

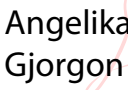
**PLAN M1 d.o.o.**

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 171/1 od 17.11.2025. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
 Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=84328, email=gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.11.17 18:53:42 +01'00'		

INVESTITOR¹

Kunze Sandra i Sitter Friedrich

OBJEKAT²

Turistički objekat - vila

LOKACIJA³LSL "Tudorovići", dio UP T3,
K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština BudvaVRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**AUTOR PROJEKTA⁵

Emilija Sofeska dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

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

DOO PLAN M1 Broj 108/1 Budva, 06.08.2025 god. Zaključen avgusta 2025. godine, u Budvi, između: Klijenata 1. Kunze Sandra, iz Njemacke, br. Pasoša [REDACTED] 2. SITTER FRIEDRICH, iz Njemacke, br. Pasoša [REDACTED] (u daljem tekstu Naručioci) i Projektanta: Plan M1" doo Budva, Tra [REDACTED] (u daljem tekstu: Projektant)	CONTRACT FOR PROJECT DOCUMENTATION CREATION SERVICES Concluded in August 2025, in Budva, between: Clients: 1. Kunze Sandra, iz Njemacke, br. [REDACTED] 2. SITTER FRIEDRICH, iz Njemacke, br. [REDACTED] (hereinafter the Clients) and Designer: "Plan M1" doo Budva, Tra [REDACTED] (hereinafter: Designer)
Član 1- Uvodne odredbe Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora izrada idejnog rješenja i glavnog projekta na lokaciji UP T3, LSL Krstac, BRGP sa stambenim i nestambenim dijelom cca 200-250 m2 (stvarna površina utvrdit će se nakon izrade idejnog rješenja) : 1. Izrada idejnog rješenja za dobijanje saglasnosti Gradskog/ Državnog arhitekta koja sadrže sljedeće: - šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata) - situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena - grafički i numerički prikaz građevinske i regulacione linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža i prikazom spratnosti na objektu. - karakteristične osnove i presjeci objekta - prikaz svih fasada objekta - 3D vizuelizacija objekta	Article 1 - Introductory provisions The contracting parties agree that the subject of the contract is the preparation of the conceptual solution and the main project at the location UP T3, LSL Tudorovići, BRGP with a residential and non-residential part of approx. 200-250m2 (the actual area will be determined after the preparation of the conceptual solution): 1.Development of conceptual solutions for obtaining the consent of the City / State Architect, which contain the following: - wider situation (wider location of projected object with display of existing objects) - situation with the conceptual design of the terrain - graphic and numerical presentation of the construction and regulation line on the situation and all the bases of the underground and above-ground floors and the presentation of the floors on the building. - characteristic bases and cross-sections of the building - display of all facades of the building - 3D visualization of object

2. Izrada glavnog projekta arhitekture za potrebe prijave gradnje i izvođenja objekta koji sadrži sljedeće faze:

2.1. Tekstualna dokumentacija:

- tehnički opis
- rekapitulacija površina
- tehnički uslovi za izvođenje radova
- prilog mjera zaštite na radu
- uputstvo za upravljanje građevinskim otpadom

2.2. Numerička dokumentacija

- predmjer i predračuna radova

2.3. Graficka dokumentacija

- analizu urbanističkih parcela
- situacija terena
- širu situaciju
- osnova temelja, garaže (ukoliko je ima), osnova prizemlja i spratova, osnova krova svih objekata pojedinačno
- presjeci za svaki objekat pojedinačno
- fasade (izgledi) za svaki objekat pojedinačno
- 3D prezentacija svih objekata pojedinačno
- seme stolarije i bravarije
- detalji

3. Glavni projekat konstrukcije:

3.1. Tekstualna dokumentacija

3.2. Numerička dokumentacija – Analiza opterećenja

3.3. Grafička dokumentacija

- planovi pozicija
- planovi armiranja
- specifikacije

4. Glavni projekat elektroinstalacija jaka struja

4.1. Tekstualna dokumentacija (prilog mjera zaštite na radu, prilog mjera zaštite od požara, napajanje objekta, napojni kablovi, razvodne table i ormari, instalacije rasvjete, instalacije uzemljenje, gromobrana i dr.)

4.2. Numerička dokumentacija (bilanse opterećenja godišnje potrošnje, proračuni gromobranske instalacije, uzemljenja provjera dimenzionisanja kabla u odnosu

2. Preparation of the main architecture project for the purposes of the application for construction and execution of the facility, which includes the following stages:

2.1. Text documentation:

- technical description
- surface recapitulation
- technical conditions for performing works
- contribution to occupational safety measures
- instructions for construction waste management

2.2. Numerical documentation

- bill of quantities and estimate of works

2.3. Graphic documentation

- analysis of urban plots
- terrain situation
- the wider situation
- foundation of the foundation, garage (if any), foundation of the ground floor and first floor, foundation of the roof of all buildings individually
- sections for each object individually
- facades (layouts) for each building individually
- 3D presentation of all objects individually
- seeds of carpentry and locksmithing
- details

3. Main construction design:

3.1. Textual documentation

3.2. Numerical documentation - Load analysis

3.3. Graphic documentation

- position plans
- reinforcement plans
- specifications

4. Main project electrical installation strong current

4.1. Textual documentation (attachment of safety measures at work, attachment of fire protection measures, power supply of the building, power cables, switchboards and cabinets, lighting installations, grounding installations, lightning rods, etc.)

4.2. Numerical documentation (load balances of annual consumption, lightning installation calculations, earthing, cable sizing checks in relation to voltage drop,

na pad napona, izbor vodova na trajno dopuštene struje, proračun prelaznog otpora uzemljivača objekta, predmjer i predračun radova i dr.) 4.3. Grafički prilozi (osnove – opšta potrošnja, osvjetljenje, napojni vodovi i zajednička potrošnja, temeljni uzemljivač, jednopolne šeme) 5. Glavni projekat elektroinstalacija slaba struja 5.1. Tekstualna dokumentacija 5.2. Numerička dokumentacija 5.3. Grafički prilozi 6. Glavni projekat vodovoda i kanalizacije 6.1. Tekstualna dokumentacija: - tehnički opis - tehnički uslovi za izvođenje radova - prilog mjera zaštite na radu 6.2. Numerička dokumentacija - predmjer i predračuna radova 6.3. Grafička dokumentacija - osnove svih objekata - izometrijska šema svih objekata - detalji svih objekata 7. Elaborat energetske efikasnosti 7.1. Građevinska fizika 7.2. Analize i proračun za ocjenu energetske karakteristike zgrade 7.3. Grafička dokumentacija 7.4. Podaci za zonu 8. Elaborat zaštite od požara 8.1. Karakteristike objekata 8.2. Sistemi tehničkih rješenja zaštite od požara 8.3. Ponašanje materijala u požaru 8.4. Evakuacija 8.5. Step en otpornosti objekta na požar 8.6. Klase požara 8. Izrada glavnog projekta uređenja terena - glavni projekat arhitekture - glavni projekat konstrukcije - glavni projekat vodovoda i kanalizacije - glavni projekat elektroinstalacija - saobraćajna signalizacija	<i>selection of lines for permanently allowed currents, calculation of transient resistance of earthing object, bill of quantities and estimate of works, etc.)</i> 4.3. Graphic attachments (basics - general consumption, lighting, power lines and common consumption, basic earthing, single-pole schemes) 5. Main project electrical installation low current 5.1. Textual documentation 5.2. Numerical documentation 5.3. Graphic attachments 6. Main project of water supply and sewerage 6.1. Text documentation: - technical description - technical conditions for performing works - contribution to occupational safety measures 6.2. Numerical documentation - bill of quantities and estimate of works 6.3. Graphic documentation - basics of all buildings - isometric scheme of all objects - details of all facilities 7. Energy efficiency study 7.1. Construction physics 7.2 Analysis and calculation to assess the energy performance of the building 7.3. Graphic documentation 7.4. Zone data 8. Fire protection study 8.1. Characteristics of objects 8.2. Systems of technical solutions for fire protection 8.3. Behavior of materials in fire 8.4. Evacuation 8.5. Degree of fire resistance of the building 8.6. Fire classes 8. Preparation of the main project for landscaping - the main architecture project - the main construction project - the main project of water supply and sewerage - the main electrical installation project - traffic access and signaling solution
---	---

9. Konsultantske usluge sve do prijave gradnje

- konsultantska podrška potrebna za dobijanje građevinske dozvole

10. Revizija projektne dokumentacije

Član 2. - CIJENA PROJEKTOVANJA

- Cijena za izradu idejnog rješenja i

9. Consulting services up to the registration of construction

- consulting support required for obtaining a building permit.*

10. Revision of project documentation

Article 2 - DESIGN PRICE

- The price for the preparation of the*

- Konsultantske usluge su gratis.

Član 3. - ROKOVI ZA IZRADU:

- Završetak idejnog rješenja za predaju na saglasnost, najkasnije u roku od 15 radnih dana **od dana konačnog usaglašavanja sa investitorom.**

- Rok za izradu glavnih projekata je 40 radnih dana od dana dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta.

Član 4. - NAČIN PLAĆANJA:

- avans u iznosu od 30% nakon potpisivanja ugovora
- I rata u iznosu od 20% nakon predaje idejnog rjesenja gradskom arhitekti
- II rata u iznosu od 50% nakon predaje glavnog projekta na reviziju.

Član 5. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

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

- Urađene u skladu sa UTU, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata,

- Consulting services are free*

Article 3 -PERFORMANCE DEADLINES:

- Completion of the conceptual solution for submission for approval, no later than within 15 working days from the day of final coordination with the investor.*

- The deadline for the development of the main projects is 40 working days from the date of obtaining the consent of the city architect.*

Article 4 - METHOD OF PAYMENT:

- advance payment in the amount of 30% after signing the contract*

- 1st installment in the amount of 20% after submitting the conceptual solution to the city architect*

- II installment in the amount of 50% after submitting the main project for revision.*

Article 5 - OTHER OBLIGATIONS OF THE CONTRACTING PARTIES

The designer is personally responsible for his work and will ensure that they are designed

documentation and services:

- Done in accordance with UTU, the Law*

Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

-Poštuju sve državne regulative i normativi, uključujući i anti- seizmičke normative propisane za ovo podneblje.

- Projektovane da odgovaraju svrsi, tj. ispunjavaju sve zahtjeve u skladu sa Zakonom neophodne da bi se glavni projekat revidovao i da bi se prijavila gradnja objekta.

- Projektant će povjerene poslove obaviti lično i neposredno, ali je ovlašćen da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim, ovlašćenim licima.

-Projektant ne preuzima odgovornost za izvršenje ugovorenog posla ukoliko se ugovoreni posao ne može završiti usled zakonskih ili administrativnih smetnji kao i u slučaju eventualnih sudskih sporova vezanih za datu parcelu na kojoj je predviđena gradnja, osim ako su smetnje ili spor posledica projektantske greške ili nemarnosti.

- Ukoliko dodje do izmjena revidovanog glavnog projekta usljed nedostataka i nepredvidjenih okolnosti projektant ce postupiti u skladu sa clanom 97. Zakona o planiranju i izgradnji objekata u kojem je u stavu 1. navedeno „ Ako izvodjac radova primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, koji ne uticu na promjenu horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, kao ni promjenu fasade zgrade, ako je objekat koji se gradi zgrada, duzan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kad je primijetio nedostatke, da upozori strucni nadzor.

Ako strucni nadzor primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, odnosno ocijeni da su primjedbe izvodjaca radova opravdane, nalozice investitoru da bez odlaganja izvrši izmjenu glavnog projekta.“

Član 6. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, Glavni projekat i rješenje detalja u istom, smatraju se isključivom intelektualnom svojinom Projektanta, pa se Naručilac posla potpisom na ovaj Ugovor obavezuje da istu izvede u svemu kako je predviđeno Glavnim projektom.

on Spatial Planning and Construction of Buildings, the Rulebook on the method of preparation, scale and detailed content of technical documentation.

- They respect all state regulations and norms, including the anti-seismic norms prescribed for this climate.

- Designed to fit the purpose, i.e. meet all requirements in accordance with the Law necessary to revise the main project and to register the construction of the facility.

The designer will perform the tasks assigned personally and directly, but is authorized to entrust the execution of certain tasks to other professional, authorized persons.

