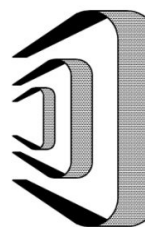


DEL PROJEKT d.o.o. Budva

Adresa: Trg sunca br. 2, 85310 Budva

Tel: 033/451719

e-mail: delex2@gmail.com



Broj: 48/1 od 04.08.2020. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta
Senka Delečić Digitally signed by Senka Delečić DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02440890, o=Del Projekt doo Budva, serialNumber=29617, givenName=Senka, sn=Delečić, cn=Senka Delečić Date: 2021.01.26 09:22:59 +01'00'	

INVESTITOR

„ERS HOLDING“ DOO Beograd

OBJEKAT

Turistički objekat - vila

LOKACIJA

katastarska parcela 502 K.O. Sv. Stefan
UP 19, Blok B, DUP „Šipkov krš“, opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURA

PROJEKTANT

„DEL PROJEKT“ D.O.O. Budva

ODGOVORNO LICE

Delečić Senka, dipl. ing. arh.

GLAVNI INŽENJER

Delečić Senka, dipl. ing. arh.

SARADNICI NA
PROJEKTU

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA:

– Naslovna strana idejnog rješenja (1 strana)	1
– Sadržaj idejnog rješenja (1 strana).....	2
– Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	3-5
– Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	6-7
– Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 str.)...	8-10
– Polisa za osiguranje od odgovornosti (1 strana).....	11
– Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta (1 strana).....	12
– Licenca vodećeg projektanta (3 strane).....	13-15
– Izjava arhitektura (1 strana).....	16
– Urbanističko-tehnički uslovi (57 strana).....	17-74
A.1. PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....	75
A.1.1. PROJEKTNİ ZADATAK (1 strana).....	76
A.1.2. PARCELACIJA PO DUP-u (7 strana).....	77-84
A.2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	85
A.2.1. TEHNIČKI OPIS (4 strane).....	86-89
A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	90
01. Geodetska podloga.....	91
02. Situacija.....	92
03. Osnova temelja.....	93
04. Osnova prizemlja.....	94
05. Osnova I sprata.....	95
06. Osnova II sprata.....	96
07. Osnova krova.....	97
08. Osnova krova.....	98
09. Presjek 1-1.....	99
10. Presjek 2-2.....	100
11. Fasada – zapad.....	101
12. Fasada – jug.....	102
13. Fasada – istok.....	103
14. Fasada – sjever.....	104
15. 3D prikazi (10 strana).....	105-115

"DELEX" d.o.o.

Broj

78/1

Budva,

25.09.2019. god

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen septembar 2019. godine, u Budvi, između:

Naručioca: „ERS HOLDING“ doo Beograd-Stari Grad, Andrićev Venac 2, Beograd,
PIB: 21436194, Poreski broj: 111171572 (u daljem tekstu Naručilac) i

Projektanta: "DELEX" d.o.o. Budva, Dositejeva S 55, Budva, PIB: 03018695, koje
zastupa izvršni direktor Milica Franeta, (u daljem tekstu: Izvršilac)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora:

1. Usklađivanje idejnog rješenja za potrebe dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta.
2. Izrada glavnog projekta turističkog objekta – vila 5* u koji su uključeni:
 - glavni projekat arhitekture
 - glavni projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima armature
 - glavni projekat vodovoda i kanalizacije (kućna kanalizacija, razvod do jednog metra van objekta).
 - glavni projekat kućnih elektroinstalacija (unutrašnje instalacije, jaka i slaba struja).
3. Glavni projekat uređenja terena (potporni zidovi, razvod instalacija i priključci na terenu, ozelenjavanje, konstrukcija bazena bez bazenske tehnike).
3. Izrada elaborata za navedene objekte:
 - elaborat energetske efikasnosti
 - elaborat zaštite od požara
4. Bazenska tehnika i mašinske instalacije (termotehnika, ventilacija i odimljavanje garaža, solarni kolektori) nisu predmet ove ponude i ukoliko budu potrebne, ponuda se može dopuniti.
Izrada elaborata zaštite životne sredine nije potrebna.
5. Usluge pribavljanja potrebne dokumentacije do prijave gradnje.

Na osnovu usvojene ponude, ugovarači zaključuju saglasnošću svojih volja,
predmetni ugovor, kako slijedi:

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant prihvata da izradi projektnu dokumentaciju turističkog objekta – vila 5*, UP 19, urbanistički blok B, kat. parcela 502 K.O. Sv. Stefan; DUP „Pržno-Kamenovo II“ za dio Šipkov Krš, opština Budva.

