektonskih objekata i rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko – zanatskih radova unutrašnje arhitekture i uređenja terena;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj br.03-10237/6 od 19.01.2009.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena;

- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore, br.01-425/2 od 14.05.2013.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, odgovornog projektanta, za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Uvjerenje Ministarstva pravde, 16.04.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;

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

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

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

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

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.
Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rešavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1

tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3488

Podgorica, 06.12.2024. 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

MLADEN P. KREKIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 1408

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

UNIQA

Broj polise:	**6-51402**
Zamjena polise:	48071
Vrsta osiguranja:	Odg. projektanata
Šifra osiguranja:	1307
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	570408
Mjesto:	Podgorica
Datum:	24.03.2025

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Početak osiguranja:	3.4.2025	Prestanak osiguranja:	3.4.2026	Dospijeće:	03.04
Tarifa i tarifna grupa:		Suma osiguranja:	100.000,00	Premija osiguranja:	393,23

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.
Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti projektanata				
1	Osiguranjem od Profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku ,nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- »izrada tehničke Dokumentacije i gradnja objekta“ .(Osiguranika). Broj zaposlenih (zap.lica 9 broj licenciranih inžinjera 1.) Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR -Franšiza (ucešce u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokrice: Crna Gora.	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	734,33	0,00	73,43
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	660,90	0,00	99,14
1.4	Korisnički popust	561,76	0,00	168,53
	Ukupno:			393,23

PREMIJA OSIGURANJA	393,23
Porez:	35,39
UKUPNO ZA UPLATU:	428,62

NAPOMENA:
NAPOMENA:
-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima , za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važece polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

-Osiguravajuce pokrice shodno Uslovima osiguranja važi samo i iskljucivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slucaja posjedovao važecu licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeca na dan nastanka osiguranog slucaja. Ukoliko na dan osiguranog slucaja Osiguranik nije posjedovao važecu licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

UNIQA

Broj polise:	**6-51402**
Zamjena polise:	48071
Vrsta osiguranja:	Odg. projektanata
Šifra osiguranja:	1307
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	570408
Mjesto:	Podgorica
Datum:	24.03.2025

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART D OO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
- Polisa je izdata u skladu sa clanom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).
-Ovom polisom iskljucuje se osiguravajuce pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novcane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešcu koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organaU slucaju da vrednost osigurane stvari na pocetku perioda osiguranja bude veca od sume na kojoj je osiguranje zakljuceno, primenice se nacelo proporcije (podosiguranje).

Premija osiguranja 428,62 € obračunata za period od 03.04.2025 do 03.04.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail bartinfo@businessart.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarac osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatrace se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažecom bez obaveze slanja opomene Drustva.
U slucaju iz prethodnog stava , Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuce pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.
Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Za Osiguravača

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE • PODGORICA • UNIQA NEŽIVOTNO OSIGURANJE 1

M.P.

Za Ugovarača

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

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: 06-332/24-777/3
Budva, 22.08.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MONT-APPEL" d.o.o. iz Cetinja na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i LSL **"Stambeno-turistička zona niske gustine Skočiđevojka"** ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 39/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju 2-3 objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 25 koju čine katastarske parcele 1797, 1798/1, **1800/2** i **1801/3** KO Reževići I

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.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-20379/2024 za KO Reževići I, od 15.08.2024.godine, na katastarskoj parceli 1800/2 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1800/2 KO Reževići I upisani su teret i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-919-20380/2024 za KO Reževići I, od 15.08.2024.godine, na katastarskoj parceli 1801/3 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1801/3 KO Reževići I upisani su teret i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam-ekskluzivne vile

Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijantalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni

ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica.
Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga sješтаja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim I vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu.Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona.Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.
Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

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

Članom 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 (tekstualni dio LSL-a, strana 20).
Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m – 4m. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)
Građevinska linija (GL) utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio LSL-a, strana 18)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio LSL-a, strana 19)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sledeći način:
Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 20)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) Objekti mogu imati samo jedan 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. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m.

Kota prizemlja: Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio LSL-a, strana 17)

Najveća **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. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu (strana 16)

Maksimalna **visina sljemena** krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.(tekstualni dio LSL-a, strana 20)

Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravnih kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih I dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crijep.
- Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže i dr.) (tekstualni dio LSL-a, strana 22)

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. (tekstualni dio LSL-a, strana 17)

Nivelacija urb.parcela. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (tekstualni dio LSL-a, strana 20)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m²	BRGP u m²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 25	4.854,77	2.190	875	0.45	0.18	S+P+1

Prema tekstualnom djelu plana – urbanistički pokazatelji na urbanističkoj parceli 25 predviđena su dva - tri objekta.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

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

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

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

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

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.
U slučaju da je nagib terena ß>20°, ako je dubina iskopa veća od H>3m, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi **Projekat zaštite temeljne jame**.

Rješenjem br. UP II 072-93/20, od 29.06.2020. godine naloženo je ovom Sekretarijatu da, prije izdavanja urbanističko tehničkih uslova, ukoliko je to planom propisano, podnosilac zahtjeva u obavezi da dostavi **dokaz o provjeri geomehaničkih svojstava terena na lokaciji**.
Jedna od smjernica predmetnog LSL-a je da je, za izgradnju na parceli, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti statičku stabilnost i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova *za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.*

Investitor "MONT-APPEL" d.o.o. dostavio je elaborate o geotehničkim svojstvima terena broj 1102/020 od 02.11.2020. godine, za potrebe projektovanja objekata na urbanističkim parcelama UP23, UP24, UP25 i UP26 i izvještaj o tehničkoj kontroli (revizija).

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 predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m^2 (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-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

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

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. (tekstualni dio LSL-a, strana 21 i 22)

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

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

Osim masline i primorskog bora, treba zaštiti i sveobuhvatni sistem kaskada sa kamenim međama (suvomeđe) i konturu rtova, što su elementi karakterističnog primorskog profila ili ambijenta. Kod takvih intervencija sa većom gustinom objekata, koji svojom masom ugrožavaju konturu i mijenjaju ambijent,

zahtijeva se maksimalno ukopavanje objekata (u većem procentu izgrađenog fonda) te zaklanjanje iza "međe", kamenog zida, tako da gledano sa mora novoizgrađena struktura stvara utisak superponiranja planova kroz kaskadni profil (presjek). U takvoj kompoziciji kaskada ili ozelenjenih vrtova objekti se iskazuju kao pojedinačni artefakt, ili kao primorska grupacija objekata. U ovakvoj građevinskoj strukturi objekti koji izlaze iz kaskade mogu da budu i pojedinačne vertikale (od P+1 do P+3), kao Paštrovske kuće, kula na jednu vodu.

Terasaste kaskade su građevinske strukture u poprečnom presjeku, pri čemu se formira objekat tako da se obrazuju krovne bašte, gdje se nad tavanicom postavlja sloj zemlje (debljine 90-120 cm, sa propisnom hidroizolacijom) na koji se potom sadi ili polaže trava ili karakteristično primorsko rastinje. Na takav način se kod osjetljivih prostora izbjegava utisak velike izgrađenosti ili devastiranja prostora novoizgrađenom strukturom, a formira se prepoznatljiva kontura i geometrija terena karakteristična za primorski ambijent. (strana 12)

Mogućnost ozelenjavanja tako formiranih zelenih površina stvara prostorni utisak naizmjeničnih smjenjivanja kamenih zidova – „međa" i zelenih frontova, te stvara vizuelni utisak promjenljivosti i superponiranja planova.

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:
Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio LSL-a, strana 21)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (tekstualni dio LSL-a, strana 21)
Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan, drveće poput badema, smokave, narandži, limuna, kivija i slično. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.
Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.
Sve primjerke hrasta (Quercus pubescens), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

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 („Sl. list CG" – opštinski propisi br. 21/14, 66/23). 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 služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG" br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode,a koji ne podliježe procijeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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

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://ekinfrastruktura.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://ekinfrastruktura.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 objekate ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju I postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILA	1,5 PM/stanu 100m2
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m2
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. 48/13 i 44/15).

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

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

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

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

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

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: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Uvidom u grafički dio planske dokumentacije PPPNOP u karti namjene preko dijela katastarskih parcela 1797, 1798/1, 1800/2 i 1801/3 KO Reževići I, odnosno preko jednog dijela urbanističke parcele 25 u obuhvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočiđevojka" predviđen je "OBALNI ODMAK" 100 metara od obalne linije – udaljenost linije gradnje od mora.

Prema planskom dokumentu PPPNOP za predmetne katastarske parcele predviđeno je sledeće:

Područja za koja su izrađene državne i lokalne studije lokacije , detaljni urbanistički planovi i urbanistički projekti, kao i investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji. Adaptacija odmaka se omogućava, jer se radi o započetim investicijama i planovima detaljnog stepena razrade čije bi trajno stavljanje van snage ugrozilo pravnu sigurnost i negiralo konkretna stečena prava vlasnika zemljišta ili investitora.
Pravo adaptacije odmaka se odnosi isključivo na konkretna planska rješenja iz navedenih planskih dokumenata, prema stanju tih dokumenata, a linija odmaka se adaptira samo za objekte koji u navedenim planskim rješenjima ulaze u zonu odmaka.
Adaptacija odmaka za državne i lokalne studije lokacije u neizgrađenim područjima je privremena, s definisanim rokom trajanja do donošenja Plana generalne regulacije. Prilikom izrade Plana generalne regulacije liniju odmaka je potrebno uskladiti, ukoliko se prethodnim planovima planirala gradnja objekata u zoni odmaka, na način da se u usklađenom planskom dokumentu unutar zone odmaka ne planira izgradnja objekata.
Prethodno se ne odnosi na investicije za koje su već potpisani državni ugovori odnosno sporazumi o zakupu i izgradnji, koje se ne usklađuju na osnovu prethodnog principa. (Tekstualni dio PPPNOP, strana 21)

25. NAPOMENA

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

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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa 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.

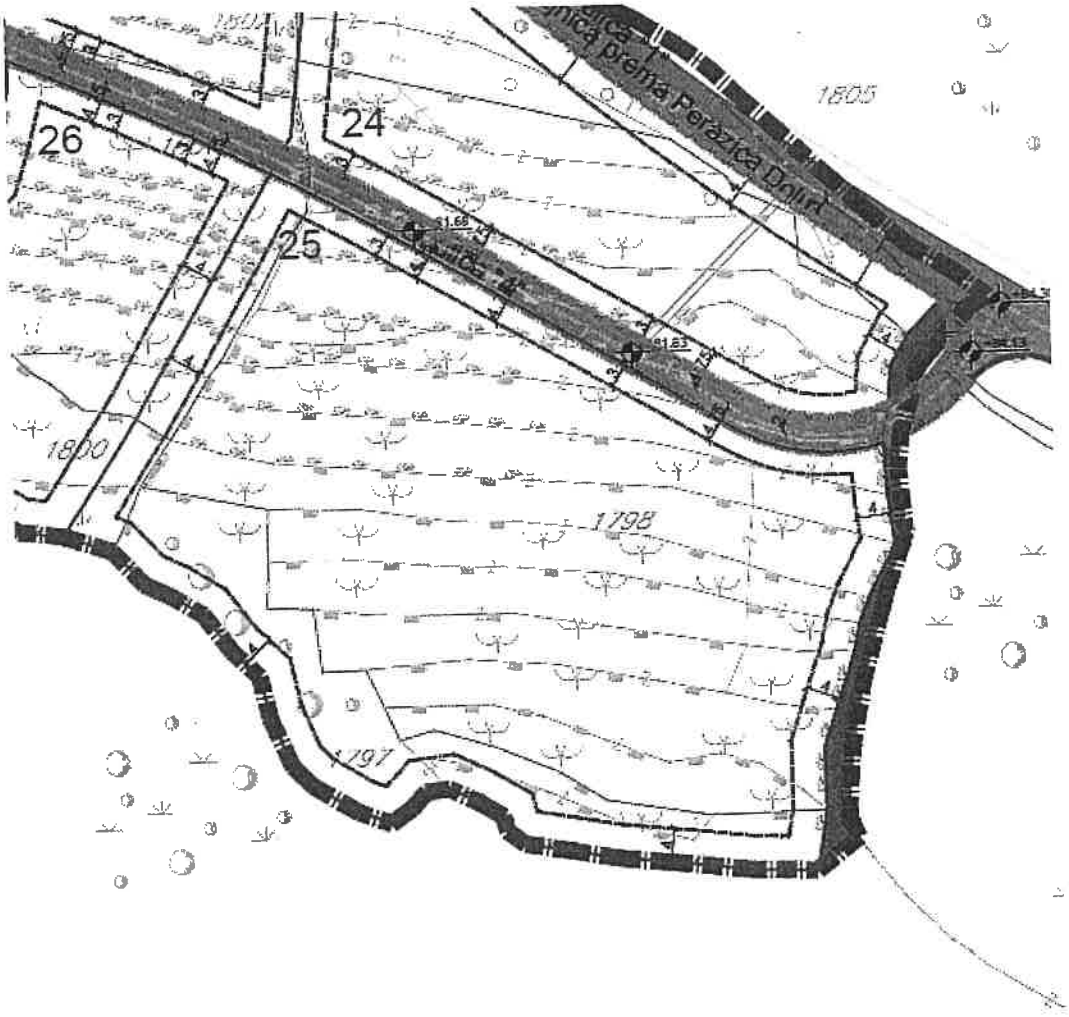
Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana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

26. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.ing.arh.

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



IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

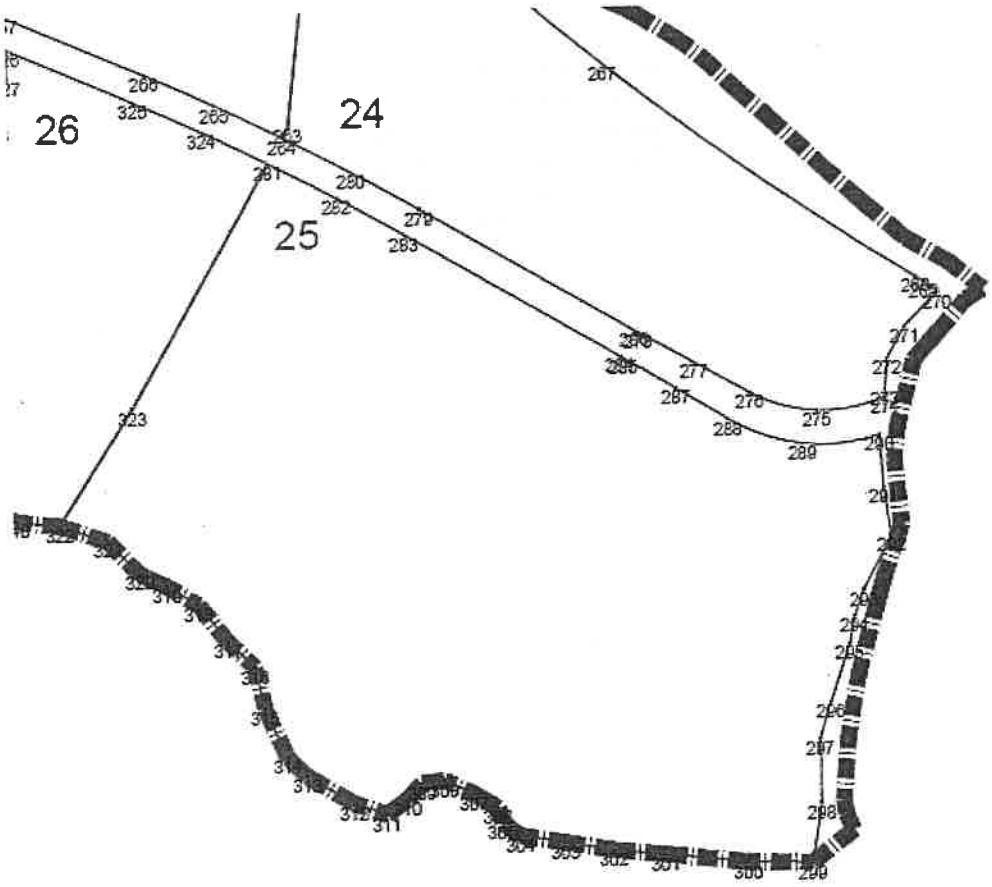
Karta parcelacija-nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Crna Gora-Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 1
BUDVA

MP

Budva 21.08.2024.



IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

Karta koordinatne tačke

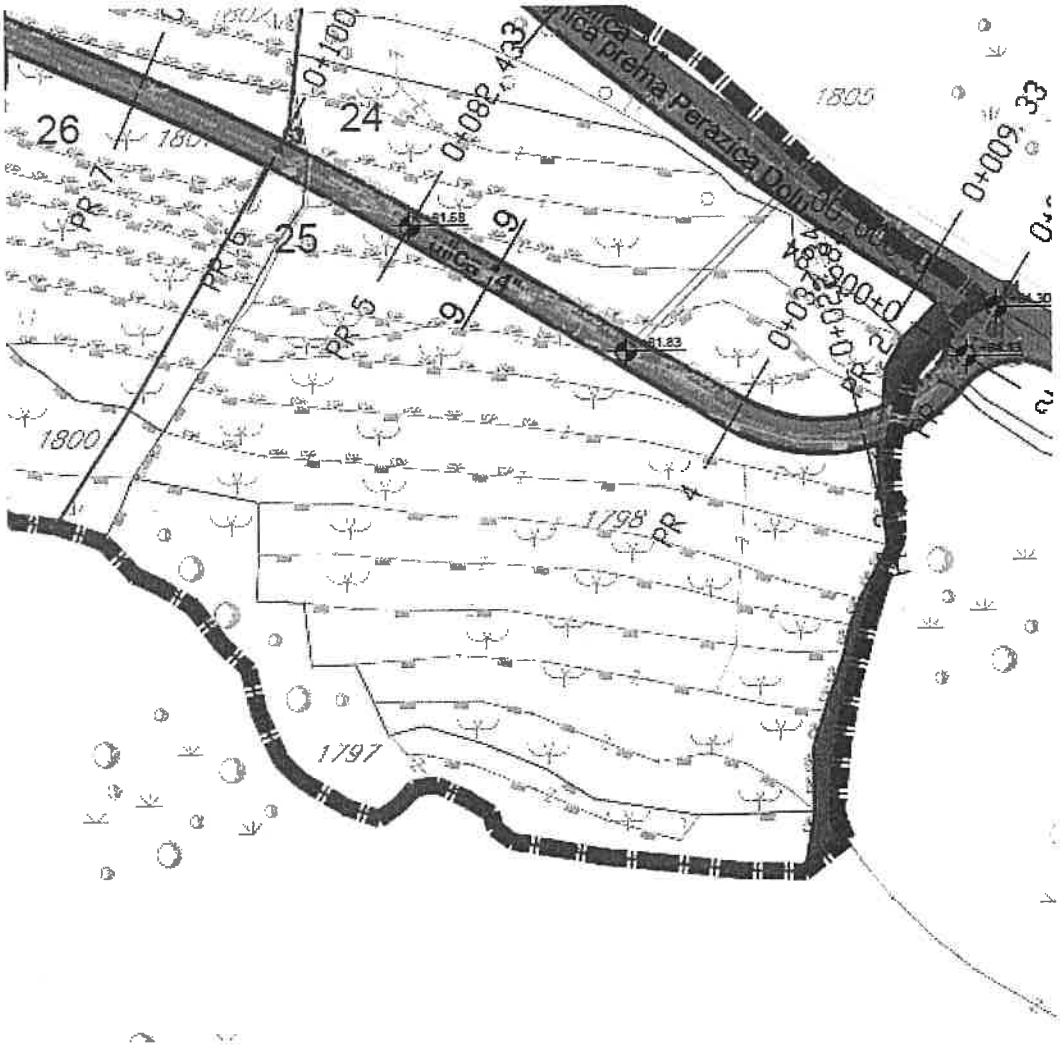
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