- The designer does not assume responsibility for the execution of the contracted work if the contracted work cannot be completed due to legal or administrative obstacles, as well as in the case of possible court disputes related to the given plot on which construction is planned, unless the obstacles or disputes are the result of a design error or negligence.

If there are changes to the revised main project due to defects and unforeseen circumstances, the designer will act in accordance with Article 97 of the Law on Planning and Construction of Buildings, in which paragraph 1 states "If the contractor notices defects in the revised main project, which do not affect the changing the horizontal and vertical dimensions of the building, as well as changing the facade of the building, if the object being built is a building, he is obliged to notify the expert supervision in writing, within one day of the day he noticed the defects.

If the expert supervision notices deficiencies in the revised master project, that is, assesses that the objections of the contractor are justified, it orders the investor to make changes to the master project without delay.

Article 6 - COPYRIGHT PROTECTION

The design, the conceptual solution, the Main Project and the solution of details in the same are considered the exclusive intellectual property of the Designer, so

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

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

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašten da jednom završenu projektnu dokumentaciju prodaje, proslijeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u granicama dizajna, izgleda i funkcionalnog rasporeda objekata, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

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

Član 7. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

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

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

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

Član 8. – RJEŠAVANJE SPOROVA

Svi, eventualni, nastali sporovi rješavaće se sporazumno. U suprotnom, za rješavanje sporova nadležan je sud u Kotoru.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri primjerka), po jedan za svaku ugovornu stranu.

the Client, by signing this Agreement, undertakes to carry out the same in all respects as provided for in the Main Project.

Any change will be mutually agreed between the Contracting Parties.

Without the permission of the author, the Client cannot copy, spread and/or share the original projects with third parties without the permission of the Worker.

According to this Agreement, the designer is not authorized to sell, forward and/or use the completed project documentation to third parties for the development of projects within the limits of the design, appearance and functional layout of the facilities, which would affect the uniqueness of the appearance of the final product according to this Agreement.

Both Contracting Parties fully retain the right to use the Project Documentation, design and final appearance of the product for marketing purposes, but exclusively for their own activities.

Article 7 - TERMINATION OF MUTUAL OBLIGATIONS UNDER THIS AGREEMENT

Obligations from this Agreement shall end on the day of completion of the work that is the subject of this Agreement or by mutual termination of the Agreement, whereby the payment to the Executor will be calculated in proportion to the degree of completion of the documentation and other assumed obligations under this Agreement.

The contracting parties agree to make changes and additions to the contract with mutual consent and in writing.

All subsequent works will be specified in possible annexes to this Agreement

Article 8 - SETTLEMENT OF DISPUTES

All disputes that may arise will be resolved by agreement. Otherwise, the court in Kotor is competent to resolve disputes.

The contract is drawn up in 4 (four) copies, one for each contracting party

NAPOMENA:

Dokumentacija koju je potrebno da dostavi investitor prije početka izrade idejnog rješenja:

- Situacija terena u dwg formatu i u PDF ovjerena od strane ovlaštene geodetske kuće
- Parcelacija po DUP-u
- Projektni zadatak investitora prema kojem će se raditi idejno rješenje. Ukoliko dođe do izmjena projektnog zadatka pri završenom idejnom rješenju, smatra se da se radi novo idejno rješenje.
- Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji
- List nepokretnosti koji nije stariji od šest mjeseci.

BRGP koja je data u ugovoru je aproksimativna. Tačna **BRGP** će se utvrditi nakon izrade idejnog rješenja

Mašinske instalacije koje se odnose na grijanje i hlađenje, bazensku tehniku, sprinkler sistem, ventilaciju i odimljavanje garaža, nisu predmet ugovora i ugovorit će se aneksom ugovora, ukoliko budu potrebne.

NARUČIOCI:

1. Kunze Sandra

[Redacted signature]

2. SITTER FRIEDRICH

[Redacted signature]

PROJEKTANT: „Plan M1“doo Budva

[Redacted signature]

**NOTE:**

Documentation required to be submitted by the investor before the start of the development of the conceptual design:

- Situation of the terrain in dwg format and in PDF certified by an authorized surveying house
- Parcelation according to DUP
- Project task of the investor according to which the conceptual solution will be worked out. If there are changes in the project task at the completion of the conceptual design, it is considered that a new conceptual design is being prepared.
- Statement of the geodetic licensed organization on the exact location
- A real estate certificate not older than six months

The BRGP given in the contract is approximate. The exact BRGP will be determined after the development of conceptual solutions.

Mechanical installations related to heating and cooling, swimming pool technology, sprinkler system, ventilation and fumigation of the garage are not subject to the contract and will be agreed upon in an annex to the contract, if necessary.

CLIENTS:

1.Kunze Sandra

[Redacted signature]

2. SITTER FRIEDRICH

[Redacted signature]

DESIGNER: „Plan M1“doo Budva

[Redacted signature]





CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1045557 / 001

U Podgorici, dana 27.06.2022.godine

Uprava prihoda i carina - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PLAN M1" DOO - BUDVA, broj 352995 podnijetoj dana 23.06.2022. u 11:24:31, preko

Ime i prezime: MIRZA VUČIĆ

JMBG ili br.pasoša [REDACTED] CRNA GORA

Adresa: BUDVA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

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

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

Podaci o osnovnom kapitalu: Ukupni kapital: 1,00 Euro
Novčani: 1,00 Euro
Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala: Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Osnivač: MILICA FRANETA

Izvršni direktor:

Ovlašćeni zastupnik:

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno

Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

MILICA FRANETA

Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

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

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Sam. savjetnik I

Srđan Pavlović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 09-332/25-5376/3

Podgorica, 07.10.2025. godine

PLAN M1 D.O.O.

BUDVA

Trg Sunca br.2

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

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

[Redacted signature]

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

[Redacted signature]

Ver

Petar Vučinić, načelnik

[Redacted signature]

Ivan Nedović

[Redacted signature]



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

Podgorica, 07.10.2025. godine

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

RJEŠENJE

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

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Petar Vučinić



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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 108/2 od 06.08.2025. godine

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

RJEŠENJE

O imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

INVESTITOR Kunze Sandra i Sitter Friedrich

OBJEKAT Turistički objekat - vila

LOKACIJA LSL "Tudorovići", dio UP T3,
K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA I DIO
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

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

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





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj UPI 09-332/25-1959/2

Podgorica, 13.08.2025. godine

GJORGON ANGELIKA

BUDVA
Trg Sunca 2

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRILI:

Boško [redacted] og direktora Direktorata za građevinarstvo

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

Jele [redacted]

MINISTAR

Slaven Radunović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

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

Podgorica, 13.08.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Gjorgon Angelike, broj UPI 09-332/25-1959/1 od 23.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

R J E Š E N J E

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

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

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

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 123-335/1 od 22.11.2021. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

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

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

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

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

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

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

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

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

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

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

 **OVLASĆENO SLUŽBENO LICE**
Petar Vučinić




INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-322

Podgorica, 15.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

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

Reg.br. 4870

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Liljana Vulić, dipl.pravnica



POLISA - RAČUN POL-00315021

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

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

Vrsta projektovanja: Arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 50.000eur

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

Osiguravatelj

Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	270,00
Komercijalni popust	-10,94
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	207,76
Porez na premiju	18,70
Ukupna premija sa porezom	226,46

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00315021

Datum štampe: 06.10.2025 08:01

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	207,76
Porez na premiju	18,70
Ukupna premija sa porezom	226,46
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

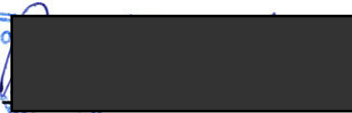
Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:  

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

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 06.10.2025

POLISA: POL-00315021

Datum štampe: 06.10.2025 08:01

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 2 od 2

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

OBJEKAT¹ _____ Turistički objekat - vila

LOKACIJA² _____ LSL "Tudorovići", dio UP T3,
K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE³ _____ **IDEJNO RJEŠENJE**

ODGOVORNI PROJEKTANT⁴ _____ Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT** urađen u skladu sa:

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

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

**Angelika
Gjorgon**

Digitally signed by Angelika Gjorgon
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice,
serialNumber=84328, sn=Gjorgon,
givenName=Angelika, cn=Angelika
Gjorgon
Date: 2025.11.17 18:54:29 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Milica Franeta

(odgovorno lice)

**Milica
Franeta**

Digitally signed by Milica Franeta
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97-VATME-03452719, o=PLAN M1 DOO
BUDVA, serialNumber=84402,
givenName=Milica, sn=Franeta, cn=Milica
Franeta
Date: 2025.11.17 18:55:32 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Budva, 2025 god.

(mjesto i datum)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta

REKAPITULACIJA			
		NETO	BRUTO
1.	Prizemlje	73.17 m ²	100.45 m ²
2.	Sprat	105.15 m ²	131.93 m ²
Ukupno smeštajni dio		178.32 m²	232.38 m²

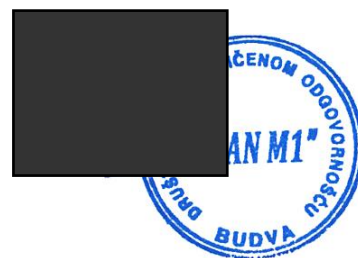
Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	2269/1 i 2269/4	2269/1
Katastarska površina	/	365.00 m²
Broj urbanističke parcele	T3	dio T3
Urbanistička površina	1289 m ²	1208 m²
Indeks zauzetosti	0.20	0.087
Max površina pod objektima	260.00 m ²	105.15 m²
Indeks izgrađenosti	0.60	0.192
Max BRGP	780 m ²	232.38 m²
Spratnost objekata	S+P+1	P+1

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

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/24-321/3
Budva, 18.04.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BENEVALENSKAIA KSENIJA (punomoćnik za „Grenville“ – Sveti Stefan) na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine („Službeni list CG“ br. 12/24), 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 „TUDOROVIĆI“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: T3 koju čini

Katastarska parcela broj 2269/1 KO Tudorovići

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP T3 čine kat. parcele broj 2267 i 2268 KO Tudorovići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čini kat. parcela broj 2269/1 KO Tudorovići.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 369 za KO Tudorovići, od 09.04.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 2269/1** upisana je livada 6. klase površine 520m² i pašnjak 3. klase površine 769m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je „Grenville“ doo.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMG - stanovanje manje gustine

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. (tekstualni dio LSL-a, strana 19)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 24)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. Posebnim oblikovanjem i aktiviranjem najmanje jedne (prizemne) etaže u komercijalne svrhe, dopunjava se sistem komercijalnih i poslovnih sadržaja.

Turizam u okviru stanovanja – Turizam se na području zahvata tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja, jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. (tekstualni dio LSL-a, strana 17)

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dozvoljeni su stambeni objekti. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i: 1. prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, 2. objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu dopuštenu djelatnost. (strana 18)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti. Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak). Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 19)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 21)

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

02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 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

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). 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 svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu.

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

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

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

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. (strana 18-19)

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima. (strana 20)

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom

linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Novi objekat ukoliko se gradi kao zamjena postojećeg objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 21-22)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 22)

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 22)

Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

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

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

Kota prizemlja je:

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

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja **podzida** viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 24)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA T3	1289.28	780	260	0.60	0.20	S+P+1

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 20)

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

Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu

uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 21)

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

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

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

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 24)

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

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

Za objekte veće od 1.000 m² 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 geomehanske 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 istraživ.

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

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

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga LSL "Tudorovići", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji: kat. parcela broj 2269/1 KO Tudorovići, zaveden pod brojem 22/12 od 22.12.2023. godine i odrađen od strane Geoteknika doo Bijelo Polje, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata koji je potpisan od strane M. Vojvodić, M. Blagojević i R. Lalatović u Podgorici u decembru 2023. godine.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Fasada je od lokalnog kamena sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta ali obavezno uz njega, max.dim.3,6x6,0m. uz poštovanje date građevinske linije. (strana 26)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 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. (strana 25)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat ovim dokumentom, UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno. (strana 23)

Turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.

Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.

U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla, postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake.
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,

- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvoređ (dat šematski prikaz drvoređa). Planiranom drvoređnom sadnjom i u okviru ovih objekata postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvoređ od *Olea europea*-masline i *Quercus pubescens*-medunac.,
- rastojanje između drvoređnih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvoređnu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo),
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objekta,
- denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama,
- koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo. (strana 33)

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 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetiće, 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 objekata koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG" broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG" broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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 neposrednoj blizini 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.