Način plaćanja navedenog iznosa za izradu projektna dokumentacije je sljedeći:

Sadržina predmeta ugovora

1. Usklađivanje idejnog rješenja za potrebe dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta.
2. Izrada glavnog projekta stambenog objekta u koji su uključeni:
 - glavni projekat arhitekture
 - glavni projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima armature
 - glavni projekat vodovoda i kanalizacije (kućna kanalizacija, razvod do jednog metra van objekta).
 - glavni projekat kućnih elektroinstalacija (unutrašnje instalacije, jaka i slaba struja).
3. Glavni projekat uređenja terena (potporni zidovi, razvod instalacija i priključci na terenu, ozelenjavanje, konstrukcija bazena bez bazenske tehnike).
3. Izrada elaborata za navedene objekte:
 - elaborat energetske efikasnosti
 - elaborat zaštite od požara
4. Bazenska tehnika i mašinske instalacije (termotehnika, ventilacija i odimljavanje garaža, solarni kolektori) nisu predmet ove ponude i ukoliko budu potrebne, ponuda se može dopuniti.
Izrada elaborata zaštite životne sredine nije potrebna.
5. Usluge pribavljanja potrebne dokumentacije za prijavu gradnje.

Ukupna BRGP objekta po planskom dokumentu iznosi 352m². Površina objekta za projektovanje iznosila bi sa podrumom cca 400m².

Tačna isprojektovana kvadratura utvrdit će se nakon izrade idejnog rješenja.

Površina parcele za uređenje terena iznosila bi cca 654m².

Član 2. – UGOVORENA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Naručilac se obavezuje da Projektantu isplati naknadu za izvršenje usluga bliže opisanih u članu 1. ovog ugovora.

1. Usklađivanje idejnog rješenja za potrebe dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta po cijeni od 500,00€.
2. Izrada glavnog projekta po cijeni od 20€/m², što za kvadraturu od cca 400m² iznosi 8.000,00€.
3. Izrada glavnog projekta uređenja terena po cijeni od 4,00€/m², što za kvadraturu od cca 654m² iznosi 2.616,00€.
4. Izrada elaborata energetske efikasnosti po cijeni od 500,00€.
5. Izrada elaborata zaštite od požara po cijeni od 350,00€.
6. Usluge pribavljanja dokumentacije za prijavu gradnje po cijeni od 1.500,00€.

Ukupan iznos za sve navedene usluge je 13.466,00€, bez PDV-a (21%), koji će biti posebno izražen na računima koji će se dostaviti Naručiocu.

Način plaćanja navedenog iznosa za izradu projektne dokumentacije je sljedeći:

- Avans u iznosu od 5.000,00€ odmah po potpisivanju ugovora
- I rata u iznosu od 4.233,00€ u toku izrade glavnih projekata
- II rata u iznosu od 4.233,00€ po završetku projektne dokumentacije i predaji naručiocu.

Svi iznosi su dati bez PDV-a (21%).

Revizija projektne dokumentacije nije predmet ovog ugovora. Orientaciona cijena revizije data je u Ponudi i iznosi cca 3,00€/m2.

Član 3. – ROKOVI

Projektant je obavezan da usluge izrade projektne dokumentacije završi u roku od 40 radnih dana od dana usaglašavanja idejnog rješenja sa investitorom i dobijene saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

Član 4. – 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, 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 neophodne za dobijanje građevinske dozvole.

- Projektant će povjerene poslove obaviti lično i neposredno, ali je ovlašten da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim, ovlaštenim 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 posljedica projektantske greške ili nemarnosti.

Član 5. – 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.

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 projektanu 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 Projektanu dokumentaciju, dizajn i konačni izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.

Član 6. – 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 7. – RJEŠAVANJE SPOROVA

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rješavaju prijateljski i u duhu dobrih poslovnih običaja.

U slučaju bilo kakvog spora proisteklog iz ovog Ugovora, ugovorne strane usaglašavaju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, dok svaka ugovorna strana zadržava za svoje potrebe po 2 (dva) primjerka.

NARUČILAC:

PROJEKTANT:

„ERS HOLDING“ d.o.o Beograd

„DELEX“ D.O.O. BUDVA



Član 1 - PREDMET UGOVORA

"DELEX" D.O.O.

Broj 36/1

Budva, 28.04. 2020 god

**UGOVOR
O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI**

UGOVORENE STRANE: „DELEX“ d.o.o. iz Budve (u daljem tekstu Naručilac), koga zastupa izvršni direktor Milica Franeta, s jedne

i

„DEL PROJEKT“ d.o.o. Budva (u daljem tekst Izvršilac), koga zastupa izvršni direktor Senka Delečić, s druge strane.

PREDMET UGOVORA: Poslovno – tehnička saradnja na izradi dijela tehničke dokumentacije (arhitektura), a na osnovu čl.122, stav 2, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. CG br. 64/17 od 06.10.2017).

Član 1.

„Delex“ doo Budva (Naručilac) zbog povećanog obima posla angažuje „Del projekt“ doo Budva (Izvršilac) na izradi dijela tehničke dokumentacije (arhitektonski dio) koje će odrađivati ovlašćeni licencirani inženjer.

Član 2.

Izvršilac se obavezuje da će svoj dio posla obavljati profesionalno i u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Član 3.