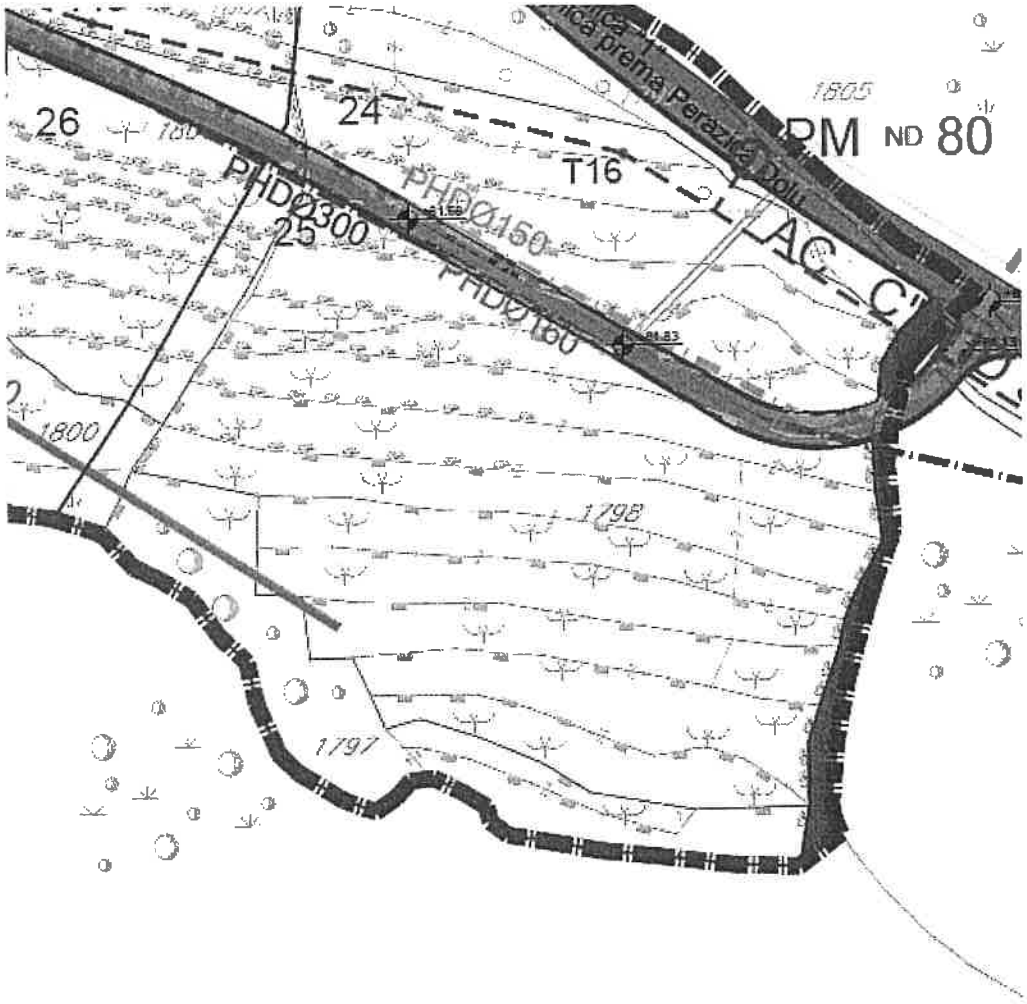
Crna Gora-Opština Budva SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 1 BUDVA

MP

Budva 21.08.2024.

280 6575636.61 4675476.54
281 6575626.80 4675477.77
282 6575634.84 4675473.52
283 6575642.75 4675469.03
284 6575668.07 4675454.13
285 6575668.43 4675453.91
286 6575669.85 4675457.14
287 6575674.59 4675450.15
288 6575680.74 4675446.39
289 6575689.46 4675443.33
290 6575698.68 4675444.13
291 6575699.05 4675437.93
292 6575699.90 4675432.15
293 6575696.54 4675425.88
294 6575695.34 4675422.78
295 6575694.68 4675419.49
296 6575692.34 4675412.58
297 6575690.96 4675408.23
298 6575691.04 4675400.67
299 6575689.86 4675393.54
300 6575682.24 4675393.77
301 6575672.48 4675394.87
302 6575666.34 4675395.48
303 6575660.64 4675396.50
304 6575655.31 4675397.39
305 6575653.21 4675398.98
306 6575652.76 4675400.75
307 6575649.91 4675402.47
308 6575646.42 4675404.18
309 6575643.75 4675403.86
310 6575641.97 4675401.90
311 6575639.56 4675400.25
312 6575635.75 4675401.59
313 6575630.29 4675404.92
314 6575627.99 4675407.22
315 6575625.38 4675413.07
316 6575624.25 4675418.03
317 6575621.07 4675421.06
318 6575617.65 4675425.56
319 6575613.99 4675427.83
320 6575610.79 4675429.35
321 6575607.07 4675433.31
322 6575601.35 4675435.24
323 6575610.24 4675448.93
324 6575618.91 4675481.64
325 6575610.90 4675485.28
326 6575595.76 4675491.90
327 6575595.86 4675488.43
328 6575594.42 4675482.73
329 6575592.98 4675478.10
330 6575591.55 4675476.82


26
24
25
1800
1798
1797
1805
PR 7
PR 6
PR 5
0+100
0+082,43
0+009,33
0+000,84
0+320
Ca
Ca
Ca



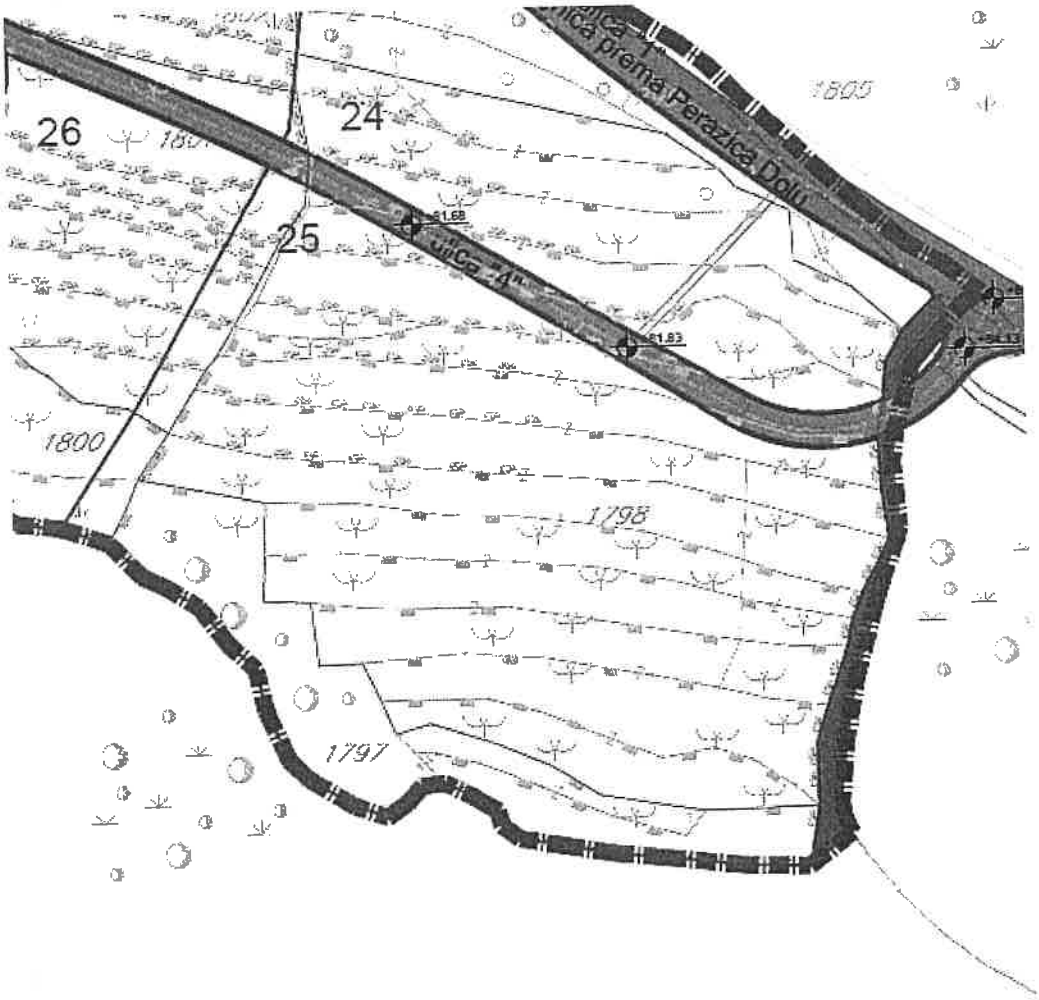
IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Crna Gora-Opština Budva SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 1 BUDVA

MP **Budva 21.08.2024.**



IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

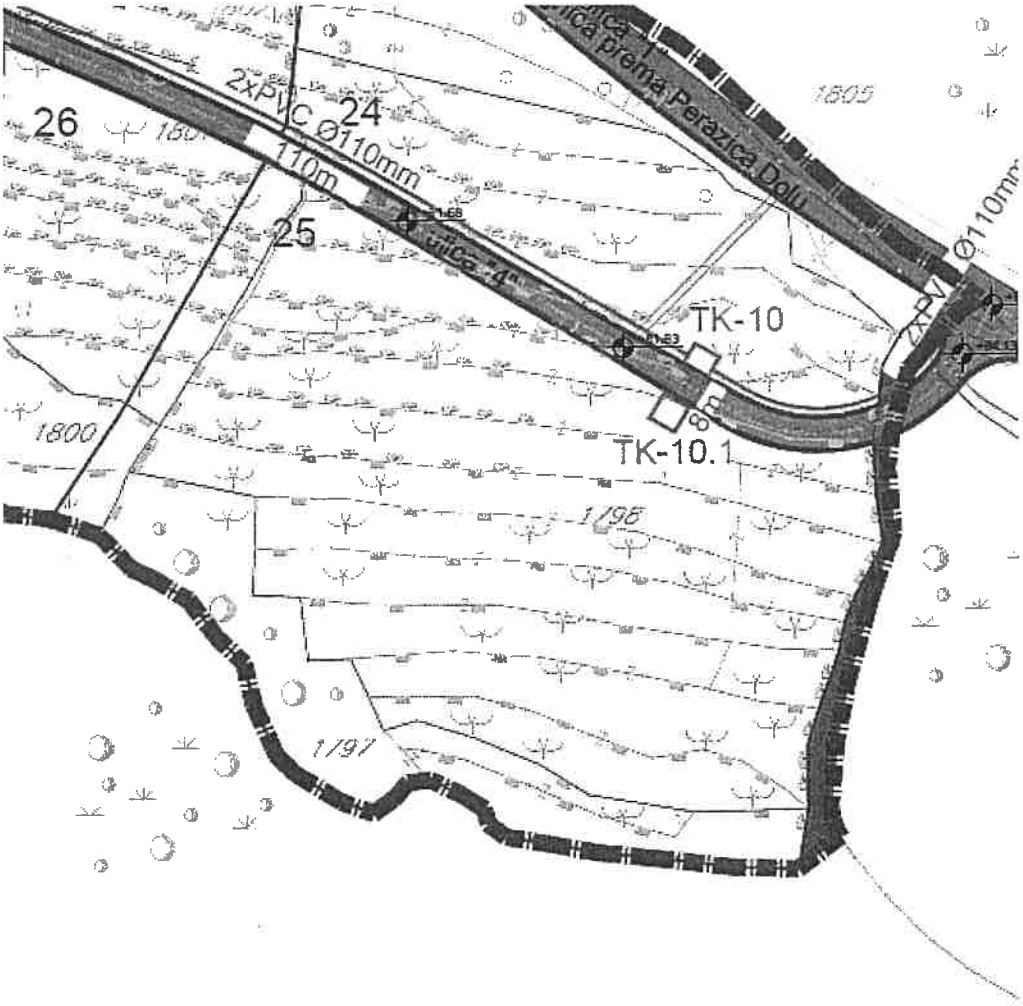
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Crna Gora-Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
BUDVA

MP

Budva 21.08.2024.



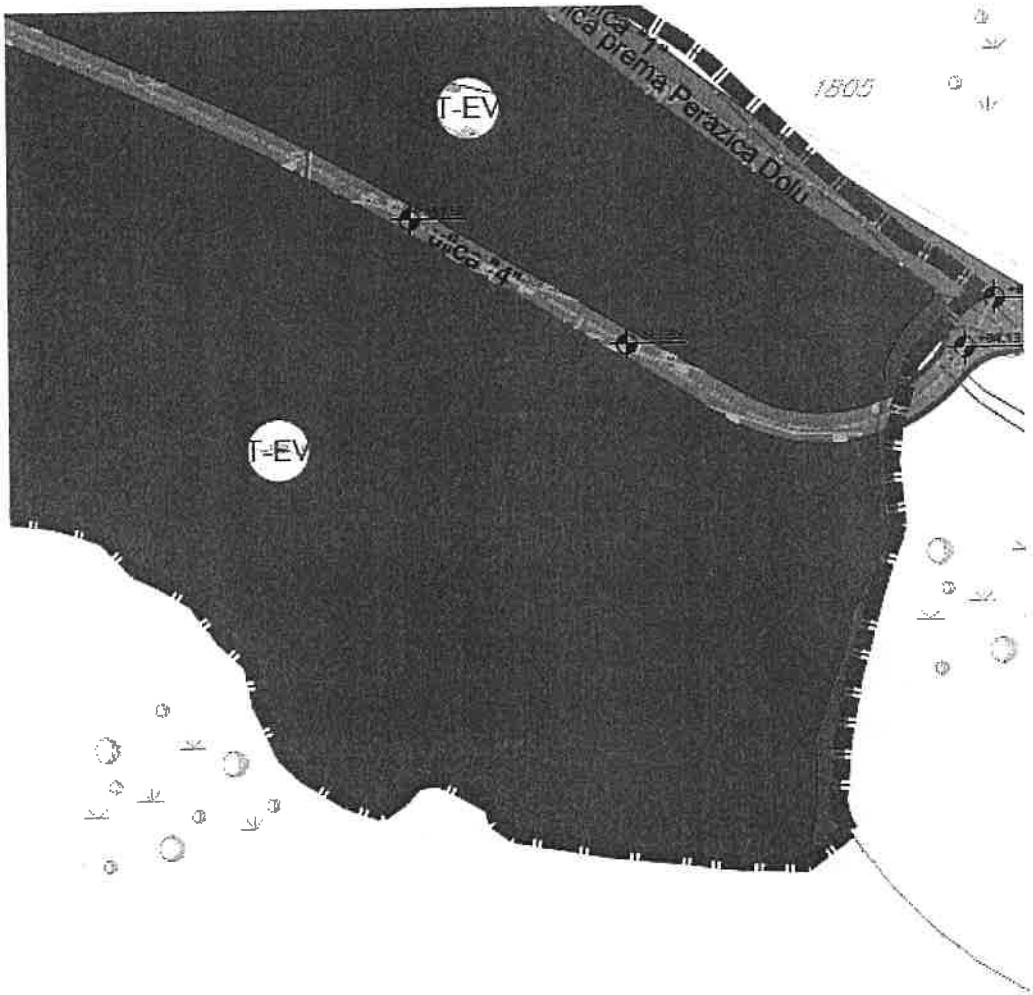
IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

MP

Budva 21.08.2024.



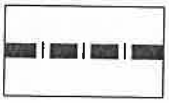
IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Crna Gora-Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
1
BUDVA
MP

Budva 21.08.2024.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - S



TURIZAM - EKSKLUZIVNE VILE



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC.m²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m²	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
25	DIO 1798, 1797, DIO 1800, DIO 1801	4.854,77			TURIZAM – EKSKLUZIVNE VILE	875,00	875,00	2 – 3 NOVA OBJEKTA	2.190,00		0,18	0,45	S+P+1

IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.39/10)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Crna Gora-Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 1
BUDVA

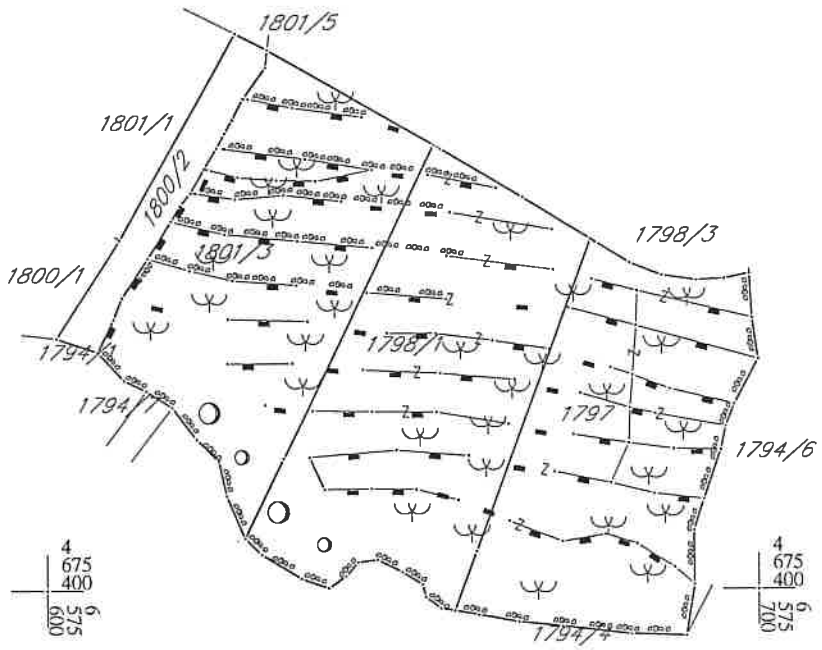
MP **Budva 21.08.2024.**

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-903/24
Datum: 16.08.2024.

Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 15
Parcele: 1797, 1798/1, 1800/2, 1801/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purić

Ovjerava
Službeno lice:

ČRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-903/24
Datum: 16.08.2024.

Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 15
Parcele: 1797, 1798/1, 1800/2, 1801/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrađio:

Ovjerava
Službeno lice:

36000000322

104-919-20377/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20377/2024

Datum: 15.08.2024

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-777/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1358 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1797		15 15/21	11/10/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		1458	0.00
							1458	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	- „ BOREXPORT " DOO NOVI SAD UL. VASE STAJIĆA BR.24, ULAZ 4 , NOVI SAD NOVI SAD 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

U Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 15.08.2024. 12:29:14

36000000322
104-919-20378/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20378/2024
Datum: 15.08.2024
KO: REŽEVIĆI I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1357 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1798	1		15 15/21	11/10/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		1641	0.00
								1641	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	JANKOVIĆ MARKO UL.IV PROLETERSKE S-54 CETINJE CETINJE 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 28 PODGORICA

Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 15.08.2024. 12:30:15

36000000322
104-919-20379/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20379/2024
Datum: 15.08.2024.
KO: REŽEVIĆI I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1310 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1800	2		15 15/21	16/03/2022	LERAZA	Gradjevinska parcela PRAVNI POSAO		261	0.00
								261	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[redacted]	- „ MONT-APPEL " D.O.O.CETINJE UL. IVANBEGOVA BR. 83 , CETINJE CETINJE	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1800	2			1	Gradjevinska parcela	11/10/2021 11:9	ZABILJEŽBA STVARNE SLUŽBENOSTI PUTA NA TERET KAT.PARC.BR. 1801/5, VOĆNJAK IV KLASE , POV. 132M2, KAT.PARC.BR. 1798/3, VOĆNJAK III KLASE, POV. 289M2 I KAT.PARC.BR. 1799/2, GRAĐEVINSKA PARCELA , POV. 256 M2 IZ LN BR. 566 KO REŽEVIĆI 1. (POSLUŽNO DOBRO), A U KORIST SADAŠNJEG VLASNIKA KAT.PARC.BR. 1800/2, GRAĐ.PARCELA, POV. 83 M2, KAT.PARC.BR. 1801/3, GRAĐ. PARCELA , POV. 178 M2, KAT. PARC. BR. 1800/1 , GRAĐ.PARCELA, POV. 434 M2, KAT. PARC.BR. 1801/1, GRAĐ.PARC.BR. 1801/1, GRAĐ. PARCELA POV. 997 M2, UPISANE U LN BR. 566 KO REŽEVIĆI 1 (POVLASNO DOBRO).
1800	2			2	Gradjevinska parcela	11/10/2021 11:8	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI „ PRAVO PROLAZA ' PREKO KAT.PARCELA BR.1801/5,1798/3,1799/2,1800/2,1801/3, 1800/1,1801/1.