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG" br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG" broj 33/14)

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 82/20).

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

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" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 22)

Obavezno planirati na 100m² BGP objekta 1 parking mjesto odnosno, ako objekat ima turističku namjenu, planirati 1,5 parking mjesto na 50m² tur. prostora (1 apartman). (strana 26)

Prema parametrima GUP-a potrebno je da se obezbijedi potreban broj parking mjesta po normativima koji su dati u tabeli: (strana 35)

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine

U planu se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini). Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu), odnosno lokaciju (ukoliko se radi kompleks) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max. 12% a za pokrivene max. 15%. širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75m, slobodna visina garaže min. 2,30m, dimenzija parking mjesta min. 5,0m x 2,5m a širina prolaza min. 5,5m. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. (strana 35)

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).

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara."
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem katastarske podloge sa Infrastrukturnim koridorima – saobraćaj iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetna kat. parcela djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (opštinski put)

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa." (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11, 92/17, 82/20 i 140/22). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Preklapanjem katastarske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje

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

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

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

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

26. PRILOZI

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

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



Dostavljeno:

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

2. PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: Kunze Sandra i Sitter Friedrich
OBJEKAT: Turistički objekat - vila
LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

UVOD

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju turističkih objekata, koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br.06-332/24-321/3 izdatim dana 18.04.2024.godine, od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20, 86/22 i 04/23) , Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine) i Zakonom o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine).

Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po LSL ovjerena kod Uprave za nekretnine 05.08.2025. godine pod brojem 917-104-D5-5110/25, Urbanističko tehnički uslovi.

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog arhitektonsko-građevinskog projekta za izgradnju slobodnostojećeg objekta – vila, spratnosti P+1. Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje na koje se izdaje saglasnost od strane glavnog gradskog arhitekta, a onda na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju potrebnu za dobijanje građevinske dozvole.

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

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmetna lokacija se nalazi na k.p. 2269/1 KO Tudorovići, odnosno na dijelu UP T3, u okviru LSL „Tudorovići“.

U okviru urbanističke parcele, urbanističko tehničkim uslovima, kao i LSL-om, predviđena je izgradnja dva objekta , spratnosti S+P+1.

Objekat je potrebno postaviti na terenu koji je u nagibu i u granicama zadatih građevinskih linija. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 255.20m/nv, a spušta se do cca 249.20m/nv, što znači da je visinska razlika cca 6.00m/nv. Nagib se prostire u pravcu istok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Ulaz u lokaciji je na koti 255.20 m/nv.

Na parceli predvidjeti jedan objekat – vila BRGP cca 235m² sa uređenim dvorištem i bazenom.

Potrebno je obezbijediti parkiranje na otvorenom prostoru pored vile za 3 vozila.

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Materijalizaciju objekta predvidjeti kao

kombinaciju fasade od kamena i demit fasade. Objekte treba projektovati u skladu sa savremenim tehnologijama energetske efikasnosti.

SADRŽAJ OBJEKTA PO ETAŽAMA

Vilu projektovati da ima 4 spavaće sobe, od kojih će svaka soba imati svoje zasebno kupatilo. U prizemlju predvidjeti jednu spavaću sobu, kupatilo, kuhinju, trpezariju, dnevni boravak, kao i ulazni hodnik iz kojeg se stepeništem može pristupiti spratu i prostoriji namenjenoj za vešeraj.

Na spratu predvidjeti 3 spavaće sobe sa zasebnim kupatilima, od kojih će svaka imati izlaz na terasu.

Krov je u projektovan kao dvovodni kosi krov.

Sve ostalo isprojektovati u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.

Investitor:

1. Kunze Sandra



2. SITTER FRIEDRICH



GEOMIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

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

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

Mail: geomiso@hotmail.com

Predmet br: 85/25

Datum: 21.07.2025.

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primijeno:	01.08.2025		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104-LPI-	5	110/25

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Budva

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA po DUP-u

LSL „Tudorovići“, UP T3

Stranka: Vladimir Kolodkin

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 2269/1, 2269/4

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 369

KATASTARSKA OPŠTINA: TUDOROVIĆI

OPŠTINA : BUDVA

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

Odgovorno lice: Milivoje Davidović



Broj predmeta:

Spisk prijava broj:

Pregledao / la:

Ovjerio / la:

Datum ovjere: 20.08.2025

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA *Područna jedinica Budva*



Sadržaj:

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

GEOMIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Broj predmeta: 85/25

Datum: 21.07.2025.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu Vladimir Kolodkin

Sa PIB/JMB LV5356122

Iz Budve

Za potrebe izvođenja geodetskih radova Parcelacija do DUP-u

Za nepokretnosti

KO Tudorovići

LN/PL: 369 Katastarska parcela: 2269/1, 2269/4

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

Naručilac radova:

Vladimir Kolodkin

JMB/PIB LV5356122

Iz Budve

(potpis)

Geodetska organizacija: „Geomišo“ doo Budva



DIREKTOR:

Milivoje Davidović

(potpis)

Broj predmeta: 85/25

Datum: 21.07.2025.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima
LIST NEPOKRETNOSTI broj 369, katastarska parcela broj 2269/1, 2269/4 K.O.
Tudorovići
Po zahtjevu Vladimir Kolodkin

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

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

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

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

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

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



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



GEOMIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Broj predmeta: 85/25

Datum: 21.07.2025.

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Vladimir Kolodkin iz Budve od 21.07.2025.

Podnijetom geodetskoj organizaciji "Geomišo" doo Budva

Geodetska organizacija "Geomišo" doo sa sjedištem u Budvi

Izvršila je geodetske radove:

Parcelacija po DUP-u

(vrsta geodetskih radova)

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

Geodetska organizacija: „Geomišo“ doo Budva



Ovlašćeno lice geodetske struke:
Milivoje Davidović, geodet. tehničar



ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije „Geomišo“ doo Budva
na dan 21.07.2025. godine po predmetu broj 85/25
za obavljene geodetske radove: Parcelacija po DUP-u
čiji je podnosilac prijave: Vladimir Kolodkin

Geodetska
organizacija: „Geomišo“ doo Budva
Stranke: Vladimir Kolodkin

Postupajući po zahtjevu gore navedenih stranaka, na osnovu podataka o parcelama koje smo pribavili iz Uprave za nekretnine – područna jedinica Budva, izvršili smo, u skladu sa zakonom o Državnom premjeru i katastru nekretnina, parcelaciju po DUP-u, na katastarskoj parceli 2269/1, 2269/4 KO Tudorovići.

Urbanistička parcela T3, LSL „Tudorovići“ sastavljena je od:

- k.p. 2269/1 u površini od 1208 m²,
- k.p. 2269/4 u površini od 81 m².

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

Stranka saglasna sa gore navedenim:

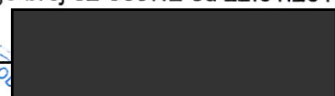
1. 
2. _____
3. _____

Geodetska
organizacija

Za "Geomišo" d.o.o. Budva,
Milivoje Davidović, direktor

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





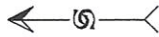
Potpis

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Područna jedinica: Budva

Opština: Budva

Kat. opština: TUDOROVČI



Br.	Y	X
1	6575550.69	4678619.38
2	6575551.88	4678613.18
3	6575554.39	4678605.26
4	6575564.00	4678604.35
5	6575576.87	4678603.13
6	6575578.98	4678602.82
7	6575577.59	4678600.72
8	6575576.13	4678598.53
9	6575571.94	4678592.21
10	6575568.46	4678582.03
11	6575573.17	4678571.79
12	6575569.67	4678566.60
13	6575560.60	4678572.88
14	6575536.17	4678576.98
15	6575537.16	4678584.63
16	6575533.07	4678594.93
17	6575530.94	4678602.70
18	6575531.67	4678602.90
19	6575544.12	4678609.02
20	6575545.40	4678611.95
21	6575549.03	4678617.06

Vlasnici k.p. 2269/1, 2269/4
Kolodkin Vladimir I/I
2269/1
gp

SKICA ODRŽAVANJA
KATASTRA NEPOKRETNOSTI
R=1:300

2260/1

2260/2

2269/4
gp

2262/3

2262/2

2262/1

2263



2269/2

Ovlašćena geodetska organizacija: "Geomisa d.o.o. Budva"
(Licenca broj 02-7226/5-18 od 11.11.2019. god.)
Snimio dana: 21.07.2025. godine.
Miliwoje Davidović, geodetski tehničar
(Ovlašćenje broj 02-9997/2 od 20.01.2014. god.)



Uprava za nekretnine

Opština

Budva

STARO STANJE

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

A LIST (podaci o parcelama)

[illegible]

Uprava za nekretnine

Opština

Budva

NOVO STANJE

A LIST (podaci o parcelama)

A LIST (podaci o parcelama)

	UKUPNO:	1289	1289
--	---------	------	------

Pregledao i ovjerio:

Budva, 21.07.2025.

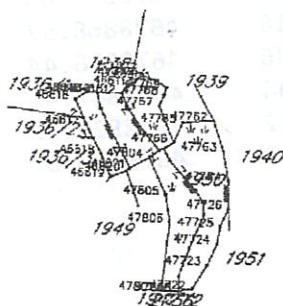
Obradio: Davidović Milivoje,
ovlašćenje br. 02-9997/2 od 20.01.2014. god)
"Geomišo" d.o.o. [redacted]





Parcele: 1950, 2269/1

Razmjera 1:2500



Ovjerava
Službeno lice:

47765	6575621.71	4678880.44	
47766	6575618.93	4678873.69	0.00
47767	6575613.78	4678885.80	0.00
47768	6575615.40	4678889.53	0.00
47769	6575615.86	4678891.85	0.00
47770	6575612.36	4678893.95	0.00
47771	6575608.17	4678895.35	0.00
47772	6575607.09	4678895.03	0.00
47804	6575611.18	4678868.57	0.00
47805	6575616.86	4678856.44	0.00
47806	6575618.44	4678847.46	0.00
47807	6575616.42	4678824.92	0.00
47808	6575621.93	4678824.87	0.00

Parcela: 1950 (P=1610)

Frontovi:

od do dužina(m)

47765-47762 10.09
 47762-47763 10.61
 47763-47764 9.74
 47764-47726 9.34
 47726-47725 6.46
 47725-47724 5.64
 47724-47723 7.67
 47723-47722 9.50
 47722-47808 4.63
 47808-47807 5.51
 47807-47806 22.63
 47806-47805 9.12
 47805-47804 13.39
 47804-46621 7.28
 46621-46620 1.42
 46620-46619 5.72
 46619-46618 8.22
 46618-3 5.61
 3-46617 5.30
 46617-2 2.40
 2-46616 6.57
 46616-46615 4.53
 46615-46614 3.34
 46614-46613 4.14
 46613-46612 4.17
 46612-46611 3.97
 46611-47772 3.94
 47772-47771 1.13
 47771-47770 4.42
 47770-47769 4.08
 47769-47768 2.37
 47768-47767 4.07
 47767-47766 13.16

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

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

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-839, od: 31.07.2025. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 31.07.2025 09:06

1	6575549.03	4678617.05	0.00	Odrzavanje
1	6575573.17	4678571.79	0.00	Odrzavanje
2	6575553.33	4678603.03	0.00	Odrzavanje
2	6575588.85	4678881.01	0.00	Odrzavanje
2	6575576.13	4678598.53	0.00	Odrzavanje
2	6575569.67	4678566.60	0.00	Odrzavanje
3	6575573.83	4678601.17	0.00	Odrzavanje
3	6575592.38	4678874.17	0.00	Odrzavanje
4	6575577.59	4678600.72	0.00	Odrzavanje
10	6575536.17	4678576.98	0.00	Odrzavanje
11	6575560.60	4678572.88	0.00	Odrzavanje
12	6575537.16	4678584.63	0.00	Odrzavanje
13	6575533.07	4678594.93	0.00	Odrzavanje
14	6575530.94	4678602.70	0.00	Odrzavanje
45443	6575531.67	4678602.90	0.00	
45444	6575544.12	4678609.02	0.00	
45456	6575545.40	4678611.95	0.00	
45463	6575571.94	4678592.21	0.00	
45464	6575568.46	4678582.03	0.00	
46611	6575604.19	4678892.37	0.00	
46612	6575601.45	4678889.50	0.00	
46613	6575597.28	4678889.49	0.00	
46614	6575593.14	4678889.46	0.00	
46615	6575589.80	4678889.56	0.00	
46616	6575586.08	4678886.97	0.00	
46617	6575589.86	4678878.83	0.00	
46618	6575595.04	4678869.23	0.00	
46619	6575598.56	4678861.80	0.00	
46620	6575603.86	4678863.94	0.00	
46621	6575604.87	4678864.94	0.00	
47722	6575626.48	4678825.70	0.00	
47723	6575631.25	4678833.92	0.00	
47724	6575634.20	4678841.00	0.00	
47725	6575635.02	4678846.58	0.00	
47726	6575637.57	4678852.52	0.00	
47762	6575631.75	4678881.41	0.00	
47763	6575635.26	4678871.40	0.00	
47764	6575637.15	4678861.85	0.00	



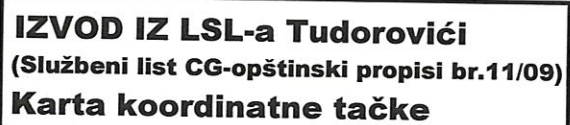
IZVOD IZ LSL-a Tudorovići
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09)
Karta parcelacija-regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]

Budva 05.08.2025.