Izvršilac snosi odgovornost za svoj dio posla koji potvrđuje potpisom i licencom ovlašćenog inženjera.

Član 4.

Izvršilac ima pravo na poslovno tehničku saradnju i sa drugim preduzećima koja imaju odgovarajuće licence.

Član 5.

Naručilac se obavezuje da snosi troškove oko izrade tehničke dokumentacije, a naplata će se vršiti srazmjerno obavljenom poslu i ispostavljenim fakutrama od strane Izvršioca.

Član 6.

Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme i isti je na snazi dok ugovorene strane imaju zajednički interes, odn. dok ispunjavaju zakonske uslove ili dok izvršiocu posla ne istekne ovlašćenje.

Član 7.

Sve međusobne odnose ugovorne strane određuju međusobno, a u protivnom ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Kotoru.

Član 8.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana sadržava po 2 (dva).





CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 28.03.2014.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG" br.6/02 i "Sl. list CG" br. 17/07 ... 40/11, člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Upustva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br.20/12), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA** broj 210348 od 28.03.2014.god. podnosioca

Ime i prezime: Milutin Burić
JMBG ili br.pasoša:2004987210551
Adresa:- Podgorica Crna Gora

dana 28.03.2014.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :pretežne djelatnosti, statuta, adrese **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA** - registarski broj **5-0264903/ 008**.

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (pretežne djelatnosti, statuta, adrese) u privrednom društvu **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA** utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG" br.6/02 i "Sl. list CG" br. 17/07...40/11) i člana 2 i 3 Upustva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br.20/12) , pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

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 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse.
Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0264903/ 008
02440890

Datum promjene podataka: 28.03.2014

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA

Izvršene su sledeće promjene: pretežne djelatnosti, statuta, adrese

Datum zaključivanja ugovora: 12.09.2005

Datum donošenja Statuta: 12.09.2005

Adresa obavljanja djelatnosti: TRG SUNCA BR. 2

Adresa za prijem službene pošte: TRG SUNCA BR. 2

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta: 27.03.2014

Mjesto: BUDVA

Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

SENKA DELETIĆ-2910950237051

Adresa:

DOSITEJEVA S-57 BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Senka Deletić - 2910950237051

Adresa:

DOSITEJEVA S-57 BUDVA

Izvršni direktor - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 01.04.2014.god.

Načelnik

Milo Paunović





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2765/2

Podgorica, 25.06.2018. godine

»DEL PROJEKT« d.o.o.

Trg Sunca br.2
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2765/2

Podgorica, 25.06.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »DEL PROJEKT« d.o.o. iz Budve, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE »DEL PROJEKT« d.o.o. Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-2765/1 od 08.05.2018.godine, »DEL PROJEKT« d.o.o. Budva, obratio se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-1173/2 od 07.05.2018.godine, kojim je Senki Delečić, dipl.inž.arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0264903/008 od 29.09.2005.godine.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci,

a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović





lovćen

Filijala/O.J.: 031
Šifra zastupnika: 50410
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG000774
Novo/Obnova: 0572602
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE: ODG000774

Ugovarač: DELEX DOO BUDVA, ULICA DOSITEJEVA 5-55, BUDVA, JMBG/PIB: 03018695

Osiguravnik: DEL PROJEKT DOO, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02440890

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 22.11.2019 u 13:15 do 22.11.2020. 13:15

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

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

Osigurava se:

Šifra: 13110ODP

Suma Osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivanja osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000€. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguravnik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za period garancije od jedne godine (5%)

-12,32€

Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela.

BRUTO PREMIJA: 234,08€

POREZ NA PREMIJU: 21,07€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 255,15€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

1. 22.11.2019 255,15

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 550-3596-62 SGM; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R_ODG000774

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 47/08)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

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

U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostanstvu, a čije učesće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti, a u skladu sa odredbama, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

TRNSKI/IGOR

Osiguravač

U Budvi, 22.11.2019

Ugovarač osiguranja

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

DEL PROJEKT d.o.o. Budva

**Adresa: Trg sunca br. 2,
85310 Budva**

Tel: 033/451-719

e-mail: delex2@gmail.com

broj: 06/2

Budva, 15.02.2020. godine



Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br.51/08 od 22.08.2008. godine, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13,39/13, 33/14, 64/17), o školskoj spremi i radnom iskustvu lica koje izrađuju tehničku dokumentaciju,
d o n o s i m

R J E Š E N J E

O određivanju odgovornog inženjera

Za odgovornog inženjera na izradi Idejnog rješenja turističkog objekta, na kat.parc. 502 K.O. Sv. Stefan, UP 19, blok B, DUP "Šipkov krš", za koji je investitor Ers Holding, doo Budva, određuje se Delečić Senka, dipl. ing. arh.