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

Načelnica:
SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 15.08.2024. 12:30:48

36000000322
104-919-20380/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20380/2024
Datum: 15.08.2024
KO: REŽEVIĆI I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 566 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1801	3		15 15/21	11/10/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		1492	0.00
								1492	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	- „ MONT-APPEL " D.O.O.CETINJE UL. IVANBEGOVA BR. 83 , CETINJE CETINJE	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

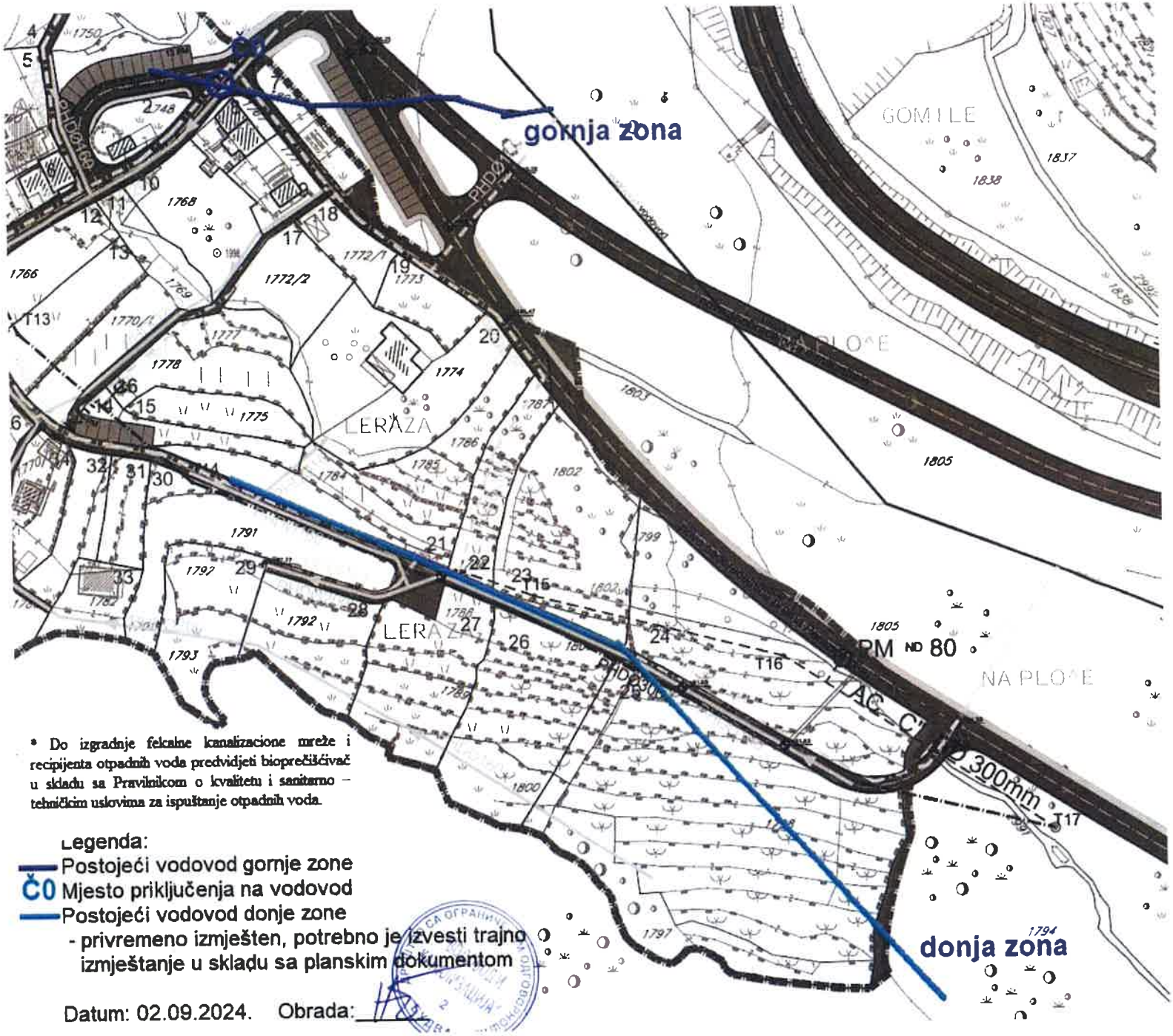
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1801	3			1	Gradjevinska parcela	11/10/2021 11:7	ZABILJEŽBA STVARNE SLUŽBENOSTI PUTA NA TERET KAT.PARC.BR. 1801/5. VOĆNJAK IV KLASE , POV. 132M2, KAT.PARC.BR. 1798/3, VOĆNJAK III KLASE, POV. 289M2 I KAT.PARC.BR. 1799/2, GRAĐEVINSKA PARCELA , POV. 256 M2 IZ LN BR. 566 KO REŽEVIĆI 1. (POSLUŽNO DOBRO), A U KORIST SADAŠNJEG VLASNIKA KAT.PARC.BR. 1800/2, GRAĐ.PARCELA, POV. 83 M2, KAT.PARC.BR. 1801/3, GRAĐ. PARCELA , POV. 178 M2, KAT. PARC. BR. 1800/1 , GRAĐ.PARCELA, POV. 434 M2, KAT. PARC.BR. 1801/1, GRAĐ.PARC.BR. 1801/1, GRAĐ. PARCELA POV. 997 M2, UPISANE U LN BR. 566 KO REŽEVIĆI 1 (POVLASNO DOBRO).
1801	3			2	Gradjevinska parcela	11/10/2021 11:9	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI „ PRAVO PROLAZA ' PREKO KAT.PARCELA BR.1801/5,1798/3,1799/2,1800/2,1801/3, 1800/1,1801/1.

Datum i vrijeme: 15.08.2024. 12:31:12

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

Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



* Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti biopročišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

Legenda:

Postojeći vodovod gornje zone

Č0 Mjesto priključenja na vodovod

Postojeći vodovod donje zone

- privremeno izmješten, potrebno je izvesti trajno izmještanje u skladu sa planskim dokumentom

Datum: 02.09.2024. Obrada:

D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Sektor za planiranje i projektovanje
Trg Sunca br. 1, Budva
Centrala: +382 33 403 304
Sektor PR i OI: +382 33 403 484
www.vodovodbudva.me

OPŠTINA BUDVA
Primljeno 04-09-2024
Org. jed. | Br. i oz. predm. | Redni broj | Prilog | Vrijednost
06-332/24-777/5

Broj: 01- 5721/2

Datum: 02.09.2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/24-777/4 od 22.08.2024.godine (naš broj 01-5721/1 od 26.08.2024. godine), koji je podnijeo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Mont Appel doo,** izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1800/2, 1801/3, Katastarska opština: Reževići 1, Urbanistička parcela: 25, LSL STZNG Skočidevojka, UT uslovima predviđena izgradnja 2-3 objekta.

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

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 3 bara.
- Kroz predmetnu parcelu privremeno je izmješten cjevovod donje zone koji je potrebno izmjestiti trasom koju je prodvidio planski dokument, u skladu sa Zakonom (prije vršenja bilo kakvih građevinskih radova).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva

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

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/24-777/3 od 22.08.2024. godine

Obrada,	Služba za planiranje i projektovanje,	Sektor za planiranje i razvoj,	VD Izvršni direktor,
	Momir Tomović		Mladen Lakčević

VOB 15-03

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

ELABORAT ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

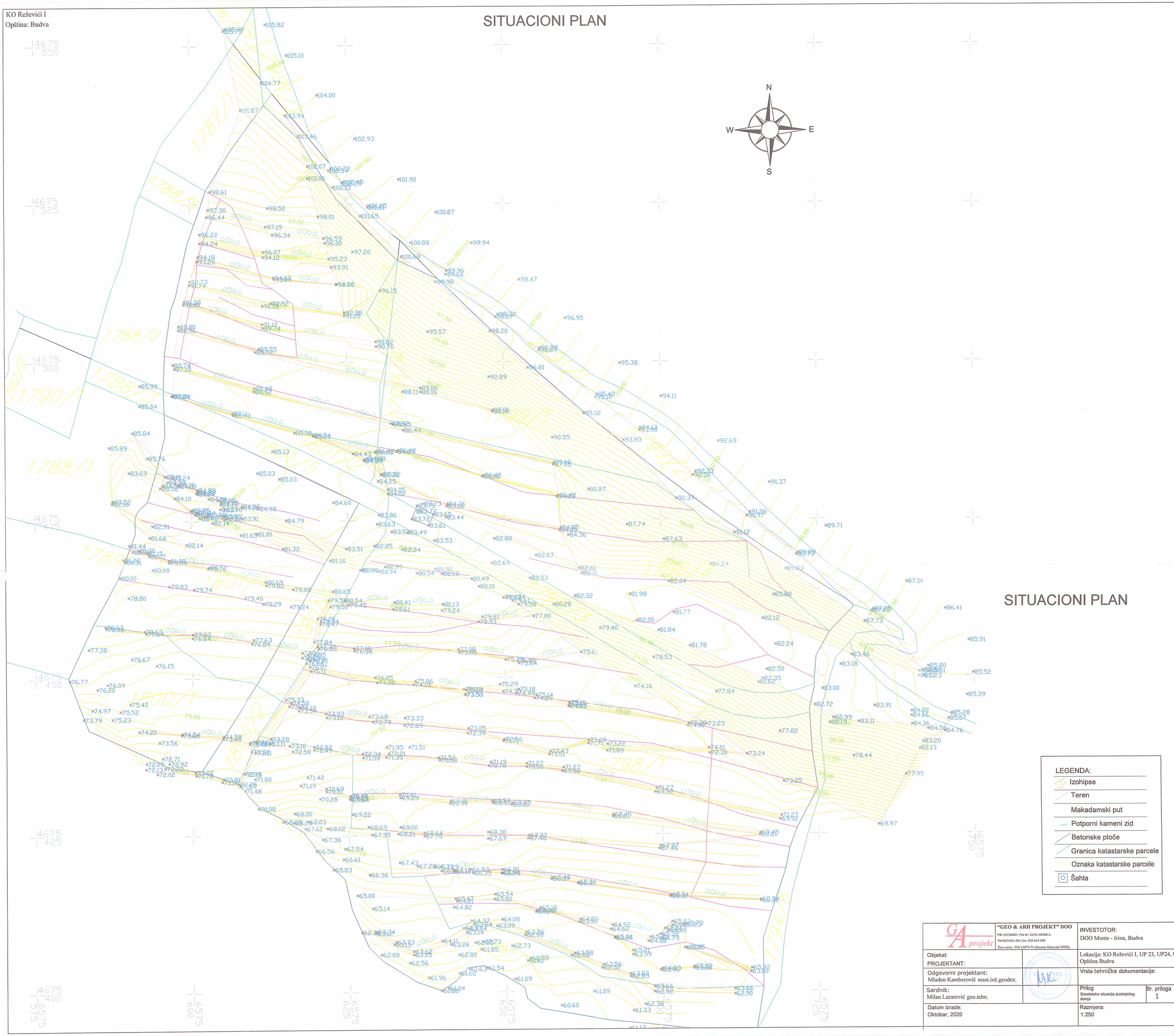
MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

KO Reževići I
Opština: Budva

SITUACIONI PLAN



BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

IZJAVA LICENCIRANE GEODETSKE ORGANIZACIJE

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

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: MONT-APPEL D.O.O.
Tip objekta: turizam – ekskluzivna vila

Shodno Urbanističko-tehničkim uslovima Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, br. 06-332/24-777/3 od 22.08.2024. godine, a uvidom u podatke dostupne na sajtu Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore možemo konstatovati da se objekat planira graditi na dijelu UP 25 koja se nalazi u zahvatu LSL-a" Stambeno-turistička zona niske gustine Skočiđevojka" i to na k.p. 1801/3 K.O.Reževići 1, opština Budva.

Parcela 1801/3 je vlasništvo MONT-APPEL D.O.O. sa udjelom 1/1. Površina predmetne parcele 1801/3 iznosi 1492 m2, a po načinu korišćenja je građevinska parcela.

Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je sa katastarske parcele 1798/3 K.O. Reževići 1 – vlasništvo Crne Gore (raspolaganje Opština Budva).

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

Za „Geomišo"d.o.o.
Licenca broj: 02-7226/5-18 od 11.11.2019. godine

Dana: 05.08.2025. god. M.P.

Direktor:
Miljvoje Davidov, građ.teh.



BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

ELABORAT PARCELACIJE PO LSL-U

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

"GEO & ARH PROJEKT" DOO
PIB: 02728087; Pdv br: 32/31-00398-2; Tel:068/801-947 Fax: 020-512-595
Žiro račun: 550-13874-74 (Societe Generale MNE); Adresa: ul. Slobode 63/II

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: Budva
KATASTARSKA OPŠTINA: Reževići I

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 08.12.2020			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
917-104-	05-	1946	/20

ELABORAT ORIGINALNIH PODATAKA PARCELACIJE KATASTARSKIH PARCELA 1798/1,1797,1800/2 I 1801/3

Naručilac: **"MONTE-IRINA"DOO BUDVA** **PIB:**

Broj.telefona: **Adresa:**

Naručilac **VUJANOVIĆ MOMČILO** **JMBG:**

Broj.telefona: **Adresa:**

Izvršilac: **„Geo&Arh Projekt"d.o.o. Podgorica**

Spisak prijava broj:.....

Dana: _____
(predaja elaborata)

Dana: 12.01.2021
(ovjera elaborata)

Uprava za nekretnine Podgorica 27

po DUP-u?

"GEO & ARH PROJEKT" DOO
PIB: 02728087; Pdv br: 32/31-00398-2; Tel:068/801-947 Fax: 020-512-595
Žiro račun: 550-13874-74 (Societe Generale MNE); Adresa: ul. Slobode 63/II

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

O V L A Š Ć U J E

Firmu „Geo&Arh Projekt"d.o.o. iz Podgorice da izvrši parcleaciju kat. parcele 1798/1,1797,1800/2 I 1801/3 KO Reževići I.

za

„Geo&Arh Projekt"d.o.o. MP.

Dana,01.12.2020.god.

.....

Davalac ovlašćenja

"MONTE-IRINA"DOO BUDVA

.....

VUJANOVIĆ MOMČILO

.....

"GEO & ARH PROJEKT" DOO
PIB: 02728087; Pdv br: 32/31-00398-2; Tel:068/801-947 Fax: 020-512-595
Žiro račun: 550-13874-74 (Societe Generale MNE); Adresa: ul. Slobode 63/II

UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA –Budva

Predmet: **ZAHTJEV** – ZA OVJERU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
(**Parcelacija katastarskih parcela**)
KO Reževići I

Molimo vas da izvršite ovjeru tehničke dokumentacije koja se odnosi na parcelaciju.

Tehnička dokumentacija sadrži:

- — Ovlašćenje od stranke;
- — Zahtjev za ovjeru tehničke dokumentacije;
- — Manual parcelacije;
- — Spisak prijva;
- — Tehnički izvještaj;
- — Licencu od Uprave za nekretnine za firmu „Geo&Arh Projekt" d.o.o. iz Podgorice;
- — Ovlašćenje lica koje je izvršilo mjerenje i obradu podataka izdato od Uprave za nekretnine.

Podgorica,01.12.2020.god.

PODNOSILAC ZAHTJEVA

"Geo&Arh Projekt" doo Podgorica

Zapisnik

o izvršenom uviđaju sa lica mjesta

Po zahtjevu naručioca posla dana 01.12.2020.god. izvršena je parcelacija kat. Parcela 1798/1,1797,1800/2 I 1801/3 KO Reževići I.

Prisutni:

Službeno lice:

1. Milan Lazarević geod.tehn._____

Stranka,

2. "MONTE-IRINA"DOO,naručioc posla_____
3. VUJANOVIĆ MOMČILO, naručioc posla_____

. Naručilac posla je angažovao ekipu „Geo&Arh Projekt"d.o.o. da odrade uslovnu parcelaciju katastarskih parcela.

U prilogu Vam dostavljamo elaborat originalnih terenskih podataka o radovima izvršenim na terenu.

„Geo&Arh Projekt"d.o.o. .

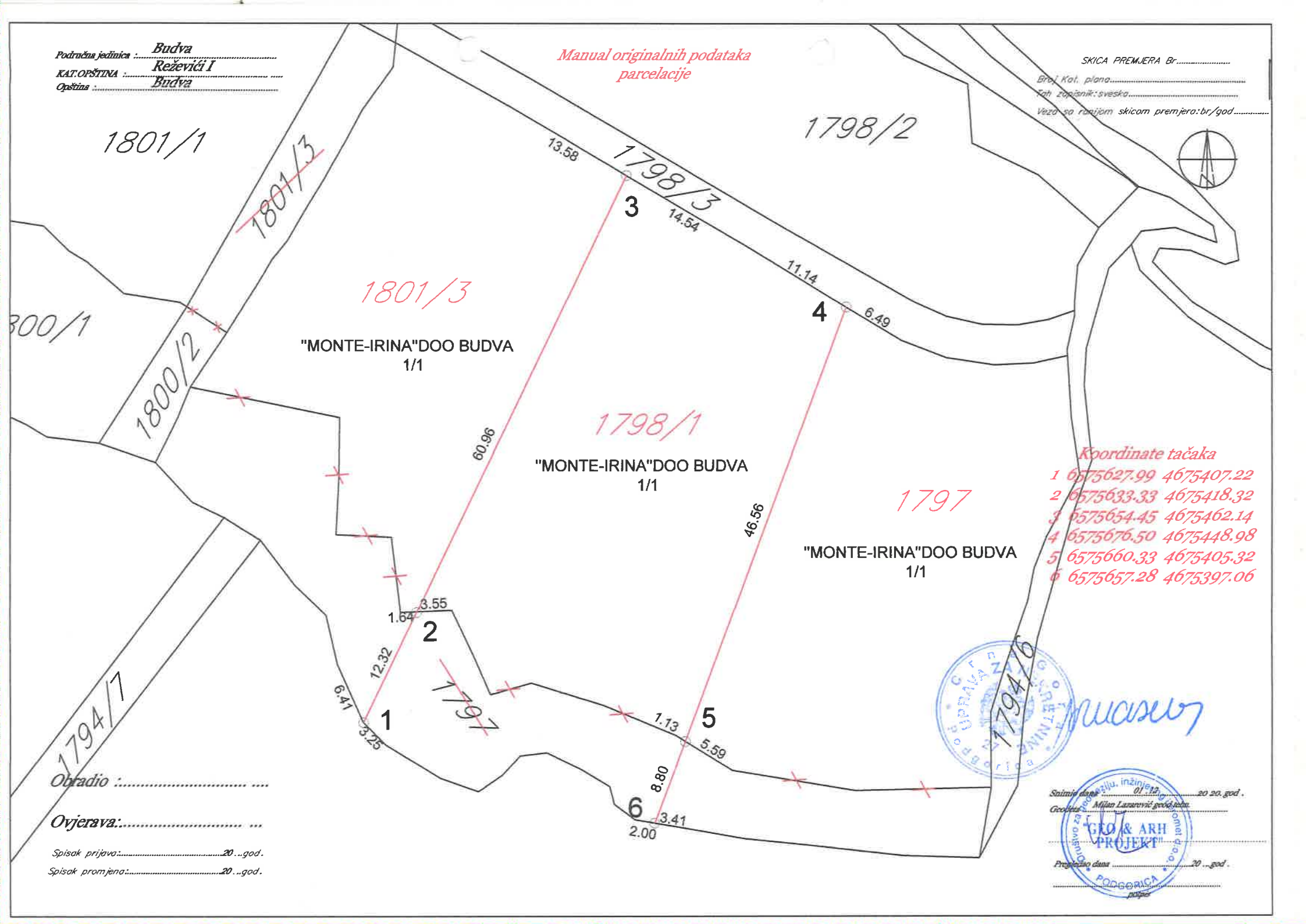
Milan Lazarević geod.tehn.