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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 171/2 od 17.11.2025. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.11.17 18:55:01 +01'00'		

INVESTITOR¹

Kunze Sandra i Sitter Friedrich

OBJEKAT²

Turistički objekat - vila

LOKACIJA³LSL "Tudorovići", dio UP T3,
K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština BudvaDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA⁵

Emilija Sofeska dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Emilija Sofeska dipl.ing.arh.

¹Naziv/ime investitora²Naziv objekta koji se gradi³Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela⁴Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁵Ime i prezime autora projekta⁶Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa⁷Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika⁸Ime i prezime vodećeg projektanta⁹Ime i prezime odgovornog projektanta¹⁰Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Kunze Sandra i Sitter Friedrich
OBJEKAT: Turistički objekat - vila
LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

Uvodne napomene

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko – tehničkih uslova br.06-332/24-321/3 izdatim dana 18.04.2024.godine, od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20, 86/22 i 04/23) , Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine), Zakona o uređenju prostora („Sl.list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine), kao i na osnovu projektnog zadatka investitora.

Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po LSL ovjerena kod Uprave za nekretnine 05.08.2025. godine pod brojem 917-104-D5-5110/25, Urbanističko tehnički uslovi.

Površina katastarskih parcela 2269/1 i 2269/4 K.O. Tudorovići, koje čine urbanističku parcelu T3 je **1289.28m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je **0.20**, a indeks izgrađenosti je **0.60**. Na parceli je predviđeno da se grade 2 objekta. Shodno tome maksimalna površina pod objektima na urbanističkoj parceli je **260.00m²**, odnosno **BRGP je 780.00m²**.

Planirana spratnost objekata je **S+P+1 - stanovanje manje gustine**.

Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, površina za stanovanje, član 43, za stanovanje manje gustine broj korisnika je 120 stanovnika/ha. Takođe, broj korisnika koji je dozvoljen za navedenu urbanističku parcelu je **15**.

Lokacija objekta

Turistički objekat – vila, lociran je na katastarskoj parceli **2269/1** K.O. Tudorovići, odnosno na dijelu urbanističke parcele **T3**, LSL „Tudorovići“, opština Budva. Prema planskom dokumentu minimalne površine parcela su 800m² za individualne samostojeće objekte.

Prema Elaboratu parcelacije, ukupna površina katastarske parcele 2269/1 K.O. Tudorovići iznosi 1208m² čime su zadovoljeni uslovi za izgradnju na dijelu urbanističke parcele T3. (Tekstualni dio LSL-a, strana 17.)

Urbanističko-tehničkim uslovima je navedeno sledeće: "Turizam se na području zahvata tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima." (Tekstualni dio LSL-a, strana 17)

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca **255.20m/nv**, a spušta se do cca **249.20m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **6.00m/nv**.

Nagib se prostire u pravcu istok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(252.00 m/nv)**.

Funkcionalno rješenje

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je turističke namjene i postavljen je shodno konfiguraciji terena. Ovaj objekat projektovan je kao turistička vila koja predstavlja jednu stambenu jedinicu, funkcionalno povezanu po vertikali.

Objekat je spratnosti P+1 i na svakom nivou su prostorije stambene namjene.

Kota prizemlja objekta je na **±0,00(252,00 m/nv)**.

Urbanistička parcela sa svoje jugoistočne strane naslanja se na saobraćajne površine, a sa iste strane predviđen je ulaz na lokaciju na koti 255.20 planirane i postojeće saobraćajnice, preko ulica u nagibu do prostora na otvorenom gdje su predviđena 3 parking mjesta. Po planskom dokumentu potreban broj parking mjesta za jednu stambenu jedinicu je 1pm/apartman (neto 60m²).

Pored parkinga, na donjem dijelu placa, na zapadnoj strani predviđen je bazen sa bazenskom plažom, a ispod bazena je predviđena tehnička prostorija. Pored bazena na terenu je organizirano i letnje sjedenje uz otvoreni kamin.

Na osnovu Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, član 51, u okviru objekta je potrebno obezbijediti 5% pristupačnih parking mjesta u odnosu na planiran ukupan broj parking mjesta (najmanje jedno). U okviru objekta je planirano 1 parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Slobodna površina oko stambenog objekta je ekološki tretirana. Jedina betonska horizontalna površina su terensko stepenište i popločanje prekriveno kamenom, preko kojeg se dolazi do prizemlja objekta, odnosno do nivoa gde je predviđen bazen, bazenska plaža i letnje sjedenje. Parking prostor je odrađen sa podlogom od behaton ploča, a sve ostale površine su ozelenjene i obogaćene cvijećem, kao i raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja.

Objekat je prilagođen za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, a sve prema Zakonu o izgradnji objekata gdje su u članu 30, definisani uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, kao i prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Objekat – turistička vila predstavlja jednu smještajnu jedinicu. Prvi nivo, prizemlje ima direktnu vezu sa dvorištem i u njemu je smještena jedna spavaća soba, kupatilo, veliki dnevni boravak, kuhinja, trpezarija, vešeraj i stepenište za drugi nivo - sprat vile. Na spratu su smještene još tri spavaće sobe sa zasebnim kupatilima i izlazima na terasu.

Neto površina **objekta** je **178,32m²** a ukupna BRGP je **232.38m²**.

Arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonskim oblikovanjem objekat stvara savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karatera saglasno lokaciji na kojoj je planiran.

Preporuke za primjenu planskih parametara obavezuju postavljanje objekta koji prati liniju terena gde je prilaz sa ulice odozdo. Visina kote ulice je bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka objekta i dobijene su interpolacijom. (LSL „Tudorovići“ str.22)

Objekat je lociran u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi dvovodni u nagibu od 18-23° i prate nagib terena, tako da objekat vizuelno sugerise na estetsku i vizuelnu modifikaciju tradicionalne paštrovske arhitekture.

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granice parcele, prema susjednim parcelama, iste ili druge namjene. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Parcela svojom dužom stranom prati nagib terena, a shodno tome objekat je postavljen paralelno sa pravcem protezanja parcele, u skladu sa uslovima za horizontalno postavljanje objekta na terenu i u pravcu koji pruža optimalne vizure i insolaciju.

Objekat se oblikovno uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

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

Opis građevinsko-zanatskih radova

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji bavalit i kamen, s tim da je učešće kamena na objektu više od 50%. Fasada će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji RAL 090 80 10 svetlo bež. i RAL 9002 svetlo siva.

Terase i ulazi u objekat natkriveni su drvenim pergolama.

Ograde terasa su staklene. Bravarija na objektu je aluminijumska u boji drveta.

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

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

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženim kamenom. Potporni zidovi su obloženi kamenom debljine 3cm, a na vijencu zidova je postavljena poklopna kamena ploča (okapnica) debljine 2cm.

Staze, ab stepenište, podesti i platoi su prekriveni kamenom. Popločavanje terena, zavisi od namjene prostora. Ispod parking prostora su planirane behaton ploče, a rampa za ulaz u garažu je betonska. Bazen je na nivou prizemlja.

Na terenu je predviđeno visoko i nisko rastinje i nema zasada maslina niti drugog rastinja koje je potrebno zadržati.

Ozelenjavanje

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

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

travnjak bude otporan na sušu i gaženje, kao sadnja stabala maslina. Na taj način objekat uspešno poštuje izvorni arhitektonski stil i samim tim uljepšava javni prostor.

Površina zelene travnate površine urbanističke parcele je 622,23m² (52% površine lokacije) a ukupna površina ekološki tretirane t.j. površine prekrivene travom je 572,47m² i površina prekrivena behatomom od 49.76 m²

Podaci o iznošenju smeća

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

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 15cm, dok je podna ploča debljine 12cm. Trakasti temelji dimenzija širine od 70 do 90 cm i visine 50cm, postavljeni su u istoj ravni. Krovna konstrukcija je drveni dvovodni krov i predviđena je preko zadnje AB tavanice koja ima debljinu 15cm sa predviđenim slojevima za izolaciju i završni mediteran crijep. Na AB tavanice postoji otvor za prilaz krovu radi obavljanje popravke.

Spisak primenjenih zakona i propisa

- Zakon o izgradnji objekata (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Zakon o uređenju prostora (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25 od 30.05.2025. godine)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018. godine)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, broj 024/10 i 033/14)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrada izveštaja revizije ("Službeni list Crne Gore", br. 063/25)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25 od 28.04.2025. godine)
- Zakon o turizmu i ugostiteljstvo ("Službeni list CG", br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21)
- Pravinik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", br. 036/18 od 31.05.2018. godine)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 25/19, 140/22 i 47/24 od 24.05.2024. godine)

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.1.2. REKAPITULACIJA POVRŠINA**uz idejno rješenje**

INVESTITOR: Kunze Sandra i Sitter Friedrich

OBJEKAT: Turistički objekat - vila

LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

	PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	7.77 m ²
2.	Vešeraj	keramika	posna boja	posna boja	5.52 m ²
3.	Dnevni boravak	parket	posna boja	posna boja	19.70 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	11.89 m ²
5.	Trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	10.87 m ²
6.	Spavaća soba 1	parket	posna boja	posna boja	11.28 m ²
7.	Kupatilo 1	keramika	keramika	posna boja	4.73 m ²
8.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.41 m ²
	Ukupno NETO				73.17 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				100.45 m²

	SPRAT				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	8.21 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	5.65 m ²
3.	Spavaća soba 2	parket	posna boja	posna boja	12.34 m ²
4.	Spavaća soba 3	parket	posna boja	posna boja	14.79 m ²
5.	Spavaća soba 4	parket	posna boja	posna boja	21.84 m ²
6.	Kupatilo 2	keramika	keramika	posna boja	5.52 m ²
7.	Kupatilo 3	keramika	keramika	posna boja	6.52 m ²
8.	Kupatilo 4	keramika	keramika	posna boja	5.87 m ²
9.	Terasa	keramika	fasada	fasada	24.41 m ²
	Ukupno NETO				105.15 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				131.93 m²

REKAPITULACIJA			
		NETO	BRUTO
1.	Prizemlje	73.17 m ²	100.45 m ²
2.	Sprat	105.15 m ²	131.93 m ²
Ukupno smeštajni dio		178.32 m²	232.38 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	2269/1 i 2269/4	2269/1
Katastarska površina	/	365.00 m²
Broj urbanističke parcele	T3	dio T3
Urbanistička površina	1289 m ²	1208 m²
Indeks zauzetosti	0.20	0.087
Max površina pod objektima	260.00 m ²	105.15 m²
Indeks izgrađenosti	0.60	0.192
Max BRGP	780 m ²	232.38 m²
Spratnost objekata	S+P+1	P+1