Br. Licence: UPI 107/7-1173/2 od 07.05.2018. godine, izdata od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

„Del Projekt“ doo Budva,
Direktor:

Delečić Senka





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1173/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

SENKA DELETIĆ

Dositejeva S/55
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1173/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-1173/1 od 09.03.2018.godine, Senka Delečić, dipl.inž.arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma Univerziteta »Kiril i Metodij« - Skoplje, Univerzitetski centar za matematičko-tehnički nauk, br.A-787/II od 27.06.1978.godine (ovjerena fotokopija);
- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore kojim se Senka V. Delečić ovlašćuje za izradu unurbanističkih planova, arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih površina, br. AP 07305 0156 od 15.12.2005. godine;
- Ovlašćenje za rukovođenje građenjem izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore kojim se Senka V. Delečić ovlašćuje za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima i instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera u zgradama, br AR 07305 0090 od 15.12.2005. godine;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj kojim se Delečić Senki izdaje licenca za izradu projekata arhitekture, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja slobodnih prostora, br03-435/1 od 29.01.2009. godine;
- Zaključakio ispravci greške rješenja br.05-5168/05-3 od 08.12.2005. godine Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora;
- Liste referenci izdate od strane: »Zavod za izgradnju Budva« a.d. br.1-76/4 od 04.08.2005. godine, br.1-76/3 od 04.08.2005. godine, br.1-76/1 od 04.08.2005. godine, »DEL PROJEKT« d.o.o. Budva br.20/1 od 06.03.2018. godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);

- Uvjerjenje Ministarstva pravde da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



OBJEKAT	TURISTIČKI OBJEKAT - VILA
LOKACIJA	katastarska parcela 502 K.O. Sv. Stefan UP 19, blok B, DUP »Šipkov krš«, opština Budva
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	ARHITEKTURA
GLAVNI INŽENJER	Delečić Senka, dipl. ing. arh.

da je ovaj projekat izrađen u skladu sa:

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

(potpis odgovornog lica)

“DEL PROJEKT”
d.o.o.Trg sunca, br.2,85310
Budva

Tel/fax:+38233 451-719 e-mail:
delex2@gmail.com

A.1.

Projektni zadatak

A.1.1. PROJEKTNI ZADATAK

**uz idejno rješenje,
za izgradnju stambenog objekta
na katastarskoj parceli 502/1, odnosno na urbanističkoj parceli 19, blok broj B
DUP ŠIPKOV KRŠ, K.O. SVETI STEFAN**

INVESTITOR: ERS HOLDING D.O.O. BEOGRAD

I. UVOD

Investitor ERS HOLDING D.O.O. BEOGRAD zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni građevinsko - arhitektonski projekat za izgradnju stambenog objekta koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima broj 06-332/20-564/3, izdatim dana 28.10.2020. godine, od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i sa Zakonom o gradnji objekata.

II. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog građevinsko-arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti Po + S + P. Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje i na osnovu nje pristupiti proceduri dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za prijavu gradnje objekta.

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 51/08, 34/11 i 35/13), kao i Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije koji je u sklopu ovog zakona.

III. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

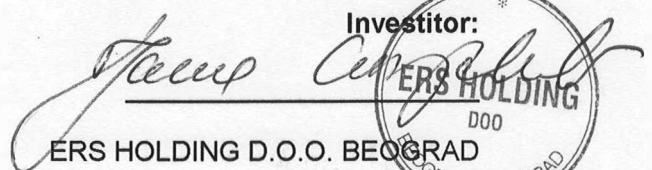
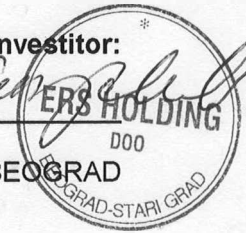
Planirani stambeni objekat je spratnosti Po + S + P i nalazi se na katastarskoj parceli 502/1, odnosno na dijelu urbanističke parcele 19, blok broj B DUP ŠIPKOV KRŠ, K.O. SVETI STEFAN. Objekat treba postaviti na terenu koji je u nagibu. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je tako da je najvisočija kota u placa cca 25.30m/nv, a spušta se do cca 9.25m/nv, što znači da je visinska razlika cca 16.05m/nv. Nagib se prostire u pravcu sever-jug (od najvisočije do najniže kote terena). Objekat treba predvidjeti kao jednoporodični stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom.

Prizemlje i suteran da budu namijenjeni za stanovanje spojeni stepeništem i liftom. Podrum treba da je nestambeni t.j. tehnička etaža. Dnevnu i noćnu zonu je potrebno podijeliti po etažama tako da se dnevna zona pozicionira u suteranu, a noćna u prizemlju, kojim će se pristupiti unutrašnjosti objekta.

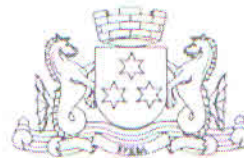
U suteranu treba predvidjeti toalet, vešernicu i ostavu. U okviru prizemlja treba predvidjeti ulazni dio, stepenište i lift za sve nivoe, tri spavaće sobe sa kupatilom i garderobama. U suteranu treba predvidjeti dnevnu zonu i apartman sa svojim kupatilom. Dnevnu zonu povezati sa platoom sa bazenom i čakuzijem.