_____

Područna jedinica : Budva
KAT.OPŠTINA : Reževići I
Opština : Budva

Manual originalnih podataka parcelacije

SKICA PREMJERA Br.....
Broj Kat. plana.....
Tah zapisnik: sveska.....
Veza sa ranijom skicom premjera: br/god.....



Koordinate tačaka

1	6575627.99	4675407.22
2	6575633.33	4675418.32
3	6575654.45	4675462.14
4	6575676.50	4675448.98
5	6575660.33	4675405.32
6	6575657.28	4675397.06

Obradio :.....

Ovjerava:.....

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

Snimio dana : 01.12. 20 20. god.
Geodeta : Milan Lazarević geodetski tehn.
"GEO & ARH PROJEKT"
Pregledao dana .....20..god.
.....
potpis

REPUBLIKA CRNA GORA
Uprava za nekretnine

KO REŽEVIĆI I
Opština BUDVA

STARO STANJE

Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni bro	Obim prava: Na zemljištu	Obim prava: Na zgradi	Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina: ha	Površina: a	Površina: m²	Površ. zgrade ili dijela zgrade: m²	Tereti i ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
	566		'MONTE-IRINA"DOO BUDVA	1798/1							1/1		Gradjevinska parcela		37	33		Svojina 1/1		
				1797							1/1		Gradjevinska parcela		8	58		Svojina 1/1		
	1310		VUJANOVIĆ VIDO MOMČILO	1800/2									Gradjevinska parcela			83				
				1801/3									Gradjevinska parcela		1	78				
IZNOS 1:															**48**	**52**				

Obradio:
"GEO&ARH PROJEKT" D.o.o..

REPUBLIKA CRNA GORA
Uprava za nekretnine

KO REŽEVIĆI I
Opština BUDVA

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti								Šifra prava		Obim prava		Osnov sticanja		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina			Površ. zgrade ili dijela zgrade	Tereti i ograničenja	Titular	Br.spiska prijava
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m^2	m^2			
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
566		'MONTE-IRINA"DOO BUDVA	1801/3											1/1				Gradjevinska parcela		14	92	Svojina 1/1			
			1798/1											1/1				Gradjevinska parcela		16	41	Svojina 1/1			
1310			1797											1/1				Gradjevinska parcela		14	58	Svojina 1/1			
			1800/2											1/1				Gradjevinska parcela		2	61				
IZNOS 1:																				**48**	**52**				

Obradio:
"GEO&ARH PROJEKT" D.o.o.

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

L I C E N C A

Kojom se potvrđuje da je
Društvo za geodeziju, inžinjering i promet

"GEO & ARH PROJEKT" D.O.O. PODGORICA

Ul.Slobode 63/II Podgorica, dana 08.02.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj: 02-636/2

Podgorica, 08.02.2013.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

LAZAREVIĆ Momir MILAN

***Geodetski tehničar**, rođen dana 02.06.1996.godine u Pljevlja- Crna Gora ,*

dana 13.11.2020.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj:02-8048/1
Datum, 13.11.2020.g.

DIREKTOR
Dragan Kovačević

ATC
02 - 025
АКРЕДИТОВАНА
ЛАБОРАТОРИЈА
ЗА ЕТАЛОНИРАЊЕ
SRPS ISO/IEC 17025:2006

ilac-MRA

GEO
VEKOM

UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 16.09.2019

Broj uverenja: 052/19/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:	Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja
Proizvođač:	Leica Geosystems AG
Tip:	Prijemnik: GS07 Antena: GS07
Identifikacioni broj:	Prijemnik: 1861109 Antena: 1861109
Datum etaloniranja:	16.09.2019
Korisnik merila:	GEO&ARH PROJEKT PODGORICA, ul Slobode 63/II

Merenje izvršio:

Dragana Živković,
Tehnički saradnik

VEKOM GEO
Preduzeće za proizvodnju i pružanje usluga export-import d.o.o.
DSD - PJ PODGORICA
MP

Ovlašćeno lice

Sanja Plemić, dipl.geod.inž
Zam. rukovodioca laboratorije

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, gradevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Trebinjska 24, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, gradevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica.
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506

Bez odobrenja laboratorije uvjerenje o etaloniranju sme se umnožavati isključivo kao celina. Uvjerenje o etaloniranju bez pečata i potpisa nije važeće.

Datum: 16.09.2019

Broj uverenja: 052/19/01

Opis uzorka koji se etalonira:	Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja.
Metoda etaloniranja:	Upoređenje veličina izvedenih iz frekvencije kvarcnog oscilatora prijemnika i frekvencije rubidijumskog i cezijumskog oscilatora satelita.
Rezultat etaloniranja:	Alanov standard za interval od 1 s: $5{,}5 \cdot 10^{-10}$ Horizontalno odstupanje faznog centra: < 10 mm Mjerna nesigurnost kodnih pseudodužina (C1): 0,17 m Mjerna nesigurnost kodnih pseudodužina (P2): 0,21 m Mjerna nesigurnost faznih pseudodužina (L1): 1,4 mm Mjerna nesigurnost faznih pseudodužina (L2): 2,3 mm
Merna nesigurnost:	Nesigurnost statičkog pozicioniranja: Horizontalno: (3+0.5xD, D u km) mm Vertikalno: (6+0.5xD, D u km) mm Nesigurnost kinematičkog pozicioniranja: Horizontalno: (5+0.5xD, D u km) mm Vertikalno: (10+0.5xD, D u km) mm
Metrološka sledivost:	Rezultat etaloniranja je sljediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.

Datum: 11.02.2019

Broj uverenja: 009/19/01

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primjenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:
adiciona konstanta: A= 0,00046 m
multiplikaciona konstanta: M= -2,34 E-07
Ugao:
i= -19,19" (ugao između obrtne osovine durbina i alhidadine osovine)
c= 4,46" (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)

Merna nesigurnost:

Dužina:
U =(1.0+1.5*10^(-6)*L) mm, (L u mm)
Ugao:
u horizontalnoj ravni: u= 2,82" U=5,64"
u vertikalnoj ravni: u= 2,28" U= 4,55"
Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata k=2, (U=2u).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnog etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, broj sertifikata laboratorije 02-033, broj sertifikata etalona 63156/99-18 od 18.06.2018 godine;
Do nacionalnog etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, broj sertifikata laboratorije SCS079, broj sertifikata etalona 209040-04102017 od 4.10.2017 godine;
Do nacionalnog etalona jedinice frekvencije - DMDM Srbija, broj sertifikata laboratorije 02-051, broj sertifikata etalona Ф-94/2016 od 16.03.2016. godine.

Kraj uverenja o etaloniranju.

ATC
02 - 025
АКРЕДИТОВАНА
ЛАБОРАТОРИЈА
ЗА ЕТАЛОНИРАЊЕ
SRPS ISO/IEC 17025:2008

ilac-MRA

VEKOM GEO

UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 11.02.2019 **Broj uverenja: 009/19/01** Ukupan broj strana: 2

Naziv:	Totalna Stanica
Proizvođač:	Leica Geosystems AG
Tip:	TCR805power
Identifikacioni broj:	860687
Datum etaloniranja:	11.02.2019
Korisnik merila:	GEO&ARH PROJEKT PODGORICA, ul Slobode 63/II

Merenje izvršio:

Dragana Živković,
Tehnički saradnik

VEKOM GEO
Preduzeće za proizvodnju i pružanje usluga expert-import d.o.o. DSO - PJ PODGORICA
MP

Ovlašćeno lice

Sanja Plemić, dipl.geod.inž
Zam. rukovodioca laboratorije

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Trebinjska 24, 11000 Beograd, Srbija **T/F:** +381 (0) 11 2850655 **M:** +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica.
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora **M:** +382 (0) 69 349506

Bez odobrenja laboratorije uvjerenje o etaloniranju sme se umnožavati isključivo kao cetina. Uvjerenje o etaloniranju bez pečata i potpisa nije važeće.

Crna Gora
Uprava za nekretnine

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002
fax: +382 20 444 004
www.nekretnine.co.me

Br.02-6747/1

23.10.2020.god.

GEO & ARH PROJECT

Ulica Slobode br. 63/2
Podgorica

R A Č U N broj 679
Poziv na Vaš broj _____

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

- period od dvije godine od 30.09.2020. do 30.09.2022. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO ZA UPLATU: ..... **1.500,00€**
(slovima: hiljaduipetstotinaeura)

Navedeni iznos uplatiti na žiro račun Državnog trezora broj 832-1081-58 (prihod od djelatnosti Uprave za nekretnine).

Fakturisala

Milena R. Jovanović

DIREKTOR

Dragan Kovačević

Crna Gora Uprava za nekretnine 1 Podgorica

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

LIST NEPOKRETNOSTI

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

36000000322

104-919-19502/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-19502/2025
Datum: 05.08.2025
KO: REŽEVIĆI I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 566 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
1801	3		15 15/21	11/10/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		1492	0.00
								1492	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	- „ MONT-APPEL " D.O.O.CETINJE UL. IVANBEGOVA BR. 83 , CETINJE CETINJE	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1801	3			1	Gradjevinska parcela	11/10/2021 11:7	ZABILJEŽBA STVARNE SLUŽBENOSTI PUTA NA TERET KAT.PARC.BR. 1801/5. VOĆNJAK IV KLASE , POV. 132M2, KAT.PARC.BR. 1798/3, VOĆNJAK III KLASE, POV. 289M2 I KAT.PARC.BR. 1799/2, GRAĐEVINSKA PARCELA , POV. 256 M2 IZ LN BR. 566 KO REŽEVIĆI 1. (POSLUŽNO DOBRO), A U KORIST SADAŠNJEG VLASNIKA KAT.PARC.BR. 1800/2, GRAĐ.PARCELA, POV. 83 M2, KAT.PARC.BR. 1801/3, GRAĐ. PARCELA , POV. 178 M2, KAT. PARC. BR. 1800/1 , GRAĐ.PARCELA, POV. 434 M2, KAT. PARC.BR. 1801/1, GRAĐ.PARC.BR. 1801/1, GRAĐ. PARCELA POV. 997 M2, UPISANE U LN BR. 566 KO REŽEVIĆI 1 (POVLASNO DOBRO).
1801	3			2	Gradjevinska parcela	11/10/2021 11:9	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI „ PRAVO PROLAZA ' PREKO KAT.PARCELA BR.1801/5,1798/3,1799/2,1800/2,1801/3, 1800/1,1801/1.

Datum i vrijeme: 05.08.2025. 08:32:27

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

Crna Gora UPRAVA ZA NEKRETNINE 28 PODGORICA

Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

OBRAZAC 4

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

OBJEKAT[1]	TURIZAM – EKSKLUZIVNA VILLA
LOKACIJA[2]	Na dijelu UP 25, kat. parcela br. 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu LSL-a "Stambeno-turistička zona niske gustine Skočiđevojka"
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3]	IDEJNO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT[4]	Mladen Krekić, dott. Arch.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE urađen u skladu sa:

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

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATO	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	1492m^2	1492m^2
INDEKS ZAUZETOSTI	268.56m^2 (0.18)	268m^2
INDEKS IZGRAĐENOSTI	671.40m^2 (0.45)	663.80m^2
SPRATNOST	S+P+1	2S+P+1
ZELENE POVRŠINE	895.20m^2	986.85m^2
BROJ PARKING MJESTA	10	10
NAMJENA OBJEKTA	TURIZAM – EKSKLUZIVNA VILA	TURIZAM – EKSKLUZIVNA VILA

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

Mladen Krekić
Digitally signed by Mladen Krekić
Date: 2025.08.27 15:37:35 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

Mladen Krekić, dott. arch.

za projektanta odgovorno lice (ime)

Mladen Krekić

Digitally signed by Mladen Krekić
Date: 2025.08.27 15:39:18 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica 11.08.2025.

(mjesto i datum)

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

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

II PROJEKTNI ZADATAK

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

Investitor: MONT-APPEL DOO
Projektna organizacija: BUSINESSART d.o.o., Bulevar Džordža Vašingtona 102/19, 81000 Podgorica, MNE
Objekat: "TURIZAM – EKSKLUZIVNA VILLA"
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Lokacija: na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3, KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu LSL-a " Stambeno-turistička zona niske gustn Skočiđvojka "

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu arhitektonskog Idejnog rješenja predmetnog objekta

1. Predmet projekta

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu tehničke dokumentacije vrste arhitektonskog Idejnog rješenja za objekat turističke namjene – vila. na dijelu UP 25 kat. parcela 1801/3, KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu LSL-a " Stambeno-turistička zona niske gustn Skočiđvojka "

2. Svrha izrade projekta

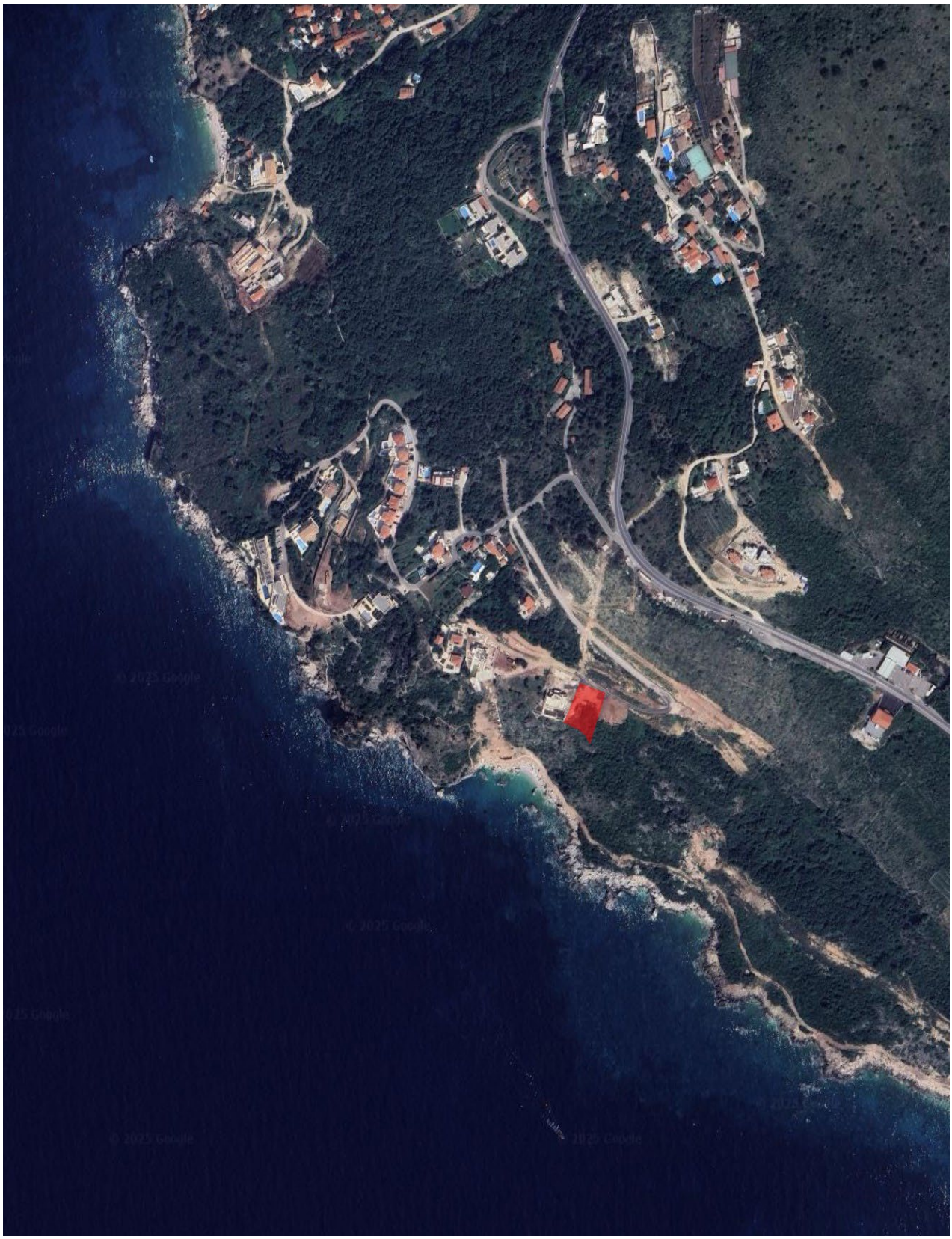
Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju vrste arhitektonsko Idejno rješenje, a u svrhu pribavljanja odobrenja od strane Glavnog gradskog arhitekte.

3. Smernice za izradu projekta

Predmetni objekat predvideti u skladu sa UT uslovima
-06-332/24-777/3 od 22.08.2024. godine,
izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

Izraditi Idejno rješenje arhitekture turističkog objekta - ekskluzivne vile, spratnosti 2Su+P+1, u skladu sa Projektnim zadatkom, UTU uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Predmetna lokacija nalazi se u turističkoj zoni Skočiđevojka i pripada K.O. Reževići I, Budva. Projektom je potrebno predvidjeti kompletno uređenje lokacije i izgradnju turističkog objekta – ekskluzivne vile.



Distribuirati površine na 4 visinska nivoa, u skladu sa konfiguracijom terena.
Predvidjeti sljedeće namjene površina:

- Ulazni lobby
- 7 Spavaćih soba sa terasama
- Kuhinja + magacin za hranu
- Restoran
- Spoljni bazen
- Lounge area uz bazen
- Garaža
- Tehničke prostorije /grijanje i hlađenje, agregat, kontrolna soba.../
- Parking površina za goste predviđena u okviru parternog uređenja terena

Parcela se sa sjeverne strane graniči sa lokalnom saobraćajnicom, a do samog objekta potrebno je obezbijediti interni put.

Kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicionalnim biljnim vrstama, kao i kompatibilnom spoljašnjom rasvjetom.

Objekat projektovati tako da je oblikovno inkorporiran u predio kojem pripada i orjentaciju ka moru obezbijediti u što. Sve pomoćne i tehničke prostorije smjestiti u suterenskoj etaži.

Projektom predvidjeti kvalitetne i savremene materijale za završnu obradu prostorija i obradu fasadnih zidova u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Objektat opremiti svim potrebnim instalacijama savremenih sistema: termotehničkim i elektro instalacijama, instalacijama vodovoda i kanalizacije.

Objekat u celokupnosti rješavati na racionalan način, uz primenu savremenog arhitektonskog izraza i materijala, uklapanja u kontekst, kao i uz poštovanje svih uslova komfora.

:

3. Regulativa

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa - "Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine) i Zakon o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore, broj 19/2025" od 04.03.2025. godine); kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekta.

Za Investitora,

Potpis:



Jun, 2025.

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

III TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS

Uz Idejno rješenje turističkog objekta "ekskluzivna vila" na kat. parceli 1801/3, KO Reževići I, koja se nalazi na UP25, koje su određene dokumentom "LSL stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA ", Opština Budva.

SADRŽAJ:

1. Opšti podaci 2
1.1. Lokacija 2
1.2. Klima 2
1.3. Seizmičnost 2
1.4. Urbanistički parametri 3
1.5. Podloge za projektovanje 6
2. Koncept 6
3. Oblikovanje 6
4. Funkcija 7
4.1. Prostorna organizacija i sadržaj 7
4.2. Saobraćaj 8
4.3. Pejzažna arhitektura 8
5. Konstrukcija 8
6. Materijalizacija 8
6.1. Spoljašnje obrade 8
7. Instalacije i oprema 10
8. Propisi 11

1. Opšti podaci

1.1. Lokacija

Predmetni objekat se nalazi na kat. parceli 1801/3, KO Reževići I, koja se nalazi na UP25, koje su određene dokumentom "LSL stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA", Opština Budva.
Urbanističke parcele zahvataju površinu nepravilnog oblika ukupne površine od 1.492m^2, teren je u konstantnom nagibu prema jugu.
Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Vila je projektovana u okviru urbanističke parcele 25, poštujući gradjevinsku liniju zadatu dokumentom "Lokalna studija lokacije stambeno turistička zona niske gustine Skočiđevojka".