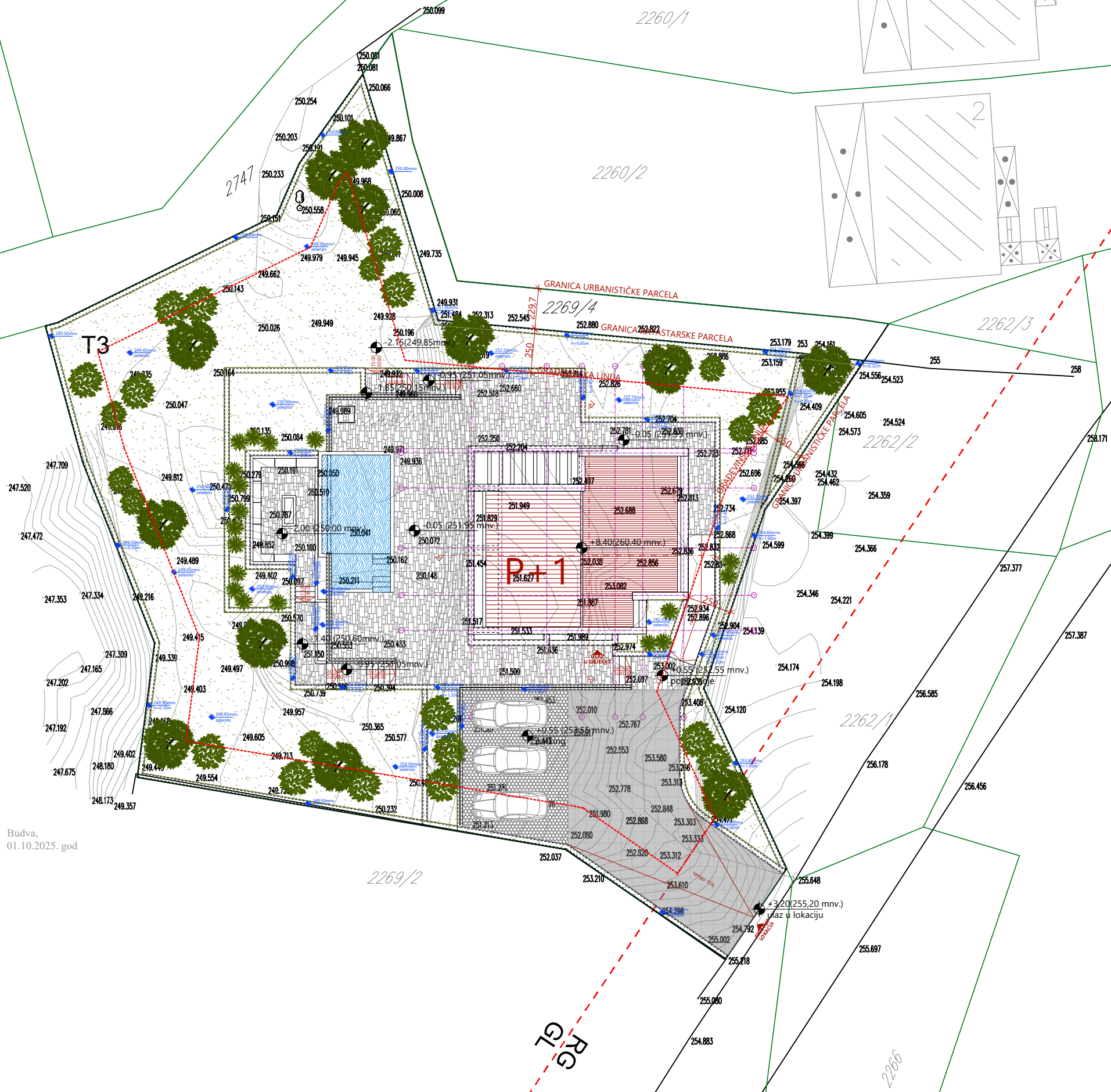
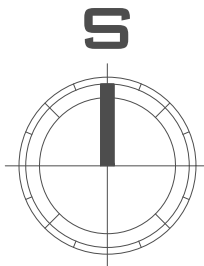
Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UTU.

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



REKAPITULACIJA

NETO	
PRIZEMLJE	73.17 m ²
I SPRAT	105.15 m ²
ukupno NETO	
178.32 m ²	
BRUTO	
PRIZEMLJE	100.45 m ²
I SPRAT	131.93 m ²
ukupno BRUTO	
232.38 m ²	

PROJEKTANT:



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

INVESTITOR:

Kunze
Sandra
Sitter
Friedrich

AUTOR PROJEKTA:

Emilija Sofeska dia

VOĐEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

Emilija Sofeska dia

OBJEKT:

Turistički objekat - vila

LOKACIJA:

LSL "Tudorovići", UP T3,
K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1,
Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRIOLOG:

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:250

BROJ PRILOGA:

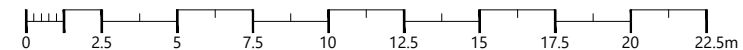
A.3. 04.

BROJ STRANE:

.

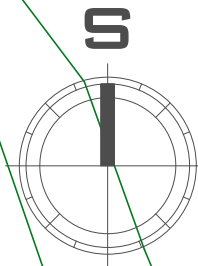
2025.

2025.





2104



LEGENDA :

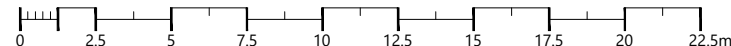
	Gradevinska linija
	Granica parcele
	Saobraćajnica
	Objekat - kosi krov
	Objekat - ravan krov
	Behaton-betonske ploče
	Beton - rampa
	Kamene ploče
	Stepenice, podest - kam. ploče
	Trava
	Bazen
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje

POVRŠINE

lokacija	1208 m ²
objekat	105.15 m ²
zelenilo 47%	572.47 m ²
rampa	99.75 m ²
parking prostor	49.76 m ²
bazen	33.50 m ²
popločanje i ogradni zidovi	347.37 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	
	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	
	Emilija Sofeska dia
INVESTITOR:	OBJEKT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
UREĐENJE TERENA		
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2025.	2025.	1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 05.
		BROJ STRANE:
		.

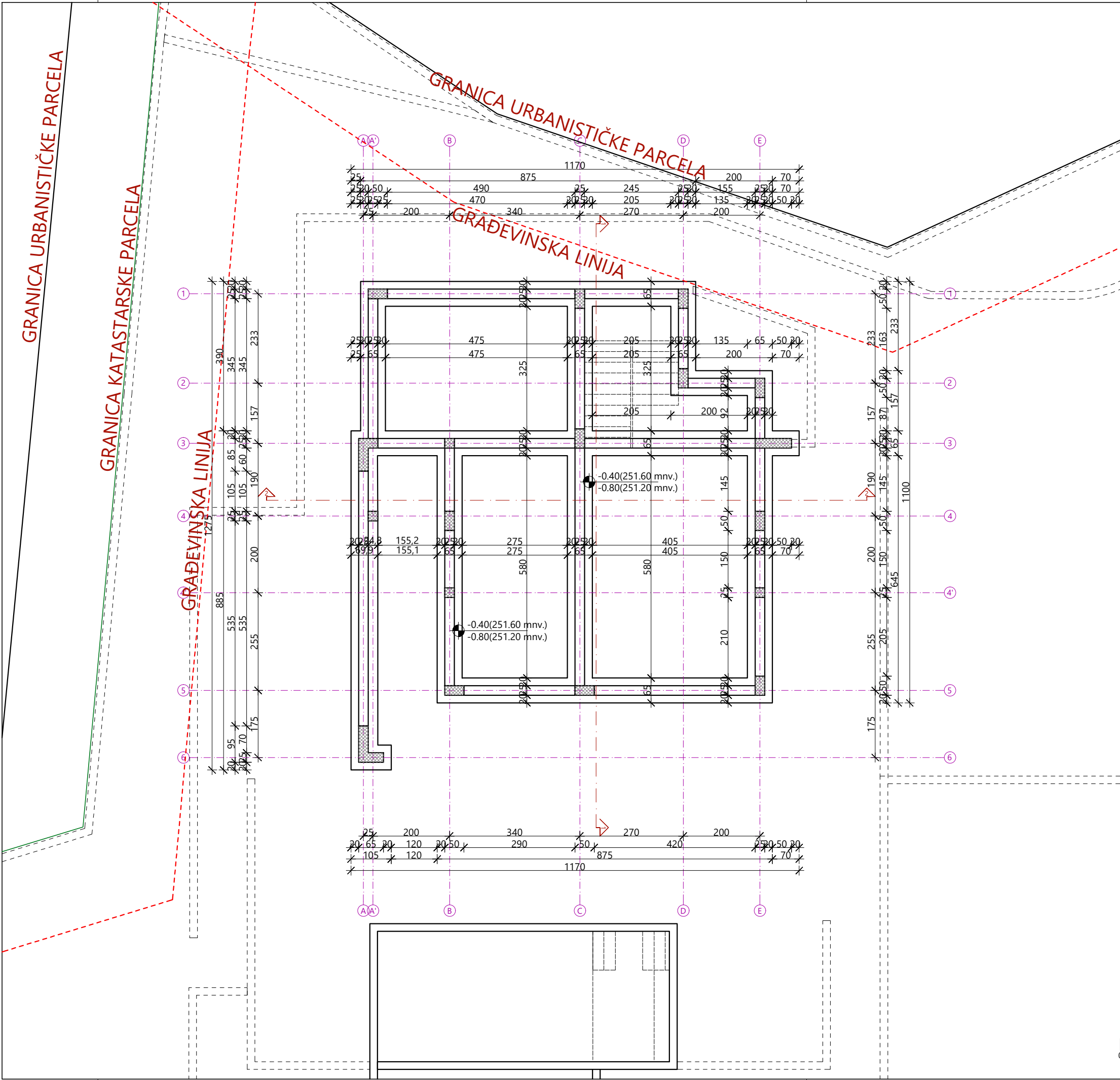


Budva,
01.10.2025. god

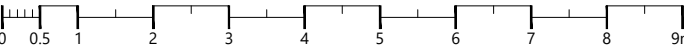
2269/2

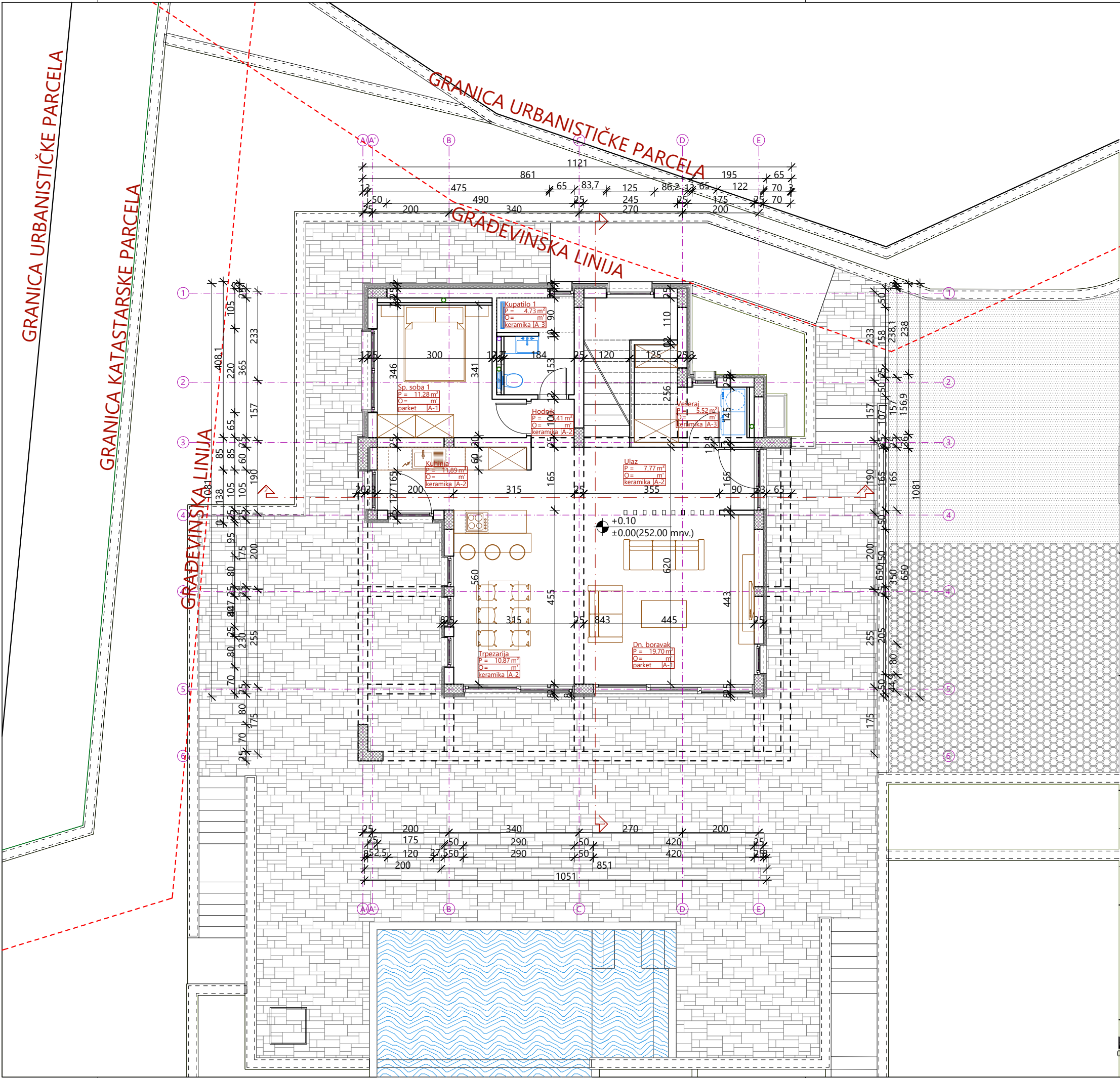
RG
GL

2266



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Emilija Sofeska dia
	OBJEKT:
	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
OSNOVA TEMELJA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 06.
	BROJ STRANE:
	•
2025.	2025.