Kompletan objekat treba projektovati u skladu sa savremenim tehnologijama energetske efikasnosti.

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Fasada treba da je od kamena i bojenog maltera. Dio fasade ka moru materijalizovati velikim staklenim otvorima.

Investitor:

ERS HOLDING D.O.O. BEOGRAD


Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-332/20-564/3
Budva, 28.10.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DROBAC BOJAN na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br. 56/18) i DUP "Pržno – Kamenovo II, za dio Kamenovo Vrijesno – II dio ŠIPKOV KRŠ" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 01/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: B oznaka objekta V 09

Urbanistička parcela broj: 19 koju čini

dio katastarske parcele 502/1 KO Sveti Stefan

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena 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 586 za KO Sveti Stefan, od 24.07.2020.godine, na **katastarskoj parceli 502/1** upisana je građevinska parcela površine 880m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je "ERS HOLDING" DOO Beograd. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom parcele.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Površine za turizam - vila

Urbanistički blok B – turističko naselje u kome je planirana izgradnja hotela, apart hotela i vila.

Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone ekskluzivne ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje. Dva turistička naselja su planirana kao elitna zona, sa inovativnim odnosom prema prostoru u smislu stvaranja ugodnog ambijenta, zaštite prirodnog okruženja, i objektima planiranim u skladu sa principima održive gradnje. U tom smislu uradjena je

detaljna razrada svih lokacija u okviru urbanističkih blokova i parcela, i definisane smjernice i standardi za dalju izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju pojedinih objekata (Knjiga 2). (strana 36)

Smještajni kapaciteti su planirani u vilama – luksuznim kućama visokih prostornih standarda, koja se iznajmljuje turistima kao jedna jedinica, sa kompletnim ugostiteljskim sadržajem i poslugom. (strana 37)

U okviru turističkog naselja, jedna od tipologija koja je planirana za predmetnu urbanističku parcelu:

Vile 5* - Planirane su u južnom dijelu kompleksa, u okviru urbanističkog bloka B. Atraktivne lokacije rezultirale su izdvajanjem grupacije ekskluzivnih turističkih vila. Oblikovno, arhitektura ovih vila prati morfologiju terena. (strana 38)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" 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 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, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom 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 lidejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Objašnjenje sljedećih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi.

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući prizemlje, spratove i potkrovlje.

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta.

Najveća visina etaže (mjereno između gornjih kota međуетажnih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 m,

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima.

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svjetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1,00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren. **Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,60 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl.

Građevinska linija (GL) se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i građevinska linija ispod zemlje (GL0). Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Uslovi za nivelaciju - Pozicija objekata na urbanističkim parcelama je za sve objekte definisana datom relativnom kotom prizemlja, prema kojoj će se postići željena dipozicija objekata po visini, kao i nesmetane i otvorene vizure ka moru. Date visinske kote predstavljaju najvišu tačku kojom je određen nivo prizemlja nekog objekta. Nivelaciju terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama ili putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok Vrlješticu. Voda sa betonskih površina i krovova može da se odvodi i u zelene površine. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Izgradnja na terenu sa nagibom - Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m.

Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susjedne objekte:

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji
- Dozvoljena je izgradnja više objekata na jednoj urbanističkoj parceli
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Predviđeni sadržaji mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata, depadansa.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.
- **Krovovi** su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.
- Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.
- Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Uređenja zelenila u okviru parcela uraditi na način dat u tački *UTU za pejzazno uređenje zelenih i slobodnih površina.*
- Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani u tački *Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida.*

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BROJ OBJEKATA	SPRATNOST/ BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 19	882	352	228	0.40	0.26	1	S+P

Planom su definisani urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu, kao i namjena površina i objekata. Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu

predmetnog Plana sadrže i detaljne smjernice i standarde koji su prikazani u:

- Izvodu iz Urbanističko tehničkih uslova za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata – Sveska 1 / 2 i
- Urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata – Sveska 2. (strana 41)

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BRGP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.

Planom se predviđa mogućnost fazne izgradnje kapaciteta u turističkim naseljima, i na urbanističkim parcelama. (strana 38)

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 geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, 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.

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovska kuća. Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš.