1.2. Klima

Područje se odlikuje mediteranskom klimom gdje neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha - godišnja temperaturna amplituda iznosi oko 16°C. U prosjeku je 4 dana u godini sa temperaturom od 0°C, dok se visoka temperatura ljetnjih mjeseci javlja prosječno 25 dana sa 30°C i više.

Godišnja suma padavina je u prosjeku 1578 mm kiše. Mogu se izdvojiti vlažna i sušna sezona, gdje u periodu IV-IX padne oko 450mm, dok u periodu X-III padne oko 1100mm taloga.

Vlažnost vazduha je relativno mala i kreće se od 67 do 75%. Najvedriji mjeseci su jul sa 2.3 i avgust sa 2.0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru sa 6.9.

Najznačajniji vjetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vjetrovi. Sa jakim vjetrom je oko 7 dana godišnje. Hladna bura sa sjevera duva uglavnom u zimskom periodu i dostiže brzinu od oko 20m/s.

1.3. Seizmičnost

U inženjersko-geološkom smislu teren je stabilan za gradnju, a nalazi se u seizmičkoj zoni IX osnovnog stepena MCS skale sa ubrzanjem na osnovnoj stijeni od ao(g)=0,10 za povratni period (t) od 50g.

1.4. Urbanistički parametri

Zadati parametri UT uslova i ostvareni parametri Idejnog rješenja objekta su prikazani u donjoj tabeli:

URBANISTIČKI PARAMETRI	
UP25	
	ZADATO
POVRŠINA PARCELE	4854.77m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	875.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	2190.00m^2
SPRATNOST	S+P+1
Urbanistički parametri za Urbanističku parcelu br. 25 su izvučeni iz plana LSL-a Stambeno-poslovna zona niske gustine Skočiđevojka.	
Katastarska parcela 1801/3	
	ZADATO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	671.40m^2
SPRATNOST	S+P+1
Površina katastarske parcele 1801/3 je preuzeta iz Elaborata originalnih podataka parcelacije br. 917-104-05-1946/20 ovjerena od strane Uprave za nekretnine dana 08.12.2020.	
	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	663.80m^2
SPRATNOST	2S+P+1

Legenda površina -2 suterena

LEGENDA POVRŠINA		
0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	HODNIK	9.70m²
2	MAGACIN ZA RESTORAN	12.00m²
3	MAGACIN ZA KUHINJU	11.05m²
4	WC ZA GOSTE	5.45m²
5	KUHINJA	14.30m²
6	TRPEZARIJA	25.25m²
7	DNEVNI BORAVAK	29.35m²
8	TEHNIČKE PROSTORIJE	41.95m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	162.05m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	200.30m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	114.00m²

Legenda površina -1 suterena

LEGENDA POVRŠINA		
0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	HODNIK	20.00m²
2	MAGACIN	4.55m²
3	SPAVAĆA SOBA + TERASA	43.50+7.80m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	191.45m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	236.85m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	229.60m²

Legenda površina prizemlja

LEGENDA POVRŠINA		
0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	ULAZNI LOBBY	07.40m²
2	HODNIK	16.35m²
3	MAGACIN	07.00m²
4	SPAVAĆA SOBA + TERASA	52.65+7.65m²
5	SPAVAĆA SOBA + TERASA	43.20+7.65m²
6	SPAVAĆA SOBA + TERASA	40.90+5.95m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	201.75m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	254.00m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	231.30m²

Legenda površina 1. sprata

LEGENDA POVRŠINA		
0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	HODNIK	10.70m²
2	SPAVAĆA SOBA + TERASA	43.20+7.80m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	74.70m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	102.85m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	88.90m²

Rekapitulacija površina

	Površina suterena -2 (m2)	Površina suterena -1 (m2)	Površina Prizemlja (m2)	Površina Prvog sprata (m2)	UKUPNO (m2)
NETO	162.05	191.45	201.75	74.70	629.95
BRUTO	200.30	236.85	254.00	102.85	794.00
BRGP*	114.00	229.60	231.30	88.90	663.80

*NAPOMENA:

U BRGP nisu uračunate površine koje ne ulaze u obračun prema pravilniku I UTU.

Dokument “Lokalna studija lokacije stambeno turistička zona niske gustine Skočiđevojka” omogućava vlasnišku i urbanističku parcelaciju i preparcelaciju:

- Preparcelacija se vrši za one parcele za koje su se njihovi vlasnici izjasnili da žele da se njihovo zemljište preparceliše, kako bi na njemu mogli bolje da grade. Preparcelacija ne može da se vrši za zemljišta čiji se vlasnici nisu izjasnili da žele preparcelaciju;

- Preparcelacija se vrši sa ciljem da se formiraju takve vlasničke parcele koje će sa urbanističkog stanovišta nakon procesa preparcelacije biti u stanju da odgovaraju zahtjevima postavljenim u zadnjem dijelu ovog teksta (gdje se daju elementi za urbanističko tehničke uslove za obnovu, rekonstrukciju i izgradnju);

- Preparcelacija treba da se izvrši u granicama početno željenih parcela, pri čemu spoljne granice čitavog obuhvata ne smiju da se mijenjaju;

- Preparcelacija treba da se izvrši tako da se ne ugroze susjedne parcele. To znači da ne smiju da se ugroze interesi na privatnim parcelama, na parcelama koje su zajedničke (komunice i sl.), niti na parcelama koje su javne (putevi i sl.), a koji su dati na zadnjim stranicama ovog teksta;

- Preparcelaciju vrši organ opštine koji izdaje urbanističke uslove i rješenje o lokaciji, na osnovu posebnog plana odnosno programa. Preparcelacija treba da se izvrši kao

Prostorni plan Opštine Budva 162 | 191 XP

1.5. Podloge za projektovanje

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

- UT uslovi br.:
-06-332/24-777/3 od 22.08.2024. godine,
izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

- Geodetska podloga,

- Projektni zadatak Investitora.

2. Koncept

Organizacija prostornog koncepta je uslovljena specifičnim reljefom na lokaciji. Teren je u nagibu izbrazdan suvomeđama nameće se kao koncept za gradnju kaskadnog objekta.
Objekat je orjentisan ka moru, svi unutrašnji prostori su pozicionirani tako da nesmetano uživaju pogodnosti lokacije.

3. Oblikovanje

Oblikovni koncept proizilazi iz težnje da se ostvari maksimalna otvorenost prema moru. Objekat se nalazi ispod kote ulice, obezbijeđen je i kolski pristup rampom nagiba 12%. Objekat je razuđen zahvaljujući igri planova. Karakteristično su naglašene horizontale svake etaže pojedinačno, kako različitom materijalizacijom tako i različitim volumenom. Otvori su pozicionirani od poda do tavanice zbog otvaranja vizura prema moru.

4. Funkcija

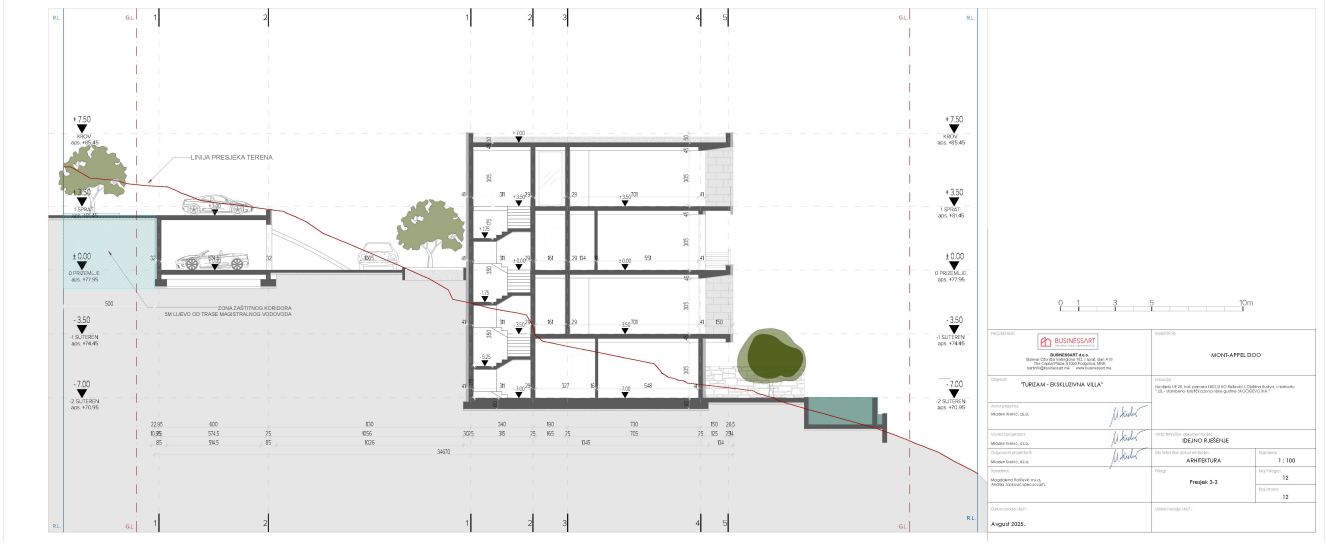
4.1. Prostorna organizacija i sadržaj

Vila je projektovana na izrazito strmom terenu s pogledom na more, što je presudno odredilo njenu prostornu organizaciju. Pristup objektu ostvaren je sa gornje, ulične strane, gdje je u usjeku terena formiran objekat garaže, diskretno integrisan u padinu. Krov garaže dodatno se koristi kao parking platforma, čime je racionalno iskorišćen prostor i obezbijeđen optimalan broj parking mjesta.
Između garaže i glavnog volumena vile formiran je manipulativni plato – zona smirenog dolaska, iz koje se ulazi u objekat. U ovom nivou smještena je recepcija sa vertikalnom komunikacijom – stepeništem i liftom – koji povezuju sve etaže vile.
Na ulaznoj etaži raspoređena su tri spavaće sobe, svaka sa orijentacijom prema moru i sopstvenom terasom. Etaža ispod obuhvata dodatne tri spavaće sobe sličnih karakteristika i kvaliteta prostora.
Na najvišoj etaži pozicionirana je najluksuznija spavaća soba, koja zauzima cijelu etažu i nudi maksimalnu privatnost i panoramski pogled.
Na najnižoj etaži, koja izlazi na prirodno oblikovan teren, nalaze se zajednički i servisni sadržaji: kuhinja sa restoranom, vanjski bazen i niz kaskadnih terasa za sunčanje, sve usmjereno ka moru i Jadranskom horizontu.
Cijeli objekat, koncipiran kroz naglašene etažne volumene, blago je zarotiran u odnosu na izohipse terena, čime se postiže dinamičan odnos sa pejzažom i stvara kaskadni dijalog između arhitekture i prirode.

4.2 Usklađenost sa urbanističkim uslovima

Lokacija na kojoj se planira izgradnja ima izražen nagib, sa pristupnom saobraćajnicom i glavnim ulazom u objekat u gornjem pojasu parcele na višoj koti terena.
Radi obezbjeđenja funkcionalnog saobraćajnog pristupa objektu i garaži, objekat je povučen 18,0 m od gornje građevinske linije. Uslijed morfologije terena, kota prizemlja u ravni ulaza usklađena je sa kotom postojećeg terena, dok je u ravni fasade etaza prizemlja na koti +7,0 m u odnosu na postojeći teren.
Radi savladavanja neophodne visinske razlike, a u cilju izbjegavanja formiranja visokih potpornih zidova, projektom je predviđena dodatna suterenska etaža (etaža -2), u skladu sa smjernicama UTU i planske dokumentacije. Ovim rješenjem obezbijeđeno je racionalno i funkcionalno uklapanje objekta u postojeću konfiguraciju terena, dok poroznost suterenske etaže i otvaranje fasadnih otvora omogućavaju umanjenje vizuelnog uticaja objekta na okolni kontekst.
Sa funkcionalnog aspekta, suterenska etaža -2 nije predviđena kao zasebna stambena jedinica, već obuhvata tehničke i servisne prostorije, kao i kuhinju, dnevni boravak i trpezariju, orijentisane prema privatnom dvorištu i direktno povezane sa dekingom i bazenom. Preostale etaže suteren -1, prizemlje i sprat – namijenjene su za spavaće sobe i prateće sadržaje.
Sa tehničkog aspekta, dodatna suterenska etaža omogućava sigurnije fundiranje i racionalnije izvođenje iskopa u fazama, što je posebno važno na nagibu. Takvo rješenje smanjuje potrebu za visokim potpornim zidovima. Takođe, uzimajući u obzir da se objekat nalazi u neposrednoj blizini već postojećeg objekta na višoj koti, ovakav pristup predstavlja i bezbjednije konstruktivno rješenje.
Na osnovu svega navedenog – izraženog nagiba terena, prilaza sa više kote, udaljena od gornje građevinske linije, te tehničkih zahtjeva fundiranja, blizine susjednog objekta na višoj koti, kao i činjenice da se ne povećava broj smještajnih kapaciteta – smatramo da su ispunjeni uslovi za primjenu izuzetka iz UT uslova.

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) Objekti mogu imati samo jedan 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.



4.2. Saobraćaj

Kolski pristup objektu obezbijeđen je sa projektovane lokalne saobraćajnice pristupnom rampom. Isključenje za ulazak u natkriveni prostor parkinga nalazi se naspram glavnog ulaza u vilu - prostor ukopan sa 3 strane kako nalaže konfiguracija terena. Ukupan ostvareni broj parking mjesta je 15.

4.3. Pejzažna arhitektura

U datom projektu velika pažnja je posvećena očuvanju zatečenog ambijenta. Pejzažnim uređenjem predviđeno je ozelenjavanje postojećih i novonastalih kaskada autohtonim zelenilom.
Ispred objekta se nalazi plato kako bi bilo omogućeno iz što je manje manevara izvršiti okretanje vozila. Ispred ulaza u garažu postavljen je kanal sa rešetkom kako bi zaštitio ulaz vode od padavina, kao i kako bi se lakše odvela voda u slučaju pranja auta u garaži.

5. Konstrukcija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima.
Konstrukcija objekta je urađena u masivnom sistemu sačinjenom od AB platana,
AB greda I monoloitnih AB ploča. Debljine zidnih platana su 25cm i
30cm, AB ploče su 15-25cm, dok su dimenzije greda prilagođene visinama otvora.
Objekat je fundiran na AB temeljnim trakama i stopama. Krovovi su ravni i neprohodni.
Objekat je u suterenu dilatiran.
U dijelu uredjenja terena projektovani su AB potporni zidovi i žardinjere temeljene na
AB temeljnim trakama.

6. Materijalizacija

6.1. Spoljašnje obrade

Fasade objekata rešavane su kao savremene, visoko-estetske, u skladu sa mjestom i značajem objekta.
Materijalizacija fasade je koncipirana kroz više materijala materijala–sivo-bijeli, grubo obrađeni kamen, mliječno-bijeli fino obrađeni kamen, kao i obloge od drveta visokog kvaliteta odnosno aluminijske obloge (RAL 9005).
Fasada suterena je obložena prirodnim, sivo-bijelim kamenom sa prednjom stranom koja se ručno obrađuje klesanjem. Prizemlje i sprat se oblažu kamenim pločama debljine 3cm koje se vezuju za fasadu cementnim malterom u kojem je utopljena armaturna mreža ankerovana za fasadu. Na pojedinim mjestima kamen se dodatno pričvršćuje za AB konstrukciju skrivenim anker vijcima.
Fasade su termoizolovane stirodurom debljine 3-8cm.

Upotrebom ovih materijala naglašavaju se vrijednosti tradicionalnih materijala, u kombinaciji sa savremenim, čime se postiže balans između zatečenog ambijenta i savremenog odnosa prema istom.

Popločanje parternog uređenja predviđeno je kao porfido 10x10cm koji prati logiku, savremene principe i visoki standard uređenja kada su u pitanju objekti visoke kategorije.

Krovovi su projektovani kao ravni neprohodni, kao i dio zelenih površina.

Prozori i vrata prema spoljašnjosti su urađeni od aluminijumskih profila sa termo prekidom. Koeficijent prolaska toplote za profile je Uf≤1.2W/m^{2}K. Ugradnja se vrši posredstvom čeličnih držača, ili slijepih štokova. Okov je sitemski u svemu prema kataloškoj specifikaciji proizvođača sistema. Površinska obrada profila treba da odgovara uslovima agresivne sredine. Ton površinske obrade po izboru projektanta.
Svi čelični djelovi konstrukcije treba da su toplo cinkovani (minimalna klasa antikorozivne zaštite C4). Vidni djelovi treba da su bojeni bojama namijenjenim za nanošenje na obojene metale, u tonu po izboru projektanta. Oblik, materijal i boja vidnih djelova okova je po katalogu proizvođača i izboru projektanta.
Zastakljivanje vršiti troslojnim termopanom tipa Guardian SN 70s 6mm/lajsna 16mm/Extra Clear 4mm/lajsna 16mm/Climaguard Premium2 4mm (Ug=0.5W/m2K). Međuprostor je ispunjen plemenitim gasom Argonom 90% i 10% vazduhom. Koristiti distancer sa poboljšanim termičkim karakteristikama.

Bravarija
Ograde su urađene od čeličnih profila ankerovanih u betonsku konstrukciju, bojeni bojama namijenjenim za nanošenje na metale, u tonu po izboru projektanta (RAL9005).
Površinska obrada profila treba da odgovara uslovima agresivne sredine. Ograde kod otvora su urađene od aluminijumskih profila i staklene ispune. Staklo je sigurnosno.

6.2. Unutrašnje obrade

Predviđeni su pregradni gips-karton zidovi tipa Knauf W112, d=12.5cm, zvučna izolacija pregradnih zidova i zidnih površina prema komunikacijama je kamena mineralna vuna d=7.5cm, a izolacija podova su ploče kamene mineralne vune d=3cm.

Površine plafona, zatim zidanih i betonskih zidova i stubova se obrađuju u produžnom malteru.
Površine plafona su spušteni plafoni urađeni gips kartonom.
Završna obrada svih plafonskih i zidnih površina je disperziona boja na gletu, osim parcijalne primjene zidne keramike u prostorijama kuhinje, toaleta, kupatila i servisnih prostorija.
Podne obloge su parket debljine od 1.4 do 2.2cm i protivklizna granitna keramika d=1cm.
Unutrašnja stolarija je od drveta farbana u RAL 9010.
Podovi
Suteren:
U tehničkim prostorijama i ostavama pod je keramika, dok je u dnevnoj zoni pod od kamena. Tip i dimenzija keramike je prema izboru projektanta enterijera i saglasnosti investitora.
Prizemlje:
Svi podovi u prizemlju se postavljaju na cementnoj košuljici. Podloga za postavljanje podova mora biti izvedena u svemu prema tehnologiji prikazanoj kroz projektnu dokumentaciju.
Pod ulaznog hola je od kamena, kao i gazište stepeništa, dok je pod ostalih dnevnih prostorija troslojni lamelirani parket. Pod toaleta i ostave je keramika.

Sprat:
Podovi hodnika, spavaćih soba sa garderoberima su od troslojnog lameliranog parketa. Sva kupatila su od keramike I klase. Vrstu keramike i parketa izabrati prema izboru projektanta enterijera. Vrstu keramike i parketa izabrati prema izboru projektanta enterijera.
U garaži je betonska podloga sa završnim slojem epoksid pod.
Zidovi
Projektom je predviđeno više tipova zidova koji podrazumijevaju sistemske gips pregradne zidove i obloge po principu suve gradnje na metalnoj potkonstrukciji obloženi dvostrukom standardnom gips kartonskom pločom. Zidovi toaleta se sa unutrašnje strane oblažu vlagootpornim gips kartonskim pločama.
Fasadni zidovi su projektovani, osim od armiranog betona, i od giter blokova.
Plafoni su projektovani i riješeni kao obješeni - spušteni, na potkonstrukciji sa oblaganjem standardnim gips kartonskim pločama. U sanitarnim prostorima primijenjeni su takođe spušteni plafoni sa odgovarajućim vlagootpornim zaštitama.