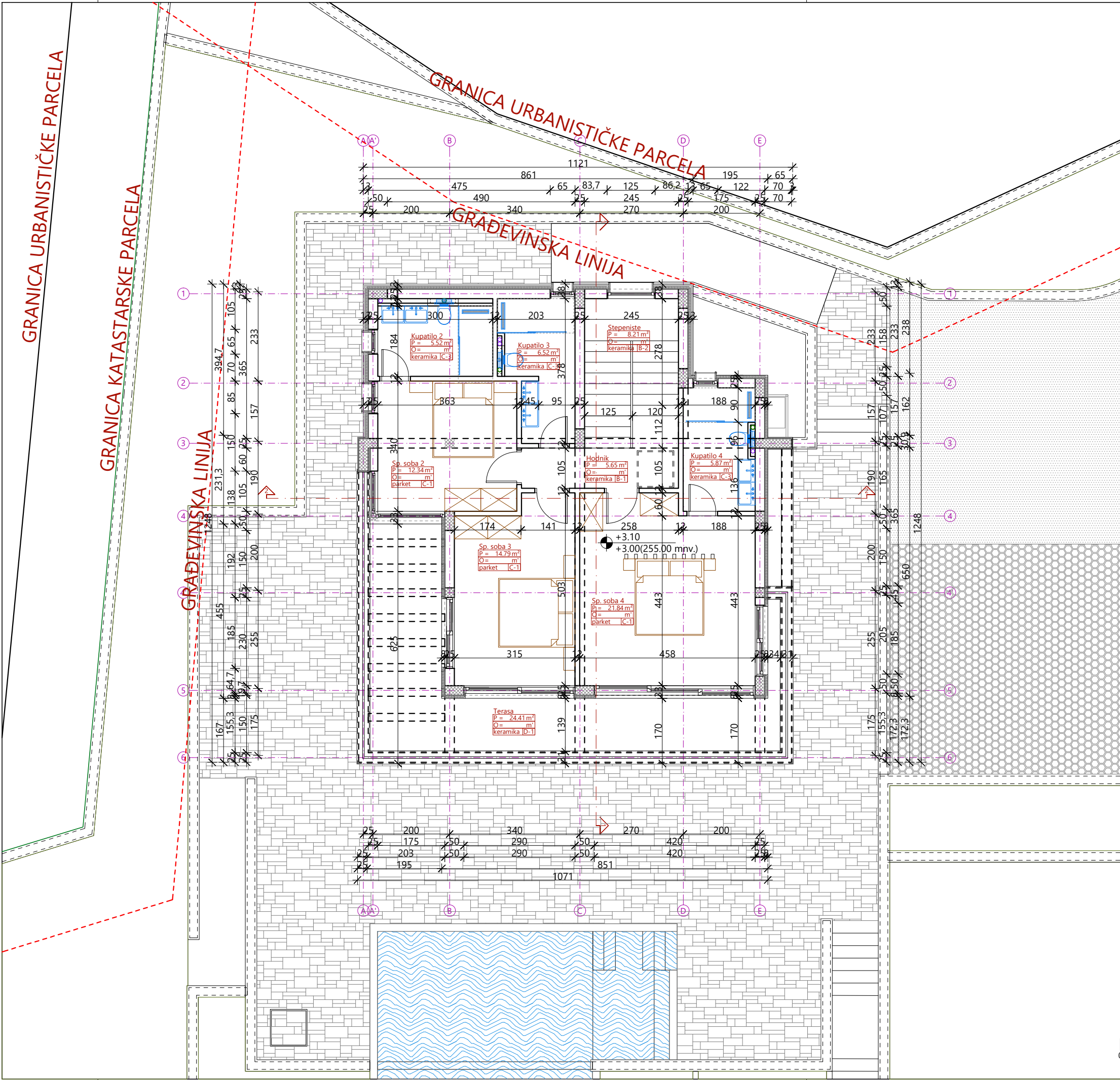


PRIZEMLJE	
NETO	73.17 m ²
BRUTO	100.45 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Emilija Sofeska dia
	OBJEKT:
	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
OSNOVA PRIZEMLJA		
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 07.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.



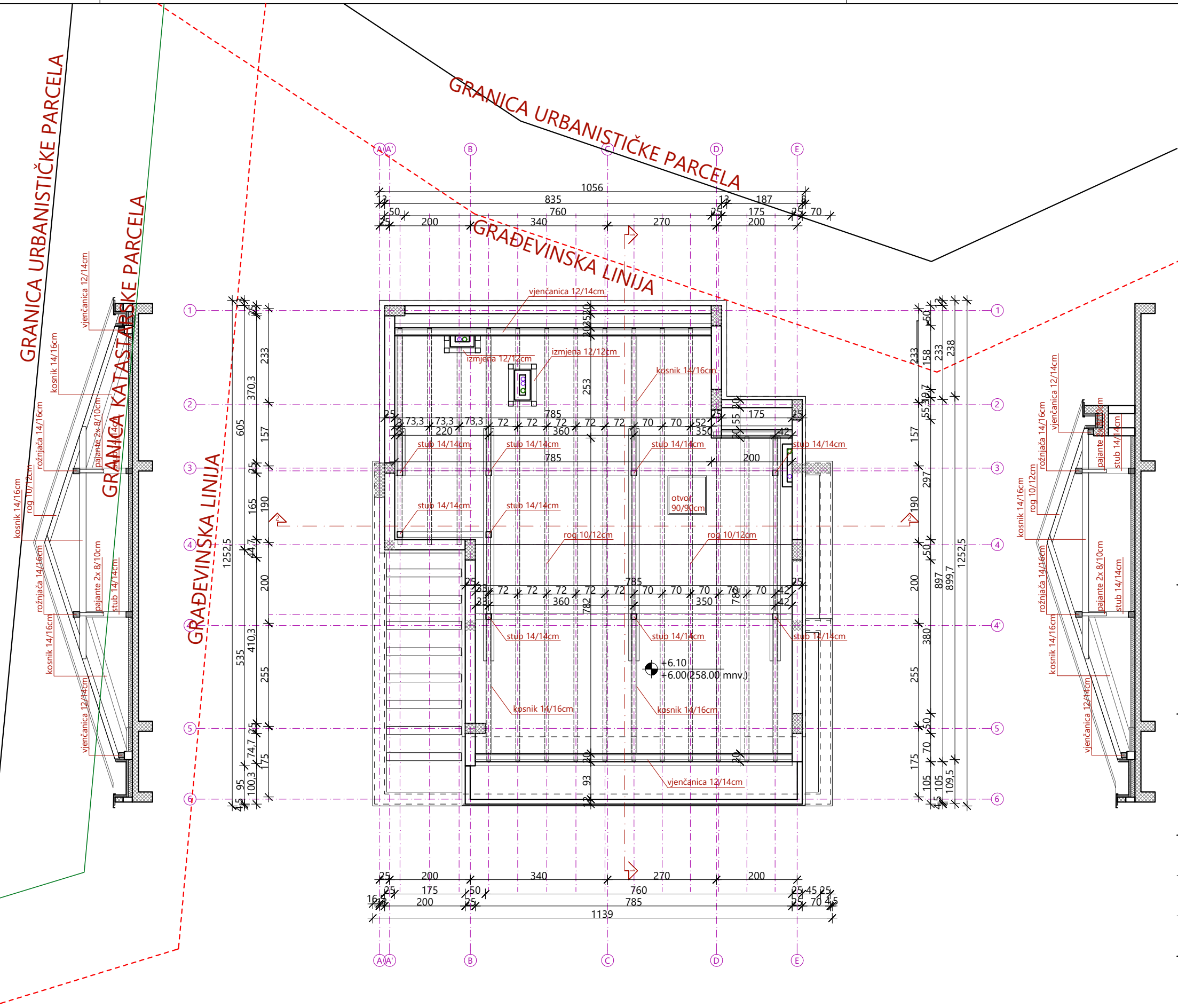


SPRAT	
NETO	105.15 m ²
BRUTO	131.93 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Emilija Sofeska dia
	OBJEKAT:
	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
OSNOVA SPRATA		
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 08.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.

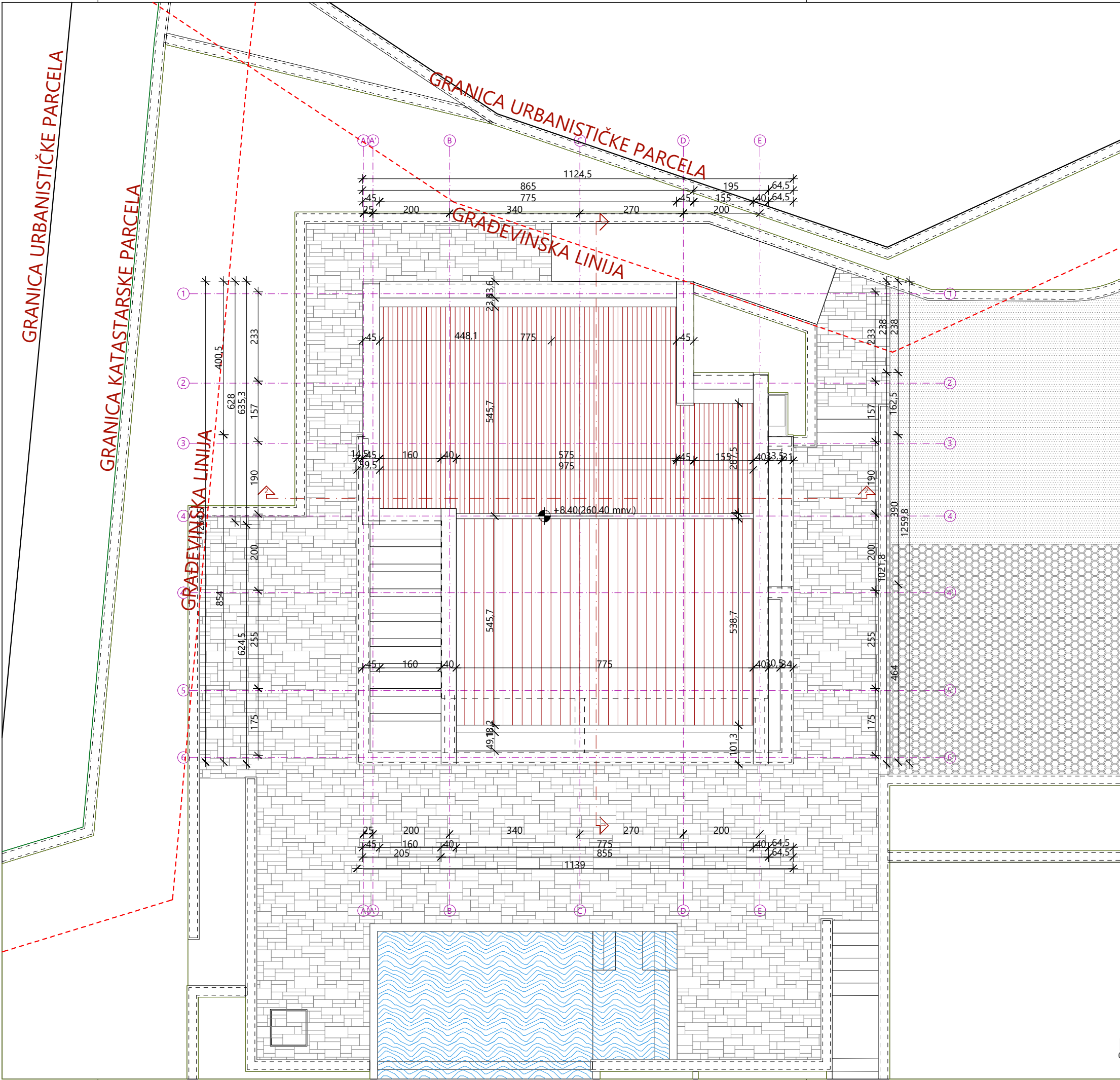




PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI:
INVESTITOR:	Emilija Sofeska dia
Kunze Sandra Sitter Friedrich	OBJEKTAT:
	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 09.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	•





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	
	Emilija Sofeska dia	
	VODEĆI PROJEKTANT:	
	Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	
	Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI:	
	Emilija Sofeska dia	
	OBJEKAT:	
	Turistički objekat - vila	
Kunze Sandra Sitter Friedrich	LOKACIJA:	
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
	IDEJNO RJEŠENJE	
	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
	PRILOG:	
	OSNOVA KROVA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 10.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	



GRAĐEVINSKA LINIJA



SPRAT
+3.00 (255.00 mpy)

PRIZEMLJE
+0.00 (252.00 mpy)

TEMELJE
-0.80 (251.20 mnv.)

mnv.)