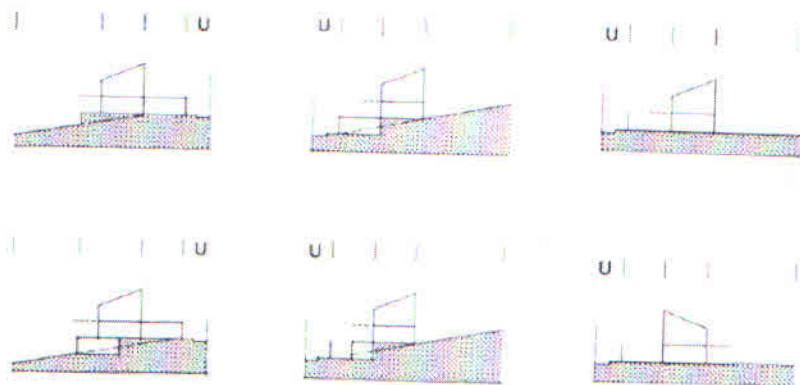
Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa. Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje. Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani u tački *Uslovi za*

rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida. Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački *Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina*, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 45-46)

4.4.3. Arhitektonsko oblikovanje



Primjeri upotrebe forme zgrade na terenima različitog nagiba

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

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se ne mogu ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- ograda se postavlja na regulacionu liniju,
- formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja. (strana 45)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zelenilo predstavlja vrlo značajan element u uređenju prostora i stvaranju povoljne mikro klime određenog prostora: temperature i vlažnosti vazduha, sunčevog zračenja, dejstva vjetra i kvaliteta vazduha. Temperaturni režim u zelenilu je ravnomjerniji i povoljniji za čovjeka nego na otvorenom prostoru. Visoka listopadna vegetacija u velikoj mjeri štiti objekat od prekomjernih sunčevih dobitaka tokom ljeta, dok tokom zime omogućava prodor sunčevih zraka duboko u prostorije. Zimzeleno drveće se koristi kao prirodna barijera od zimskih hladnih vjetrova, akustičnog i atmosferskog zagađenju i sl. Vrlo je važna i biološka funkcija zelenila u razmjeni kiseonika i ugljen-dioksida i pročišćavanje vazduha apsorbovanjem prašine i čađi (tokom jeseni i zime do 37% i u ljetnjem periodu do 47%). Prilikom uređenja javnih prostora, voditi računa o njegovoj ulozi i potrebama njegovih budućih korisnika, a sve u cilju kreiranja prostora koji će zaživjeti i oplemeniti prostor dajući mu dodatnu vrijednost.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli obuhvataju određena područja pod šumskom vegetacijom, priobalne ravnice i primorske grebene i stjenovite obale.

Područja pod šumskom vegetacijom, naročito ona koja se dodiruju sa stjenovitim obalama mogu se adekvatno valorizovati kroz izletišni i rekreativni turizam.

Područja koja se nalaze na priobalnim i plavnim aluvijalnim ravnica su pretežno povoljna za intenzivnu poljoprivredu, ali u djelovima koja su prepoznata kao važna sa stanovišta očuvanja biodiverziteta treba isključiti poljoprivrednu djelatnost. Na primorskim grebenima i stjenovitim obalama uglavnom nisu planirane intervencije, mjestimično se mogu organizovati pristupne staze za vidikovce.

- Ove površine izuzeti u narednom periodu od intervencija koje bi ih mogle ugroziti. Njihovim očuvanjem zaštititi se autentičnost i prepoznatljivost područja. Kod detaljnog planiranja neophodno je utvrditi odgovarajući ekološki model i spriječiti znatnije izmjene pejzažnih/predionih vrijednosti.
- Racionalno koristiti već zauzeti prostor i što manje zauzimati nove prostore, pri čemu se intervencije svode na minimum uz maksimalno očuvanje vrijednih predjela.
- Ova područja ipak mogu biti valorizovana pažljivim planiranjem nove izgradnje, kao i pratećih sadržaja, izletišta, vidikovaca, različitih vrsta staza koje neće narušiti njihovu strukturu i predione karakteristike.
- Ekosistemske vrijedne predjele treba sačuvati u cilju očuvanja autentičnog primorskog ambijenta.

PPPNOP, Poglavlje 4, strana 17)

Smjernice u odnosu na tip karaktera predjela - Primorski grebeni i stjenovite obale – izuzetno vrijedni prirodni predjeli, na granici obalnih šuma, duž pravaca prostiranja šetnih staza i vidikovaca. Na ovim prostorima uglavnom nijesu planirane intervencije, mjestimično se mogu provući pristupne staze za vidikovce koje svojom formom pažljivo moraju prilagoditi terenu i u vizuelnom smislu ne narušavaju predio. (PPPNOP, Poglavlje 30.3.1, strana 267)

Smjernice za planski prepoznate kategorije predjela - Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

- Veoma je važno ove površine izuzeti u narednom periodu od intervencija koje bi ih mogle ugroziti. Njihovim očuvanjem zaštitice se autentičnost i prepoznatljivost ovog područja. Kod planiranja upravljanja područjem neophodno je uraditi Detaljne studije predjela koje će utvrditi odgovarajući ekološki model, spriječiti znatnije izmjene pejzažnih/predionih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika predjela, a budući privredni i turistički razvoj bazirati na principu "održivog razvoja".
- Posebno treba voditi računa o: racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora, što manjem zauzimanju novih prostora, korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje vrijednih predjela, kao i zaštiti površinama pod visokim šumama.
- Ova područja ipak mogu biti valorizovana pažljivim planiranjem tako da se u okviru njih mogu planirati izletišta, vidikovci, različite vrste staza i sl. koje neće narušiti njihovu strukturu i predione karakteristike. Za takve lokacije je obavezna izrada Detaljne studije predjela, kako bi se sagledalo potpunije stanje ovih predjela. Planski prepoznata područja data su u poglavlju 4.3. (PPPNOP, Poglavlje 30.3.2, strana 268)