8. ZAŠTITE

Toplotna zaštita
Na osnovu položaja i mjesta gradnje kompleksa usvojeni su odgovarajući klimatski uslovi. Prije ugradnje svih materijala je potrebno priložiti atest proizvođača kojim se dokazuje da materijali ispunjavaju navedene fizičke karakteristike. Ukoliko proizvođač materijala nema atest potrebno je izvršiti ispitivanje prije ugradnje.

Zaštita od vlage
Za hidroizolaciju krova i svih spoljnjih površina (dihtovanje prolaza i ulaska instalacionih cijevi u objekat) upotrebljeni su materijali za koje je atestom dokazana mogućnost korišcenja od - 10 do + 40C°.
Na krovu je predviđena hidroizolacija u vidu membrana proizvođača Mapei. Sve radove na ravnim krovovima izvesti prema važećim propisima i usvojenoj dokumentaciji i detaljima. Hokleri se obrađuju zajedno sa izolacijom, moraju biti dobro zalijepljeni za podlogu, osim na mjestima predviđenim za otparivanje. Osnovni premazi sa materijalima na bazi organskih rastvarača izvode se na temperaturi preko +5°C, a na bazi emulzija na temperaturi preko +10°C.

9. Instalacije i oprema
Vertikalno jezgro opremljeno je putničkim liftom.
U okviru objekta predviđeni su prostori za razvod elektro i ViK instalacija.

10. Propisi

Arhitektonsko idejno rješenje predmetnog objekta je izrađeno u skladu sa sledećim državnim zakonima, standardima i pravilnicima:
Tehnička dokumentacija glavnog projekta arhitekture za predmetni objekat je izrađena u skladu sa sledećim pravilnicima, propisima i standardima:

- “Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)

- “Zakon o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)

- Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 36/18 od 31.05.2018.);

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade
("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018.)

- Upravljanje kapacitetima – Dio 6: Mjerenje površina i prostora u upravljanju kapacitetima
(MEST 15221-6)

- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilaghođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14)

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni listi CG", br. 9/2012 od 10.2.2012.)

- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada
("Službeni list CG", br. 075/15 od 25.12.2015)

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke
("Službeni list CG", br. 060/18 od 07.09.2018)

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018., 043/19 od 31.07.2019.);

- drugim važećim relevantnim lokalnim pravilnicima, standardima i propisima za ovu vrstu objekta.

Pripremio:
Cav. Mladen Krekić,dipl. inž. arh.
Avgust 2025, Podgorica



BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

V GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

ITALY I Businessart s.r.l.
Via Ernesto Rossi 7A - 20143 Milano
bartinfo@businessart.it

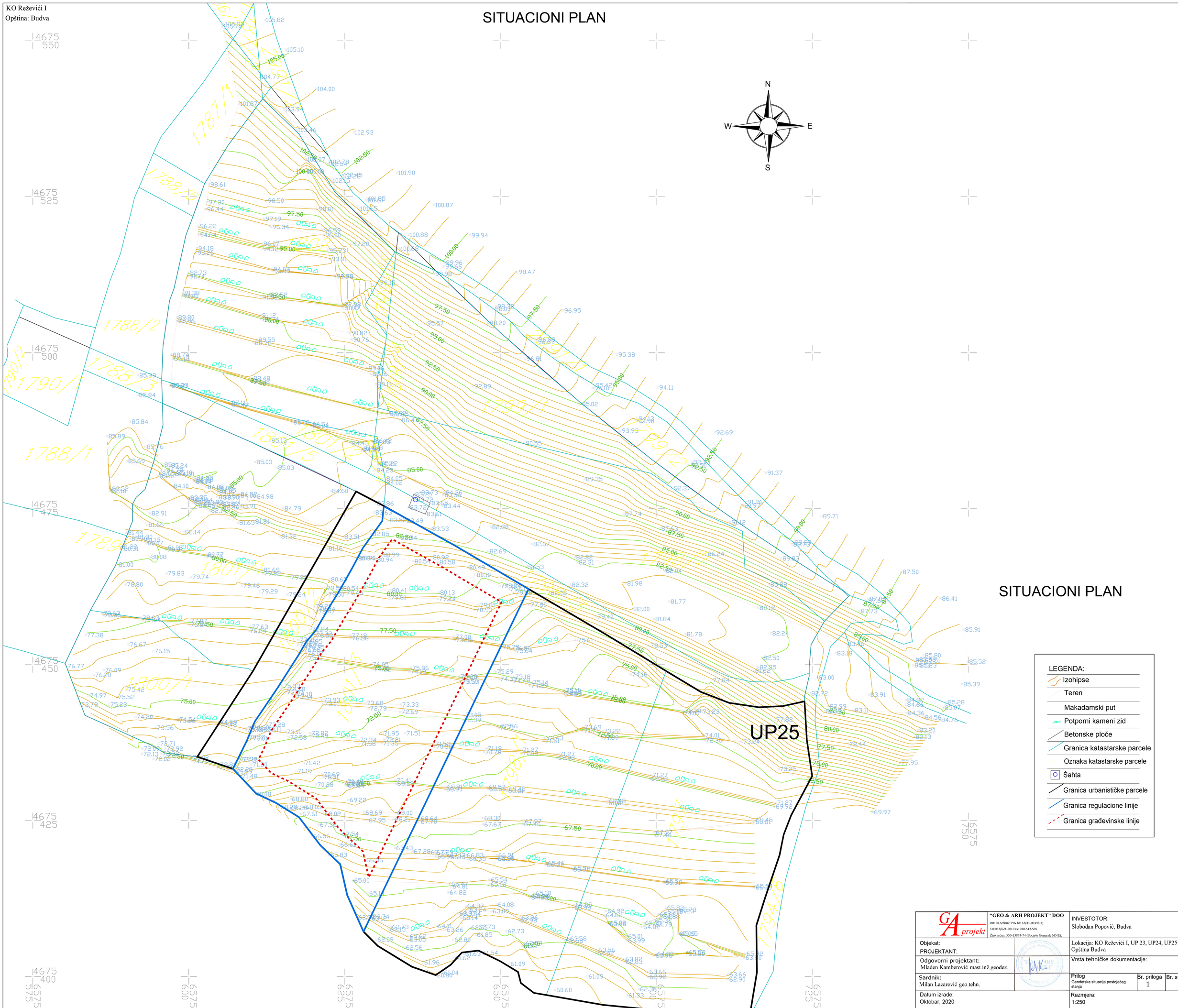
MONTENEGRO I Businessart d.o.o.
Bul Džordža Vašingtona 102/A19 - 81000 Podgorica
bartinfo@businessart.me

SERBIA I Businessart d.o.o.
Vlajkovićeva 7/10 - 11000 Belgrade
bartinfo@businessart.me

businessart.me

KO Režević I
Opština: Budva

SITUACIONI PLAN

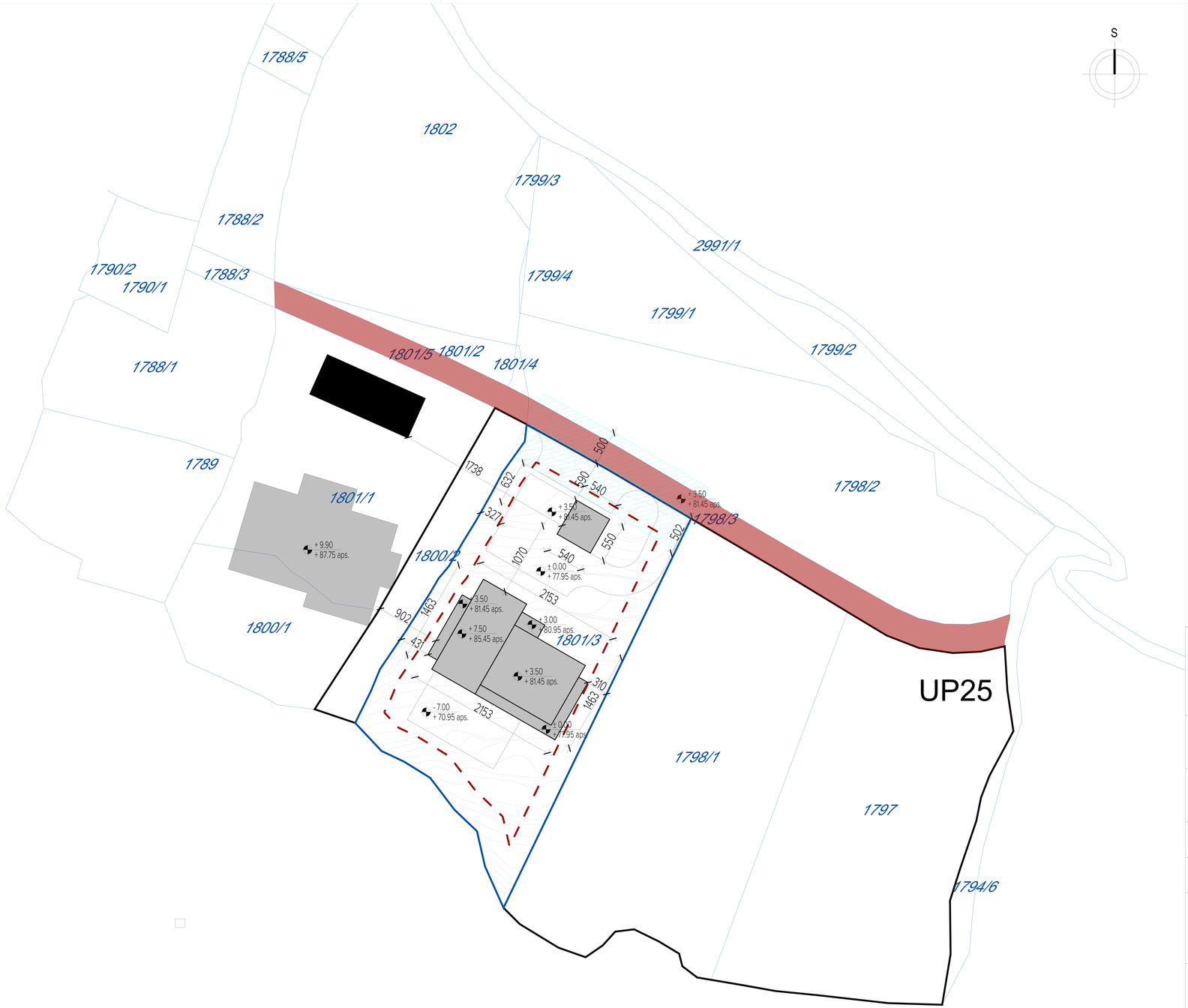


SITUACIONI PLAN

LEGENDA:

- Izohipse
- Teren
- Makadamski put
- Potporni kameni zid
- Betonske ploče
- Granica katastarske parcele
- Oznaka katastarske parcele
- Šahta
- Granica urbanističke parcele
- Granica regulacione linije
- Granica građevinske linije

GA projekt	"GEO & ARH PROJEKT" DOO PIB: 02728087; Pdv br: 32/31-00398-2; Tel:067/621-501 Fax: 020-512-595 Žiro račun: 550-13874-74 (Societe Generale MNE);	INVESTOTOR: Slobodan Popović, Budva	
Objekat: PROJEKTANT:		Lokacija: KO Režević I, UP 23, UP24, UP25 i UP26 Opština Budva	
Odgovorni projektant: Mladen Kamberović mast.inž.geodez.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Sardnik: Milan Lazarević geo.tehn.		Prilog Geodetska situacija postojećeg stanja	Br. priloga 1 / Br. strane
Datum izrade: Oktobar, 2020		Razmjera: 1:250	



URBANISTIČKI PARAMETRI

UP25

	ZADATO
POVRŠINA PARCELE	4854.77m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	875.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	2190.00m^2
SPRATNOST	S+P+1

Urbanistički parametri za Urbanističku parcelu br. 25 su izvučeni iz plana LSL-a Stambeno-poslovna zona niske gustine Skočidevojka.

Katastarska parcela 1801/3

	ZADATO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	671.40m^2
SPRATNOST	S+P+1

Površina katastarske parcele 1801/3 je preuzeta iz Elaborata originalnih podataka parcelacije br. 917-104-05-1946/20 ovjerena od strane Uprave za nekretnine dana 08.12.2020.

	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	663.80m^2
SPRATNOST	2S+P+1

LEGENDA

- Linija granice urbanističke parcele
- Linije granica katastarskih parcela
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Trasa magistralnog vodovoda
- Zona zaštitnog koridora vodovoda (5m lijevo/desno)
- Saobraćajnica po LSL-u

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 500

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Šira situacija

Broj Priloga:

1

Broj strane:

1

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



URBANISTIČKI PARAMETRI

UP25

	ZADATO
POVRŠINA PARCELE	4854.77m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	875.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	2190.00m^2
SPRATNOST	S+P+1

Urbanistički parametri za Urbanističku parcelu br. 25 su izvučeni iz plana LSL-a Stambeno-poslovna zona niske gustine Skočiđevojka.

Katastarska parcela 1801/3

	ZADATO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	671.40m^2
SPRATNOST	S+P+1

Površina katastarske parcele 1801/3 je preuzeta iz Elaborata originalnih podataka parcelacije br. 917-104-05-1946/20 ovjerena od strane Uprave za nekretnine dana 08.12.2020.

	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m^2
POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m^2
IZGRAĐENOST - BRGP (0.45)	663.80m^2
SPRATNOST	2S+P+1

LEGENDA

- Linija granice urbanističke parcele
- Linije granica katastarskih parcela
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Trasa magistralnog vodovoda
- Zona zaštitnog koridora vodovoda (5m lijevo/desno)
- Saobraćajnica po LSL-u

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 500

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Šira situacija sa orto-foto snimkom

Broj Priloga:

2

Broj strane:

2

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA		POVRŠINA
	SAOBRAĆAJNICA KALDRMA	232.05m²
	NISKO RASTINJE	916.75m²
	ZELENI PARKING TIP BEHATON-RASTER	70.10m²
	VODENE POVRŠINE	48.95m²
	DEKING	49.30m²
	POPLOČANJE-OBLAK	09.00m²
	VISOKO RASTINJE	/
	ZAŠTITNI KORIDOR ZA VODOVOD	/
	GRAĐEVINSKA LINIJA	/
	REGULACIONA LINIJA	/

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATO	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m²	/
INDEKS ZAUZETOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m²	268.00m²
INDEKS IZGRAĐENOSTI BRGP (0.45)	671.40m²	663.80m²
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA (min. 60%)	895.20m²	986.85m²
PROCENAT IZGRAĐENOG PARTERA (max. 25%)	373.00m²	351.70m²
SPRATNOST	Su+P+1	2Su+P+1
BROJ PARKING MJESTA	10	10

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOĆIDEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Uža situacija sa petom fasadom

Broj Priloga:

3

Broj strane:

3

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA	POVRŠINA
SAOBRAĆAJNICA KALDRMA	232.05m²
NISKO RASTINJE	916.75m²
ZELENI PARKING TIP BEHATON-RASTER	70.10m²
VODENE POVRŠINE	48.95m²
DEKING	49.30m²
POPLOČANJE-OBLAK	09.00m²
VISOKO RASTINJE	/
ZAŠTITNI KORIDOR ZA VODOVOD	/
GRAĐEVINSKA LINIJA	/
REGULACIONA LINIJA	/

URBANISTIČKI PARAMETRI

	ZADATO	OSTVARENO
POVRŠINA PARCELE	1492.00m²	/
INDEKS ZAUZETOSTI POVRŠINA POD OBJEKTOM (0.18)	268.00m²	268.00m²
INDEKS IZGRAĐENOSTI BRGP (0.45)	671.40m²	663.80m²
PROCENAT ZELENIH POVRŠINA (min. 60%)	895.20m²	986.85m²
PROCENAT IZGRAĐENOG PARTERA (max. 25%)	373.00m²	351.70m²
SPRATNOST	Su+P+1	2Su+P+1
BROJ PARKING MJESTA	10	10

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:
BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING
BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:
MONT-APPEL DOO

Objekat:
"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:
Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOĆIDEVOJKA "

Autor projekta:
Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1 : 100

Saradnici:
Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:
Uža situacija sa uređenjem terena

Broj Priloga:
4

Broj strane:
4

Datum izrade i M.P.:
Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA POVRŠINA

0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	HODNIK	9.70m²
2	MAGACIN ZA RESTORAN	12.00m²
3	MAGACIN ZA KUHINJU	11.05m²
4	WC ZA GOSTE	5.45m²
5	KUHINJA	14.30m²
6	TRPEZARIJA	25.25m²
7	DNEVNI BORAVAK	29.35m²
8	TEHNIČKE PROSTORIJE	41.95m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	162.05m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	200.30m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	114.00m²

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Osnova -2 Suterena

Broj Priloga:

5

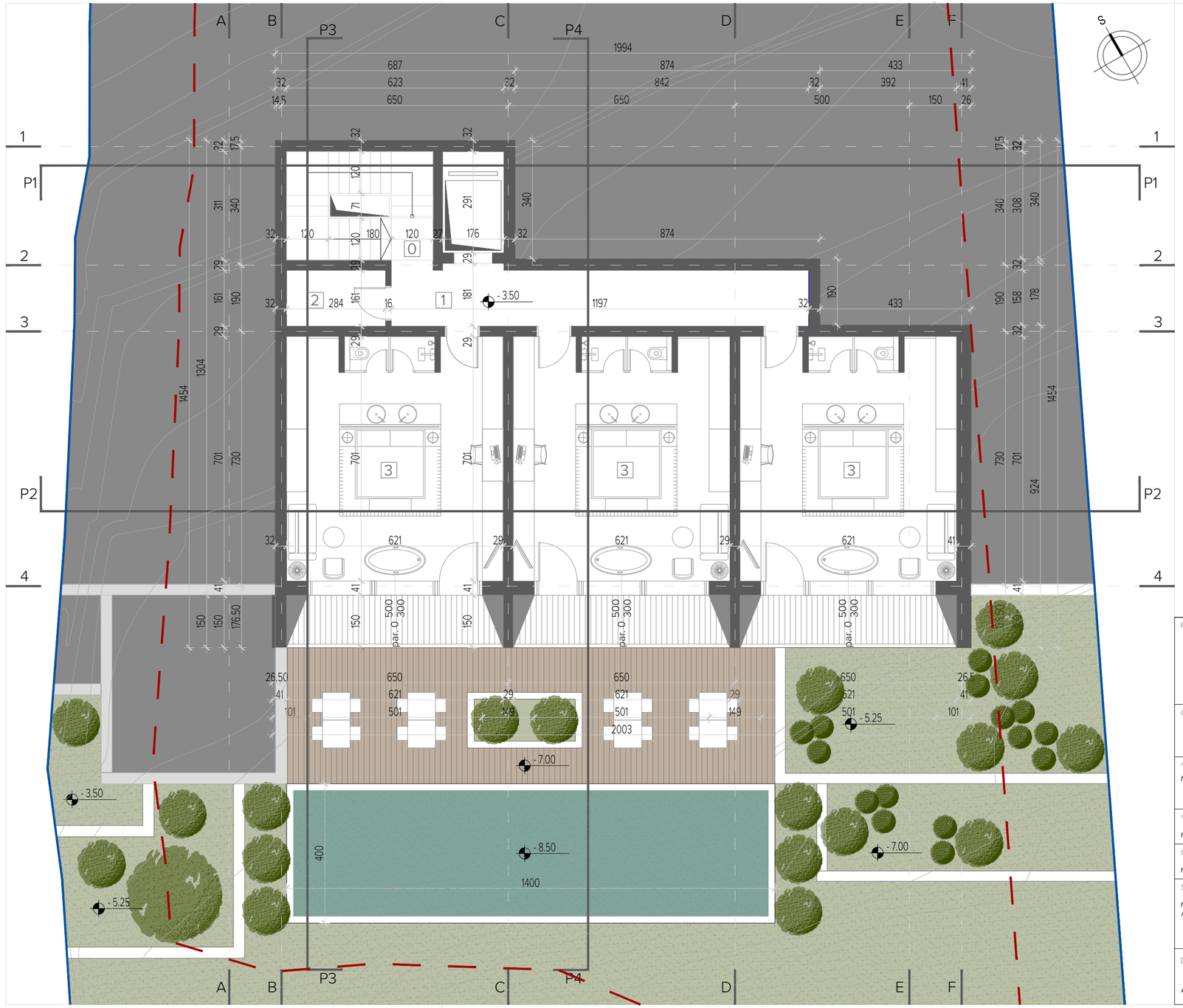
Broj strane:

5

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA POVRŠINA

0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	HODNIK	20.00m²
2	MAGACIN	4.55m²
3	SPAVAĆA SOBA + TERASA	43.50+7.80m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	191.45m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	236.85m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	229.60m²

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Osnova -1 Suterena

Broj Priloga:

6

Broj strane:

6

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA POVRŠINA

0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	ULAZNI LOBBY	07.40m²
2	HODNIK	16.35m²
3	MAGACIN	07.00m²
4	SPAVAĆA SOBA + TERASA	52.65+7.65m²
5	SPAVAĆA SOBA + TERASA	43.20+7.65m²
6	SPAVAĆA SOBA + TERASA	40.90+5.95m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	201.75m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	254.00m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	231.30m²

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Osnova Prizemlja

Broj Priloga:

7

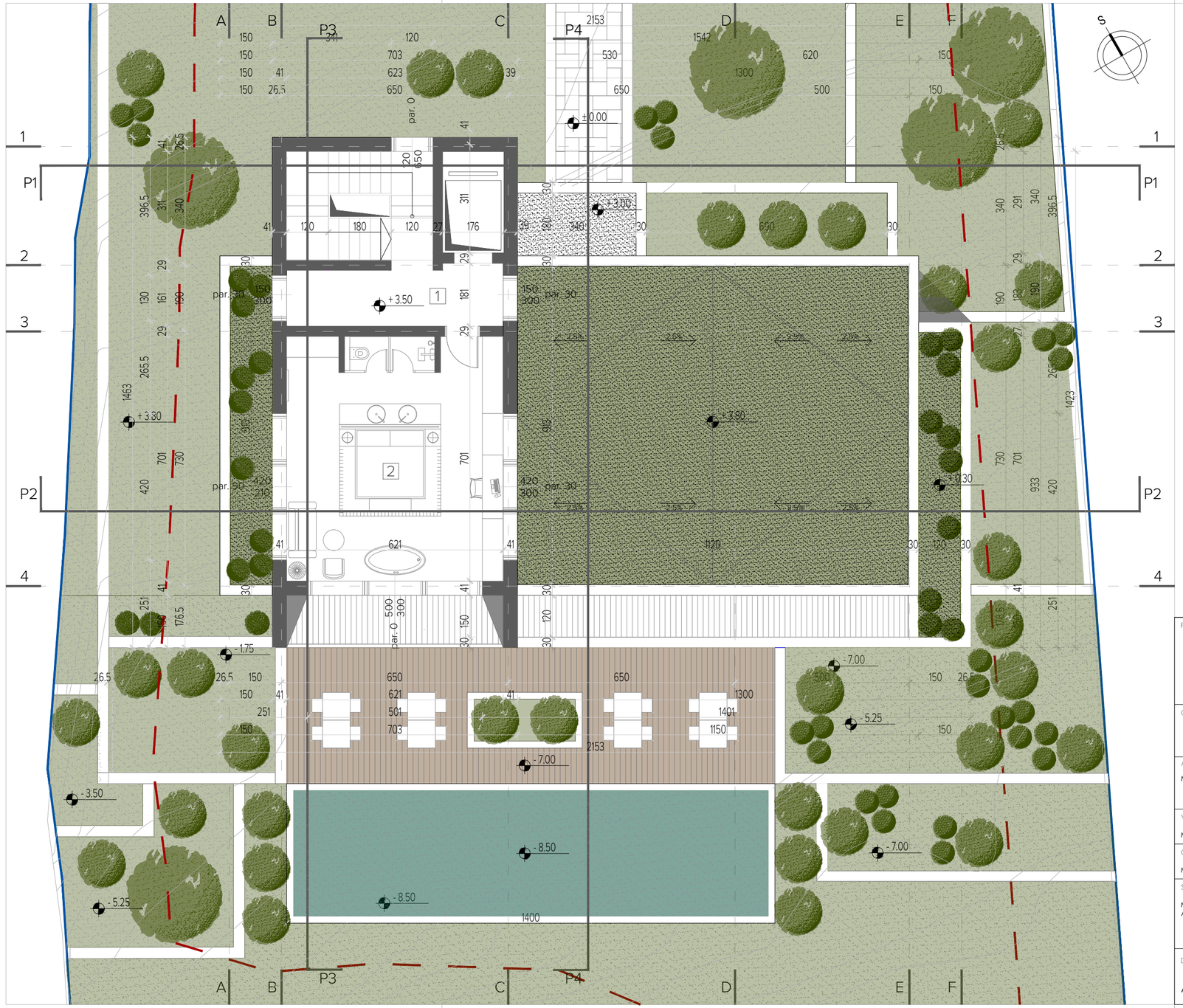
Broj strane:

7

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA POVRŠINA

0	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE	13.00m²
1	HODNIK	10.70m²
2	SPAVAĆA SOBA + TERASA	43.20+7.80m²
	UKUPNA NETO POVRŠINA	74.70m²
	UKUPNA BRUTO POVRŠINA	102.85m²
	UKUPNA BRGP POVRŠINA	88.90m²

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Osnova 1. Sprata

Broj Priloga:

8

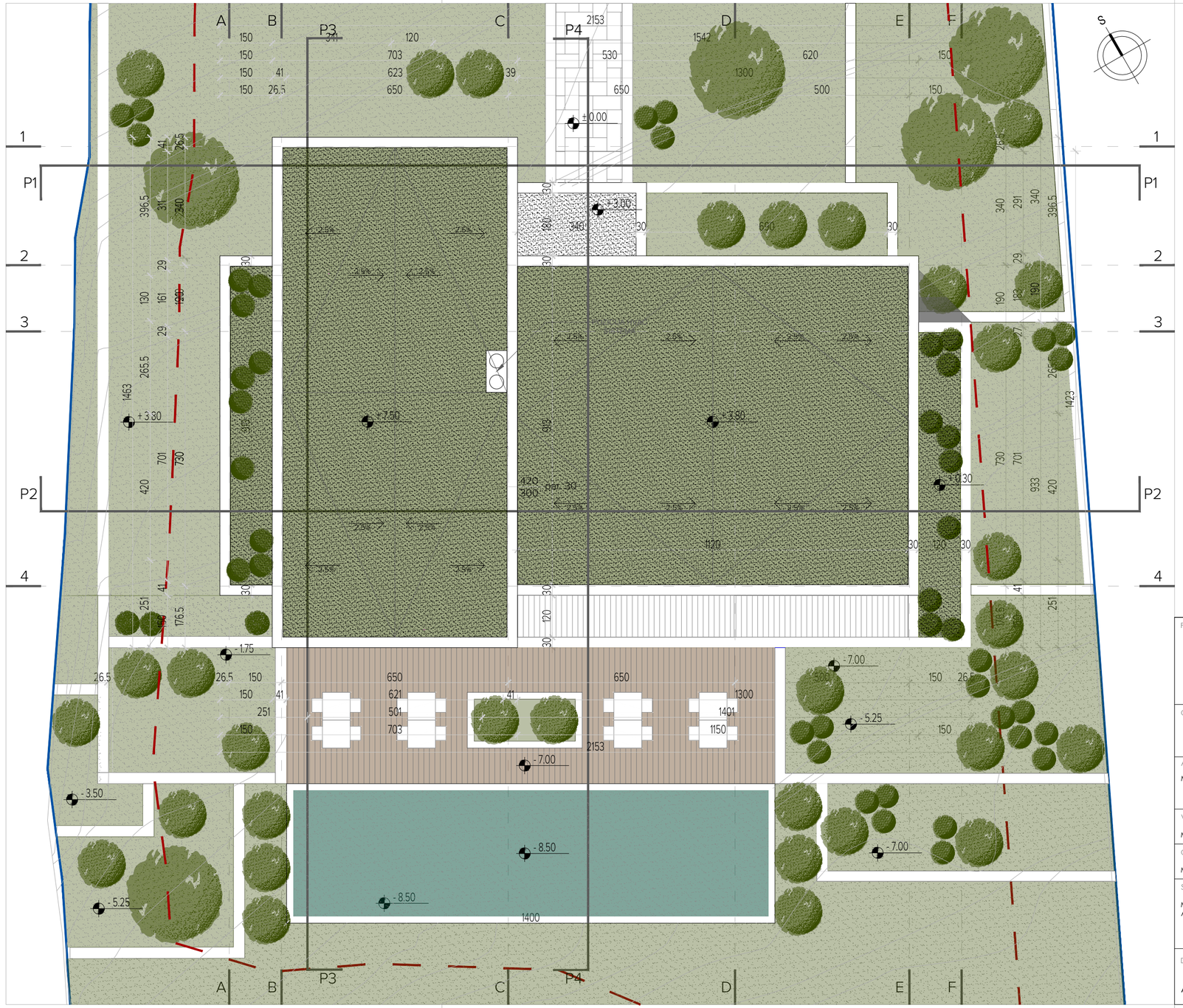
Broj strane:

8

Datum izrade i M.P.:

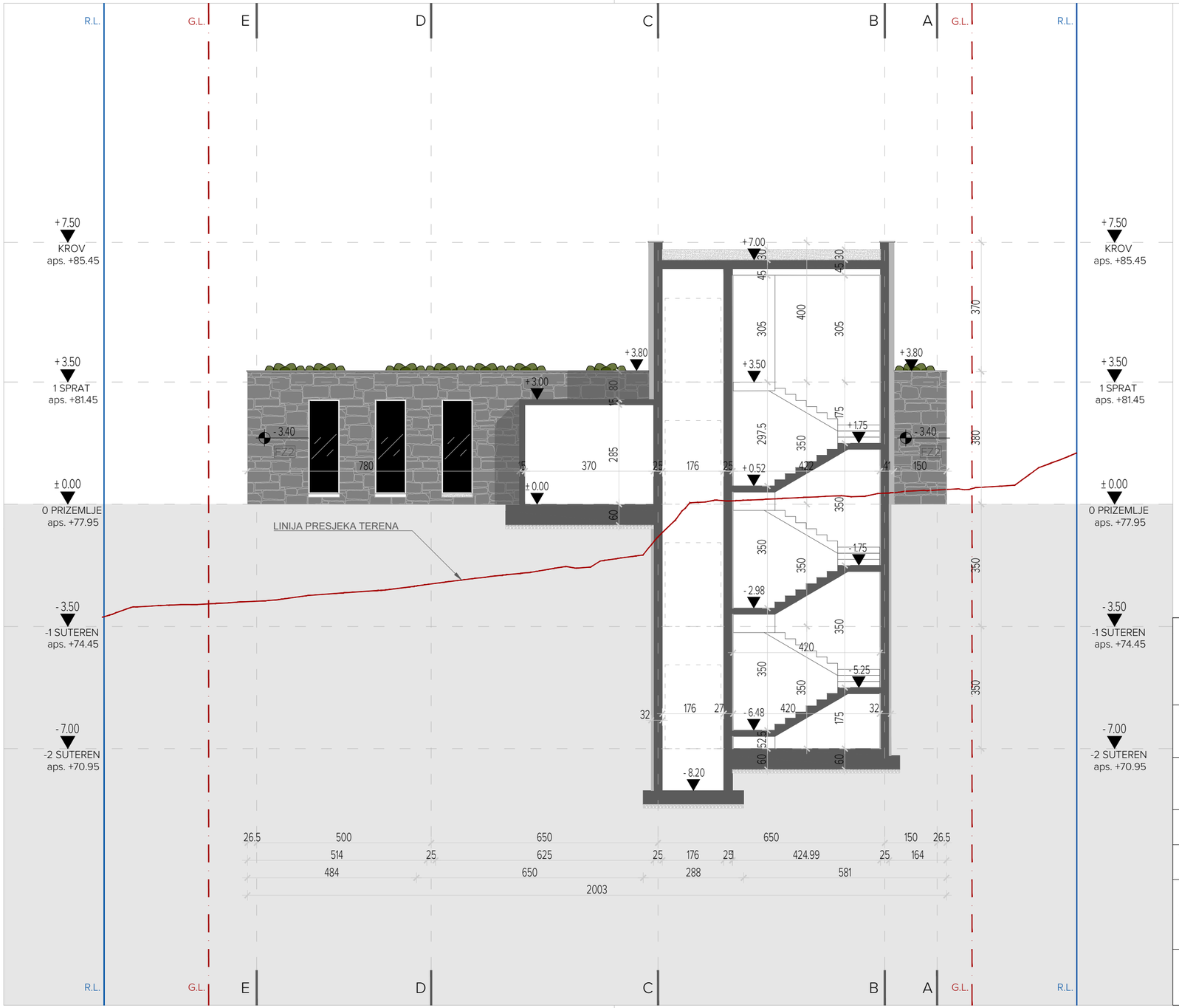
Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



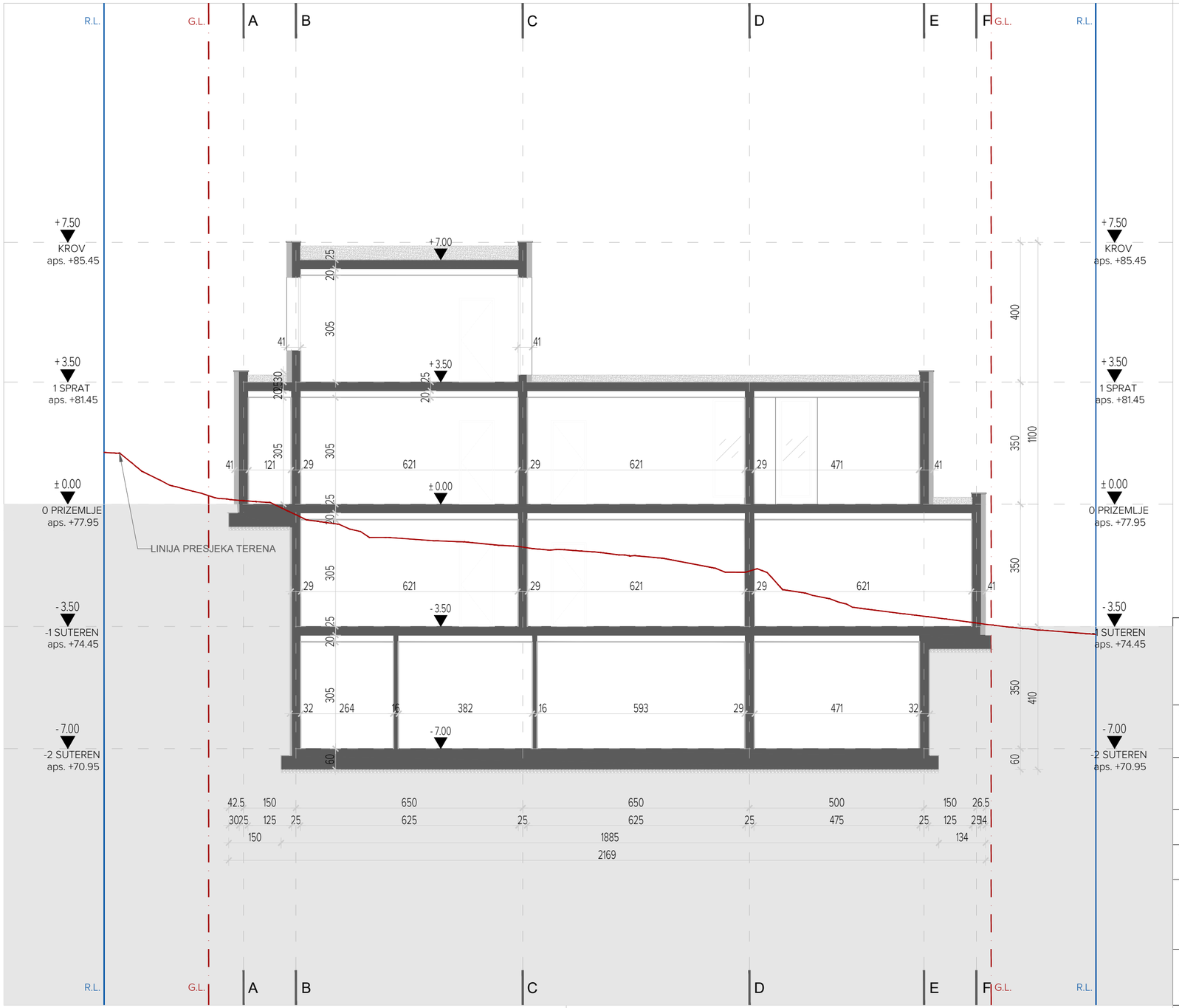
0 1 3 5 10m

PROJEKTANT: **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Razmjera: 1 : 100
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: Osnova Krovnih ravni Broj Priloga: 9 Broj strane: 9
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P :



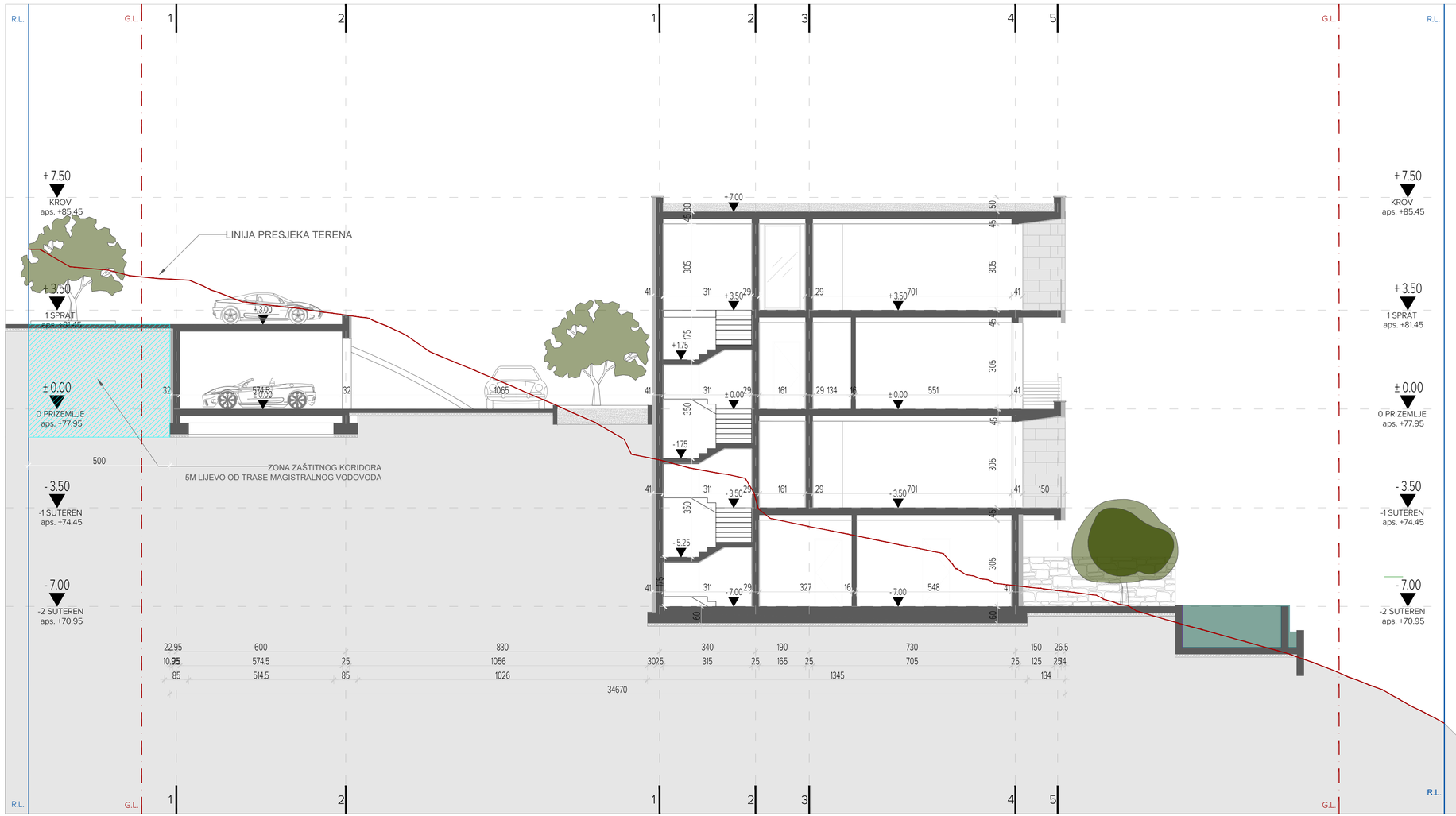
0 1 3 5 10m

PROJEKTANT: **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Razmjera: 1 : 100
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: Presjek 1-1 Broj Priloga: 10 Broj strane: 10
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P :