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

Kunze
Sandra
Sitter
Friedrich

Emilija Sofeska dia

VODEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Emilija Sofeska dia

Turistički objekt - vila

**LSL "Tudorovići", UP T3,
K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1,
Opština Budva**

IDEJNO RJEŠENJE

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRESJEK 1-1

RAZMJERA:

1:100

A.3. 11.

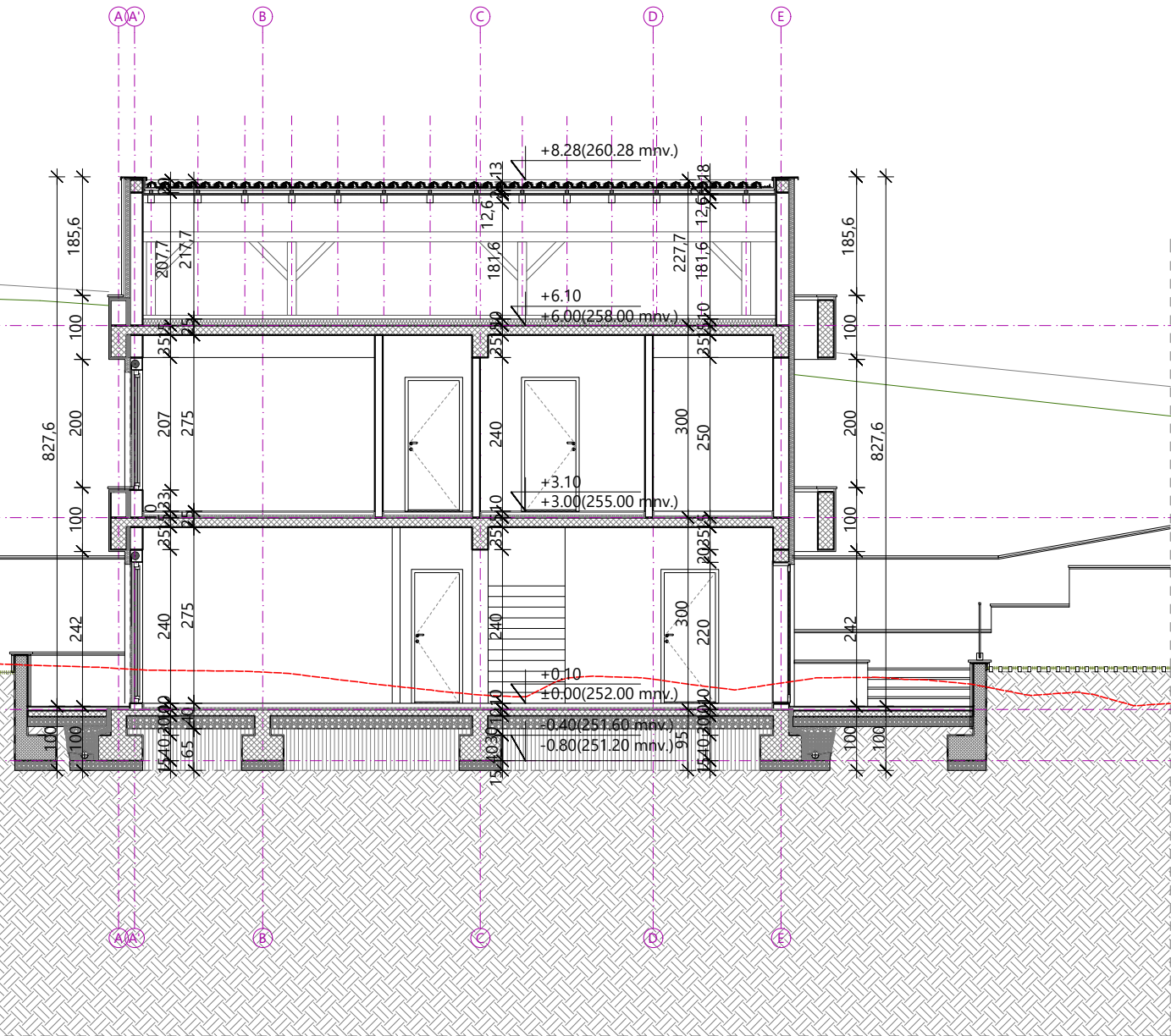
.



GRANICA URBANISTIČKE PARCELA

GRANICA KATASTRARKE PARCELA

GRAĐEVINSKA LINIJA



KROV
+6.00(258.00 m.n.v.)

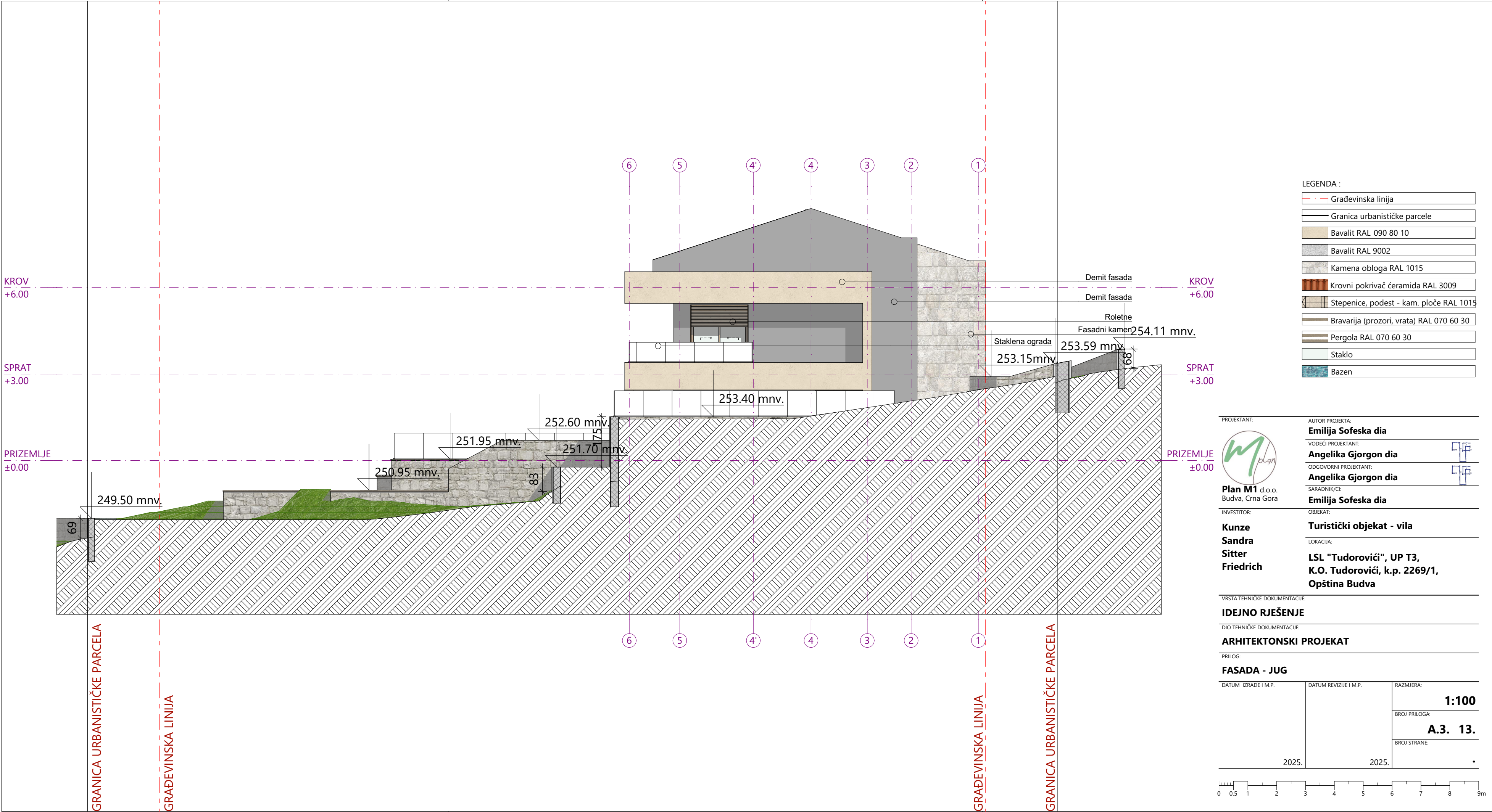
SPRAT
+3.00 (255.00 m.n.v.)

PRIZEMLJE
±0.00 (252.00 m.n.v.)

TEMELJE
-0.80 (251.20 m.n.v.)

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	Emilija Sofeska dia
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
PRESJEK 2-2	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 12.	
BROJ STRANE:	
•	



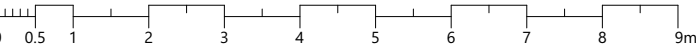


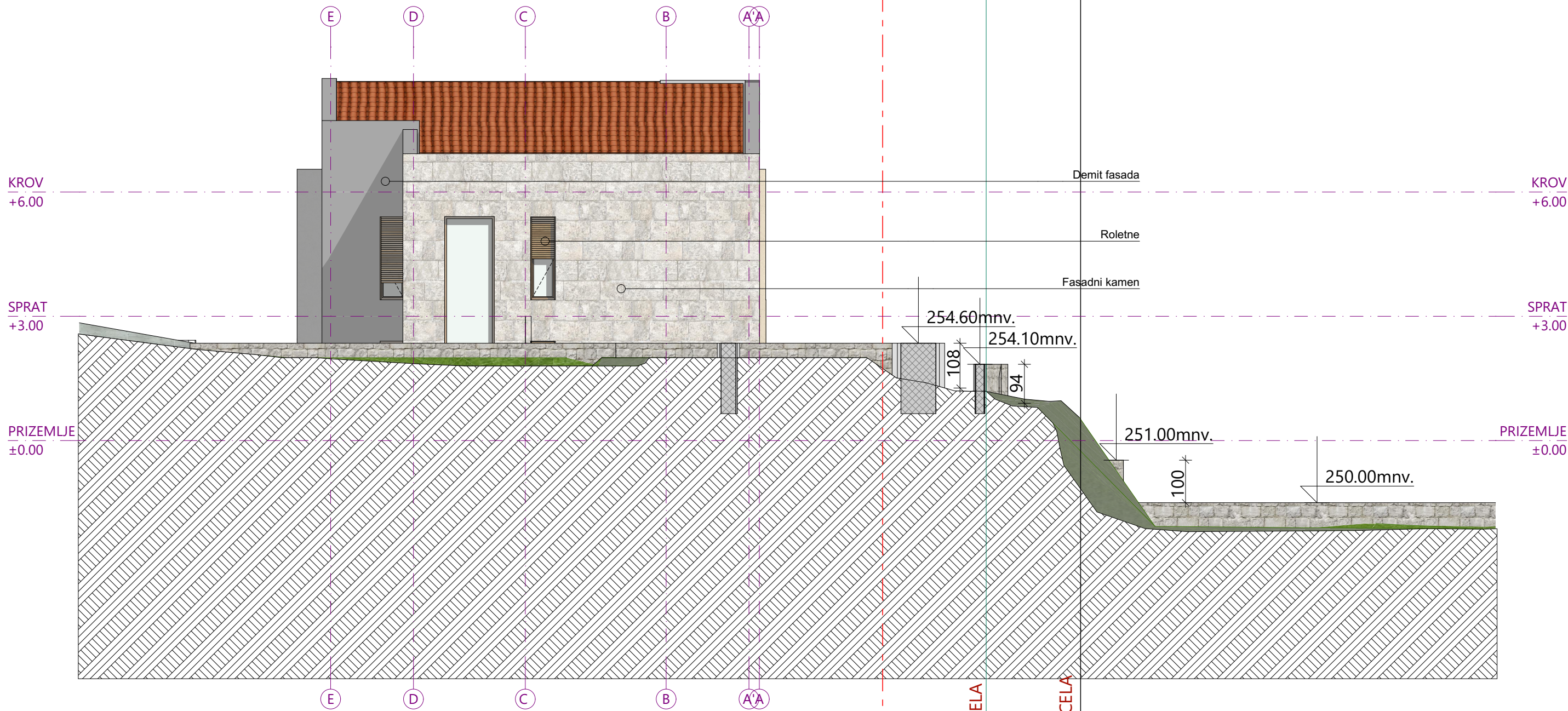
LEGENDA :

	Gradevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 090 80 10
	Bavalit RAL 9002
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 070 60 30
	Pergola RAL 070 60 30
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Emilija Sofeska dia
	OBJEKAT:
	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA - JUG		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 13.
		BROJ STRANE:
		•
2025.	2025.	