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), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14). 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. **Sjećanje 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", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

ozelenjenih nadstrešnica. **Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata.** (strana 45)

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana. Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m ² bruto površine

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele:

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definišaće se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisi od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;

- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max 18% za pokrivene i max 15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max 15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba;
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6,0m x 2,5m, sa širinom prolaza min 3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br 13/07 i 32/11)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno). (strana 61-62)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti 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 pretjeranogf osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za

izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. 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 geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima – saobraćaj, hidrotehnička, elektroenergetska i elektronska komunikaciona infrastruktura, zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela 502/1 KO Sveti Stefan se nalazi u trasi koridora saobraćajnica (magistralni put) u obuhvatu PPPNOP.

„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 i 92/17). 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 djeleve javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

- Katastarska parcela 502/1 KO Sveti Stefan se nalazi u trasi koridora elektroenergetske mreže (planirani elektrovod 35kV) u obuhvatu PPPNOP.

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220kV i 110kV (min.25m od DV 110kV, odnosno 30m od DV 220kV). Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata, **treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV**, odnosno u zoni od min.5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju.(PPPNOP, poglavlje 16, str.180/181)

- Katastarska parcela 502/1 KO Sveti Stefan se nalazi u trasi koridora hidrotehničke mreže (postojeći lokalni vodovod) u obuhvatu PPPNOP

Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastrukture će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.

- Katastarska parcela 502/1 KO Sveti Stefan se nalazi u trasi koridora elektronske komunikacione mreže (trasa optičkog kabla CG Telekom) u obuhvatu PPPNOP.

- Katastarska parcela 502/1 KO Sveti Stefan djelimično ulazi u zonu zaštićenog područja - izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli u obuhvatu PPPNOP (Režimi korišćenja prostora) i ulazi u prostor linije odmaka od 100m (Plan zaštite prirodne baštine).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30.Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE i 15. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem geodetske podloge sa zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcela ne nalazi u zaštićenim kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova 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.

27. PRILOZI

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

Obradivač

Samostalna savjetnica III za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M. Mitrović

Samostalna savjetnica II za urbanizam
Maja Tišma, dipl.ing arh.



Dostavljeno:

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



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-100/2020

Datum: 24.07.2020.

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-1111, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 586 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
502	1		6 14/16	06/07/2016	ZABIO	Gradjevinska parcela KUPOVINA		880	0.00
502	2		6 14/16	06/07/2016	ZABIO	Sume 2. klase KUPOVINA		283	0.28
502	3		6 14/16	06/07/2016	ZABIO	Sume 2. klase KUPOVINA		1	0.00
502	4		6 14/16	06/07/2016	ZABIO	Sume 2. klase KUPOVINA		1	0.00
Ukupno								1165	0.28

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000021436194 PIB111171572	- D.O.O.,ERS HOLDING,,BEOGRAD ANDRIČEV VENAC BR.2,BEOGRAD BEOGRAD PIB111171572	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-1111/20
Datum: 23.07.2020.



Katastarska opština: SVETI STEFAN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcele: 502/1, 502/2, 502/3, 502/4

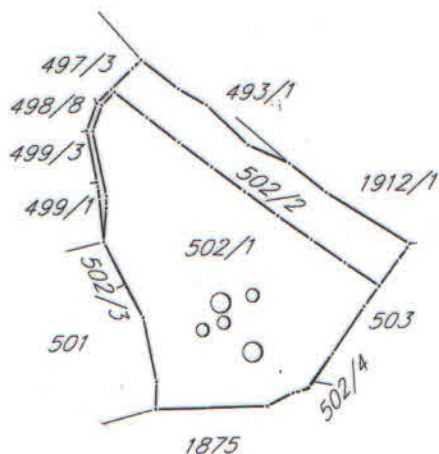
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
681
100
6
573
900

4
681
100
6
574
000



4
681
000
6
573
900

4
681
000
6
574
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

Mutnov



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA
-  GRANICA MORSKOG DOBRA
-  GRANICA I BROJ KATASTRARKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
-  MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA
-  LOKACIJA U OVRU URBANISTIČKE PARCELE