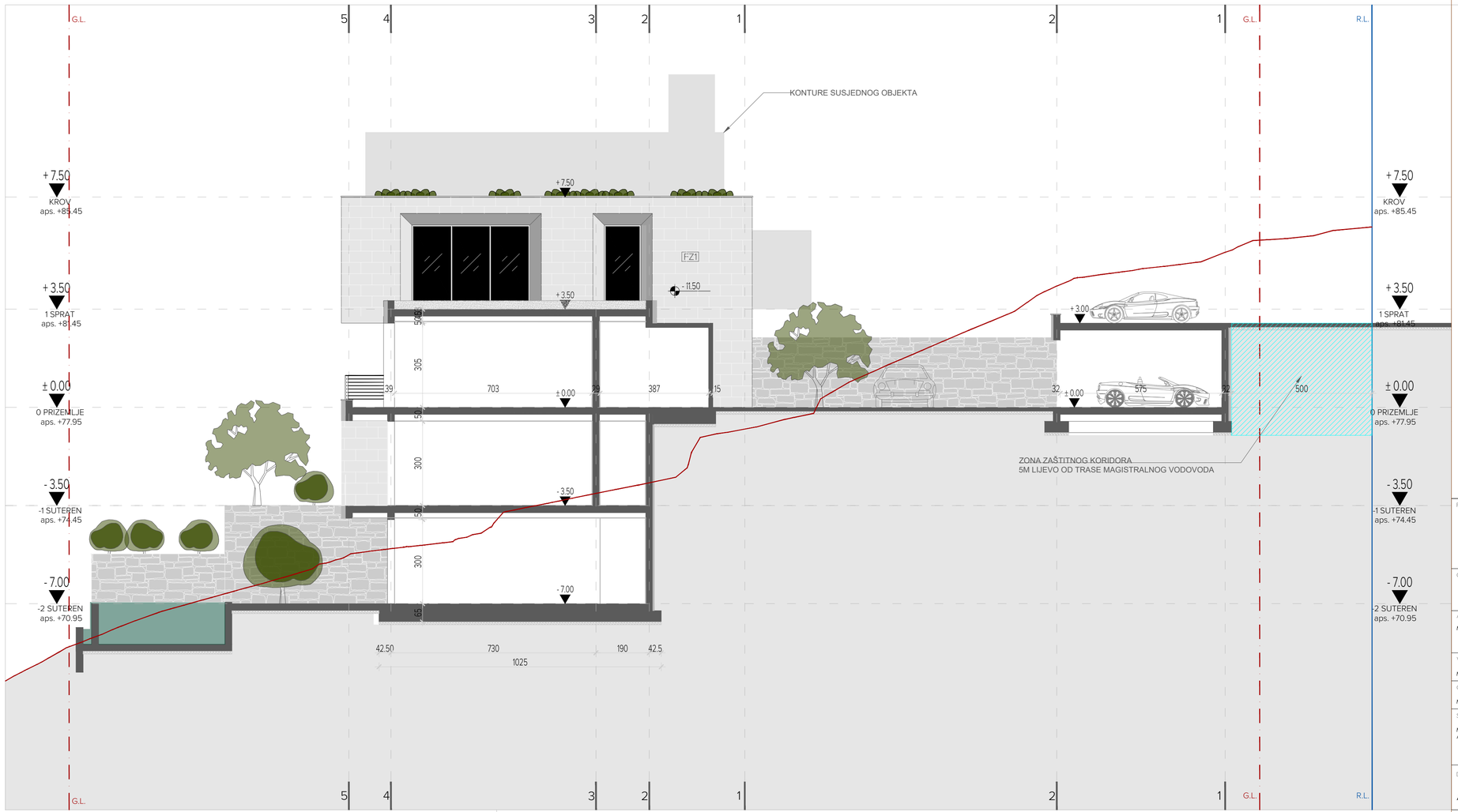
0 1 3 5 10m

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Razmjera: 1 : 100
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: Presjek 2-2 Broj Priloga: 11 Broj strane: 11
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P :



0 1 3 5 10m

PROJEKTANT: BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIDEVOJKA "
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.	
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA Razmjera: 1 : 100
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: Presjek 3-3 Broj Priloga: 12 Broj strane: 12
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P.:



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIDEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

Presjek 4-4

Broj Priloga:

13

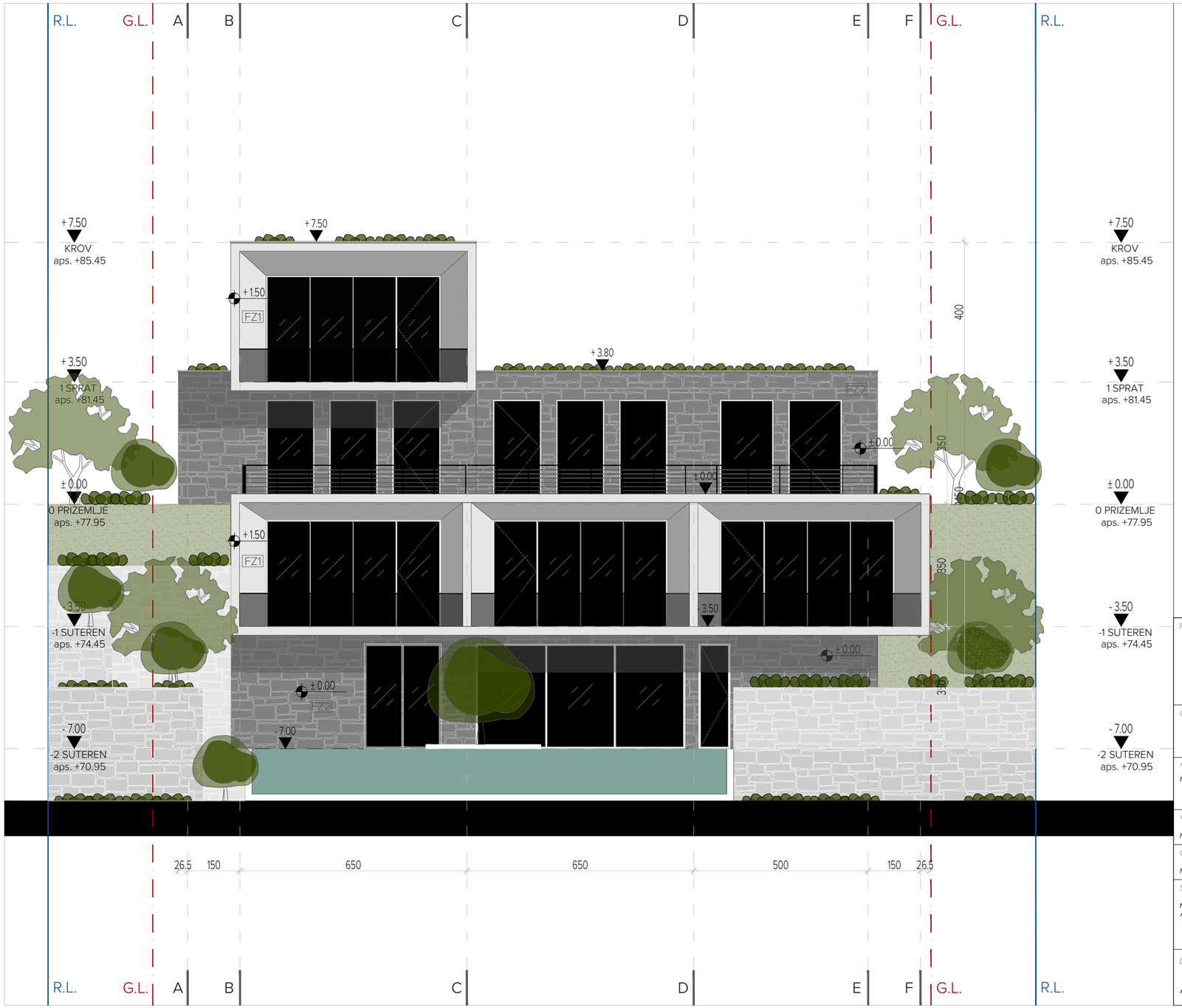
Broj strane:

13

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA	
FZ1	ŠTOKOVANI KAMEN 80X40CM
FZ2	NEPRAVILNI LOLJMENI KAMEN - BUNJA
FZ3	ČELIK - KORTEN

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

FASADA JZ

Broj Priloga:

14

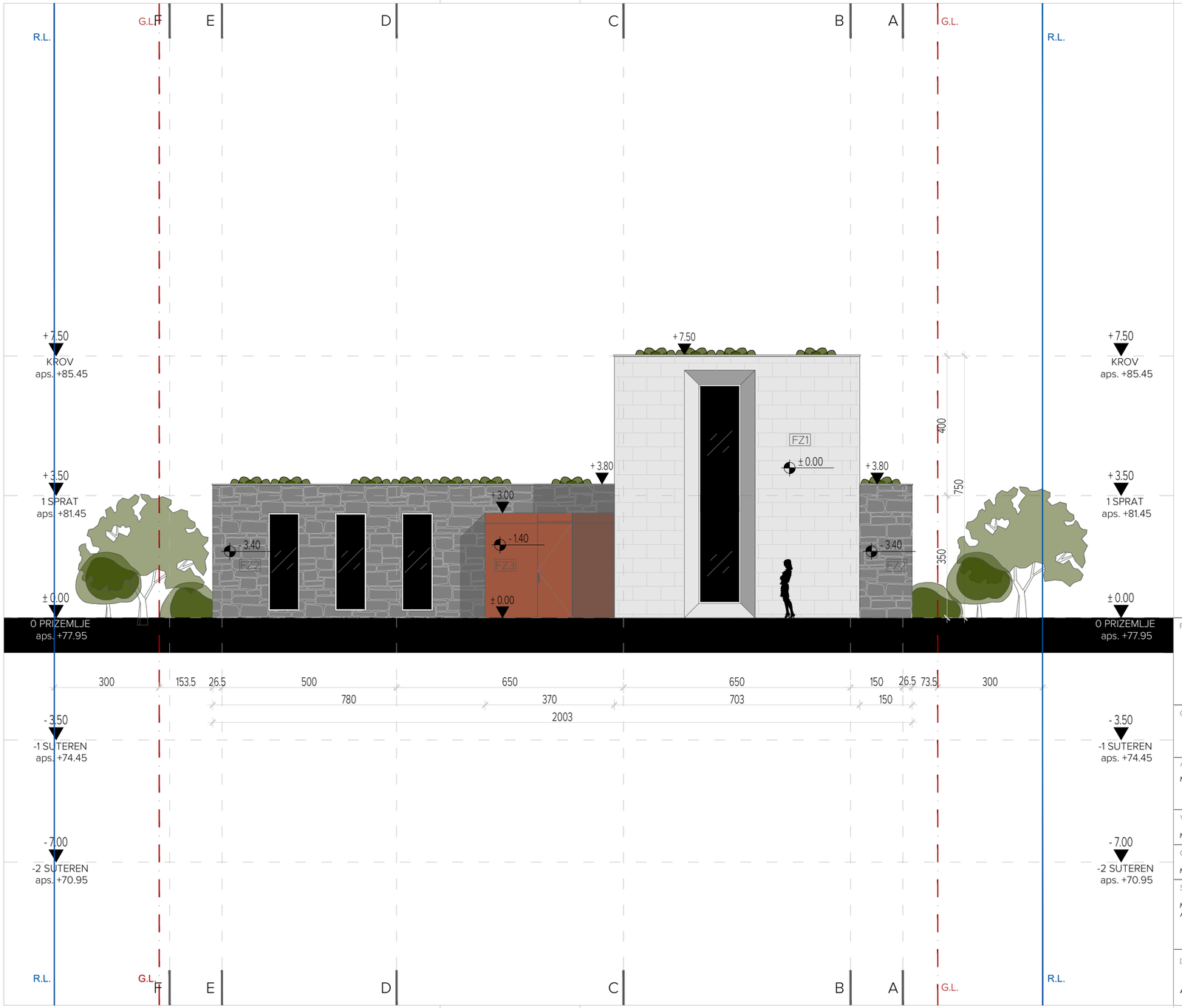
Broj strane:

14

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA	
FZ1	ŠTOKOVANI KAMEN 80X40CM
FZ2	NEPRAVILNI LOLJMENI KAMEN - BUNJA
FZ3	ČELIK - KORTEN

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

FASADA SI

Broj Priloga:

15

Broj strane:

15

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA	
FZ1	ŠTOKOVANI KAMEN 80X40CM
FZ2	NEPRAVILNI LOLJMENI KAMEN - BUNJA
FZ3	ČELIK - KORTEN

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

FASADA SZ

Broj Priloga:

16

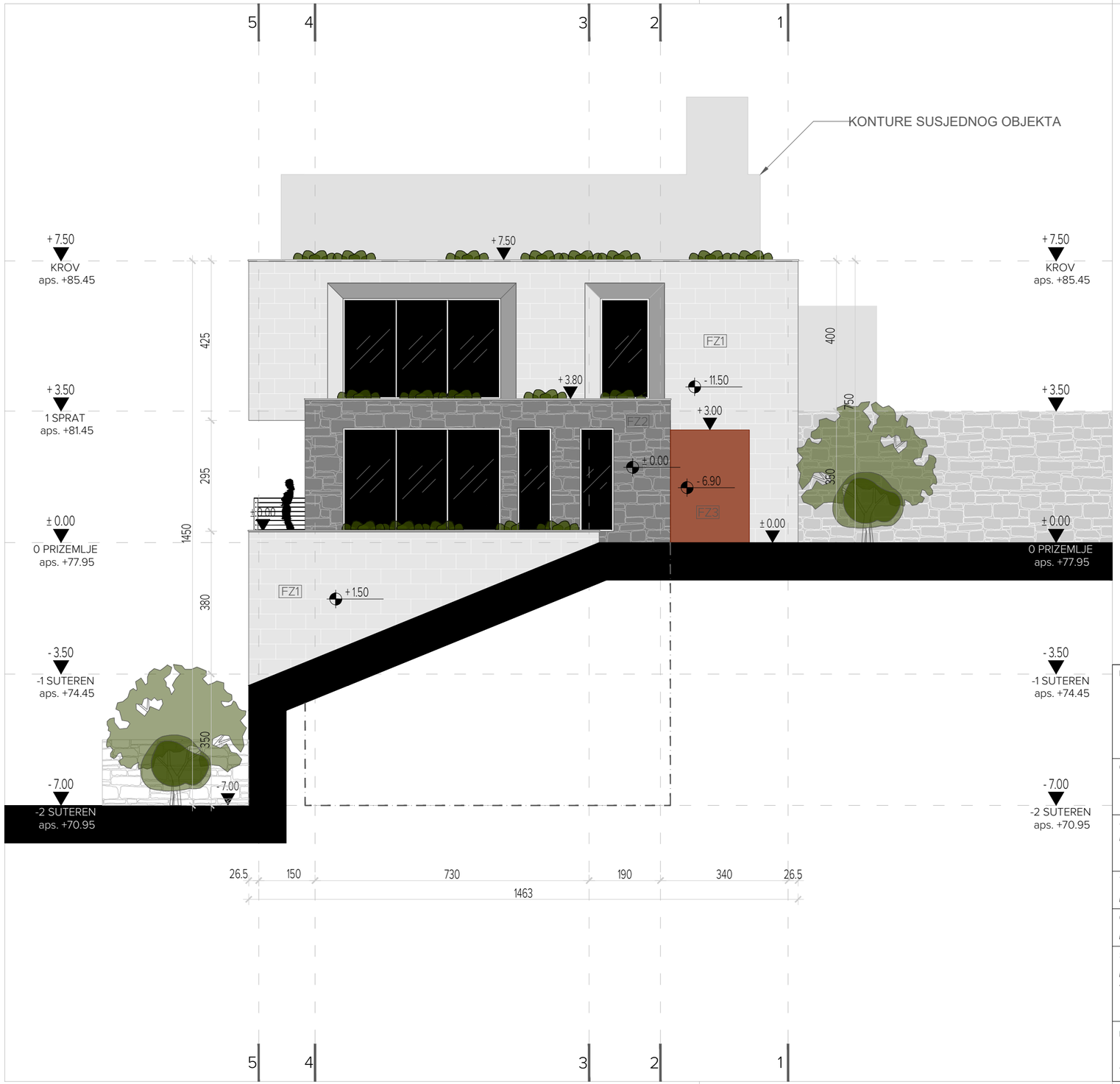
Broj strane:

16

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



LEGENDA	
FZ1	ŠTOKOVANI KAMEN 80X40CM
FZ2	NEPRAVILNI LOLJMENI KAMEN - BUNJA
FZ3	ČELIK - KORTEN

0 1 3 5 10m

PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

1 : 100

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

FASADA JZ

Broj Priloga:

17

Broj strane:

17

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



PROJEKTANT: **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO	
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Režević I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIDEVOJKA "	
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.		
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: /
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: 3D PRIKAZ	Broj Priloga: 18 Broj strane: 18
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Režević I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIDEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

/

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

3D PRIKAZ

Broj Priloga:

19

Broj strane:

19

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P.:



PROJEKTANT: **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO	
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Režević I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIDEVOJKA "	
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.		
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: /
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: 3D PRIKAZ	Broj Priloga: 20 Broj strane: 20
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT: **BUSINESSART d.o.o.** Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19 The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE bartinfo@businessart.me www.businessart.me	INVESTITOR: MONT-APPEL DOO	
Objekat: "TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"	Lokacija: Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Režević I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIDEVOJKA "	
Autor projekta: Mladen Krekić, d.i.a.		
Vodeći projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Mladen Krekić, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: /
Saradnici: Magdalena Raičević m.i.a. Andrija Janković spec.sci.arh.	Prilog: 3D PRIKAZ	Broj Priloga: 21 Broj strane: 21
Datum izrade i M.P.: Avgust 2025.	Datum revizije i M.P.:	



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

/

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

FASADA JZ

Broj Priloga:

20

Broj strane:

20

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Reževići I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

/

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

3D PRIKAZ

Broj Priloga:

22

Broj strane:

22

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :



PROJEKTANT:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

BUSINESSART d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat, stan A19
The Capital Plaza, 81000 Podgorica, MNE
bartinfo@businessart.me www.businessart.me

INVESTITOR:

MONT-APPEL DOO

Objekat:

"TURIZAM - EKSKLUZIVNA VILLA"

Lokacija:

Na dijelu UP 25, kat. parcela 1801/3 KO Režević I, Opština Budva, u zahvatu " LSL - stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA "

Autor projekta:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vodeći projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:

Mladen Krekić, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera:

/

Saradnici:

Magdalena Raičević m.i.a.
Andrija Janković spec.sci.arh.

Prilog:

3D PRIKAZ

Broj Priloga:

23

Broj strane:

23

Datum izrade i M.P.:

Avgust 2025.

Datum revizije i M.P :