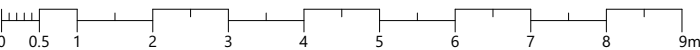


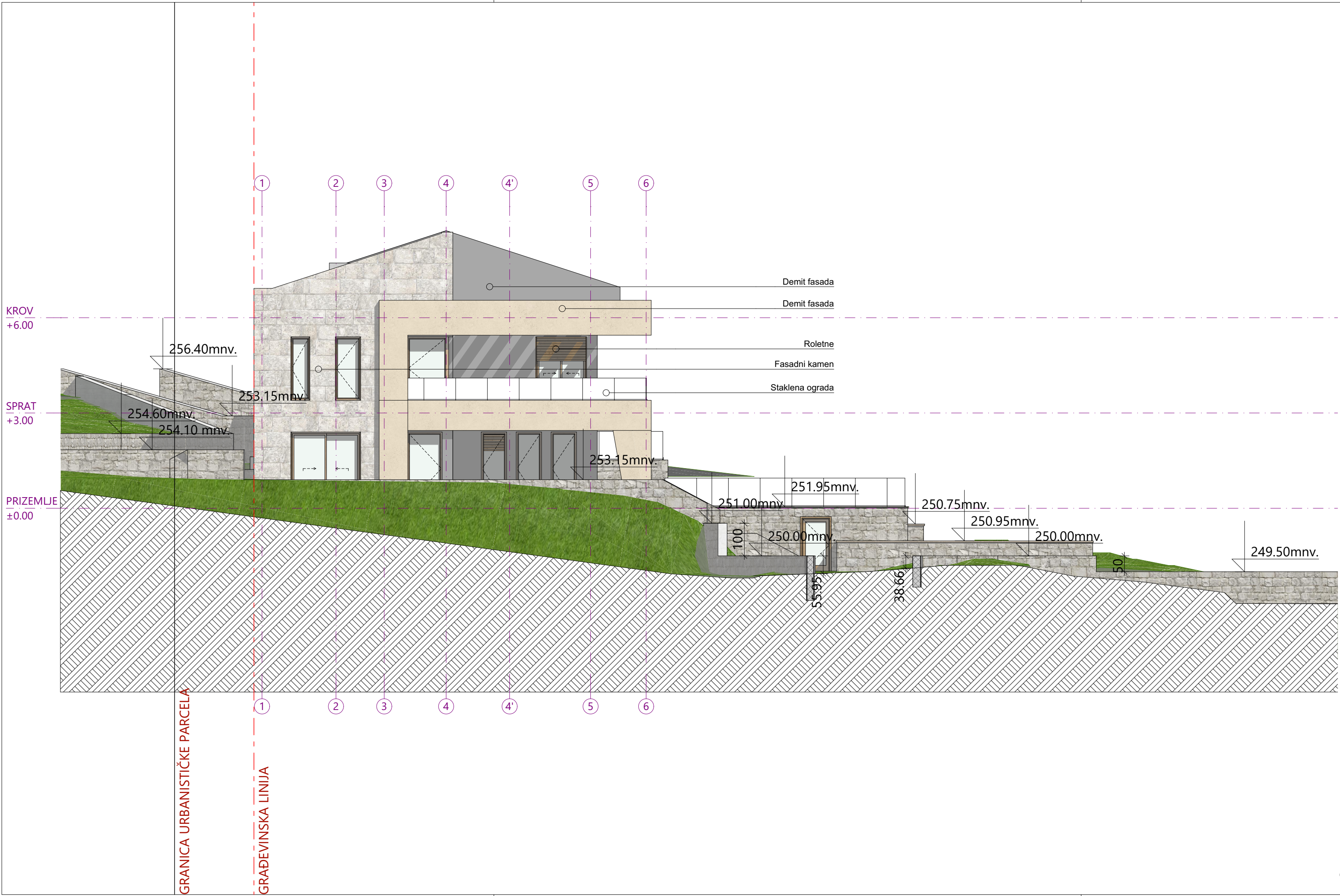


LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 090 80 10
	Bavalit RAL 9002
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 070 60 30
	Pergola RAL 070 60 30
	Staklo
	Bazen

	PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
		Emilija Sofeska dia
	VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	
	Emilija Sofeska dia	
	OBJEKT:	
	Turistički objekat - vila	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	LOKACIJA:	
	LSL "Tudorovići", UP T3,	
	K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1,	
	Opština Budva	

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA - ISTOK		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 14.
		BROJ STRANE:
		.

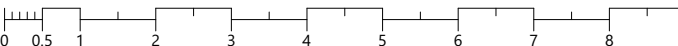




LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 090 80 10
	Bavalit RAL 9002
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 070 60 30
	Pergola RAL 070 60 30
	Staklo
	Bazen

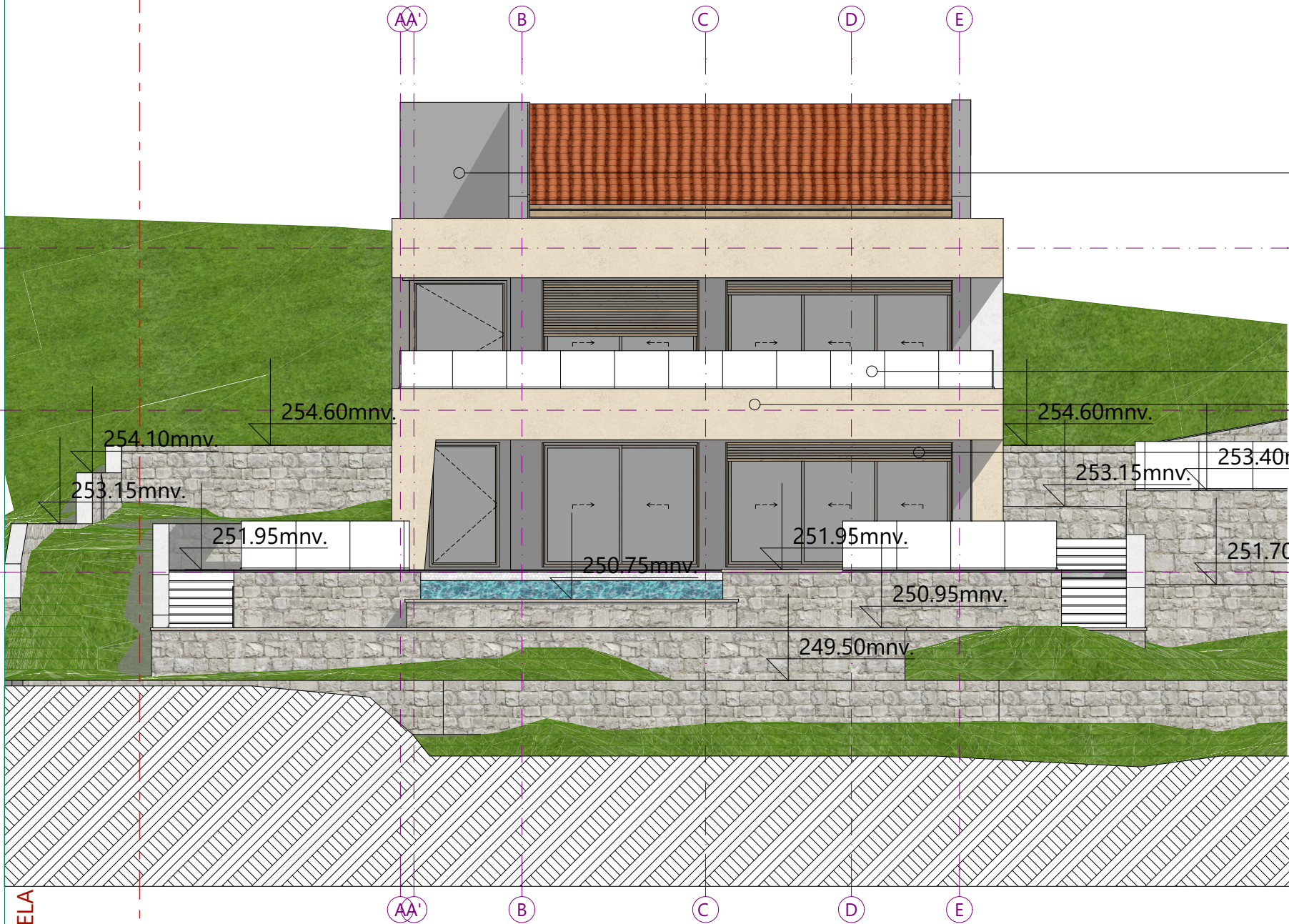
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Emilija Sofeska dia
	VODEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR: Kunze Sandra Sitter Friedrich	SARADNIK/CI: Emilija Sofeska dia
	OBJEKTAT: Turistički objekat - vila
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG: FASADA - SJEVER	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA: 1:100	
BROJ PRILOGA: A.3. 15.	
BROJ STRANE: .	



GRANICA URBANISTIČKE PARCELA

GRANICA KATASTARSKE PARCELA

GRADJEVINSKA LINIJA



LEGENDA :

---	Gradevinska linija
---	Granica urbanističke parcele
---	Bavalit RAL 090 80 10
---	Bavalit RAL 9002
---	Kamena obloga RAL 1015
---	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
---	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
---	Bravarija (prozori, vrata) RAL 070 60 30
---	Pergola RAL 070 60 30
---	Staklo
---	Bazen

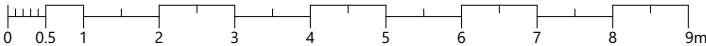
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Emilija Sofeska dia
	OBJEKAT:
	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
FASADA - ZAPAD

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 16.
		BROJ STRANE:
		•





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 090 80 10
	Bavalit RAL 9002
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 070 60 30
	Pergola RAL 070 60 30
	Staklo
	Bazen



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Emilija Sofeska dia
	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Emilija Sofeska dia
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Kunze Sandra Sitter Friedrich	Turistički objekat - vila
	LOKACIJA:
	LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
3D	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	
1:3.85	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 17.	
BROJ STRANE:	
•	





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Bavalit RAL 090 80 10
	Bavalit RAL 9002
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 070 60 30
	Pergola RAL 070 60 30
	Staklo
	Bazen



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Emilija Sofeska dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR: Kunze Sandra Sitter Friedrich	SARADNIK/CI: Emilija Sofeska dia
	OBJEKAT: Turistički objekat - vila
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", UP T3, K.O. Tudorovići, k.p. 2269/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG: 3D	
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA: 1:13.98, 1:13.99
	BROJ PRILOGA: A.3. 19.
	BROJ STRANE: •
2025.	2025.