 ZONA ZA IZGRADNJU

 ZELENILO

 STJENOVITA OBALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

 KOLSKI SAOBRAĆAJ

 TROTOAR

 KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

 PJEŠAČKE POVRŠINE

 MOST

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio/plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirana štampa:
naručilac	OPŠTINA BUDVA	CAU_DUP_2013.06.01.1
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	odluka o izradi plana:
faza planskog dokumenta	Plan	broj: 021/3240/4
naziv grafičkog prikaza	Plan parcelacije, regulacije i nivelacije	Budva, 03.07.2012.
		godina izrade plana:
		2013.
		razmjera:
		1:1000
		broj grafičkog prikaza:
		08

Koordinate granica UP-a

140 6573905.56 4681112.80	180 6573975.75 4680990.63	220 6573928.35 4681071.63
141 6573907.20 4681111.30	181 6573971.10 4680996.01	221 6573928.41 4681073.25
142 6573906.81 4681108.83	182 6573972.49 4680996.59	222 6573926.79 4681081.96
143 6573911.96 4681107.20	183 6573970.04 4680999.71	223 6573928.08 4681085.41
144 6573916.59 4681103.90	184 6573971.52 4680999.88	224 6573929.79 4681087.16
145 6573941.94 4681081.55	185 6573969.34 4681006.09	225 6573928.65 4681088.15
146 6573969.05 4681061.38	186 6573970.82 4681006.36	226 6573926.77 4681086.19
147 6573972.83 4681058.31	187 6573967.74 4681012.41	227 6573925.25 4681082.12
148 6573975.80 4681054.84	188 6573969.15 4681012.94	228 6573926.32 4681074.98
149 6573985.30 4681041.08	189 6573964.57 4681018.32	229 6573899.52 4681071.50
150 6573984.03 4681040.21	190 6573965.68 4681019.43	230 6573899.03 4681069.28
151 6573993.89 4681024.94	191 6573960.02 4681020.77	231 6573896.83 4681070.90
152 6573994.21 4681023.13	192 6573960.97 4681021.88	232 6573896.20 4681073.60
153 6573993.11 4681014.41	193 6573956.10 4681025.03	233 6573900.75 4681076.85
154 6573991.54 4681010.01	194 6573957.37 4681025.87	234 6573893.48 4681093.75
155 6573997.11 4680996.33	195 6573975.37 4681040.45	235 6573889.93 4681110.38
156 6574000.80 4680987.42	196 6573976.80 4681038.39	236 6573898.81 4681109.43
157 6573997.56 4680985.66	197 6573978.86 4681039.83	237 6573901.06 4681106.40
158 6573990.47 4680981.09	198 6573982.42 4681039.09	238 6573904.21 4681104.48
159 6573986.32 4680977.16	199 6573973.95 4681042.50	239 6573906.13 4681103.96
160 6573990.23 4680975.00	200 6573976.04 4681043.95	240 6573906.28 4681105.37
161 6573998.41 4680965.23	201 6573976.66 4681047.42	241 6573910.41 4681104.06
162 6574003.25 4680966.49	202 6573972.85 4681052.94	242 6573914.17 4681101.37
163 6574009.72 4680967.08	203 6573970.38 4681055.85	243 6573897.85 4681112.16
164 6574010.72 4680960.74	204 6573967.33 4681058.32	244 6573896.13 4681114.47
165 6574013.41 4680958.65	205 6573964.53 4681060.29	245 6573890.04 4681120.86
166 6574010.20 4680955.79	206 6573954.61 4681047.10	246 6573886.13 4681125.07
167 6574009.16 4680956.73	207 6573953.21 4681031.41	247 6573878.21 4681134.92
168 6574008.11 4680957.69	208 6573954.74 4681031.66	248 6573871.91 4681144.11
169 6574000.71 4680954.67	209 6573953.85 4681037.72	249 6573868.49 4681150.01
170 6574001.84 4680956.46	210 6573955.39 4681038.05	250 6573865.24 4681155.91
171 6574000.55 4680962.14	211 6573952.10 4681040.71	
172 6573999.15 4680961.52	212 6573953.23 4681041.76	
173 6573989.26 4680973.82	213 6573948.70 4681043.05	
174 6573985.89 4680975.68	214 6573949.03 4681044.47	
175 6573976.93 4680976.39	215 6573934.41 4681043.27	
176 6573978.51 4680977.77	216 6573934.24 4681044.77	
177 6573977.44 4680985.68	217 6573934.46 4681048.42	
178 6573978.97 4680986.10	218 6573932.90 4681057.00	
179 6573974.46 4680989.86	219 6573927.92 4681067.12	

Koordinate GL-a

166 6573917.97 4681091.19
167 6573913.89 4681085.81
168 6573903.16 4681093.94
169 6573900.81 4681090.82
170 6573931.87 4681070.94
171 6573937.08 4681075.62
172 6573949.10 4681062.23
173 6573957.06 4681061.81
174 6573956.70 4681054.82
175 6573938.72 4681055.76
176 6573939.09 4681062.75
177 6573968.57 4681054.78
178 6573972.76 4681049.17
179 6573968.96 4681046.30
180 6573971.34 4681045.26
181 6573968.11 4681037.88

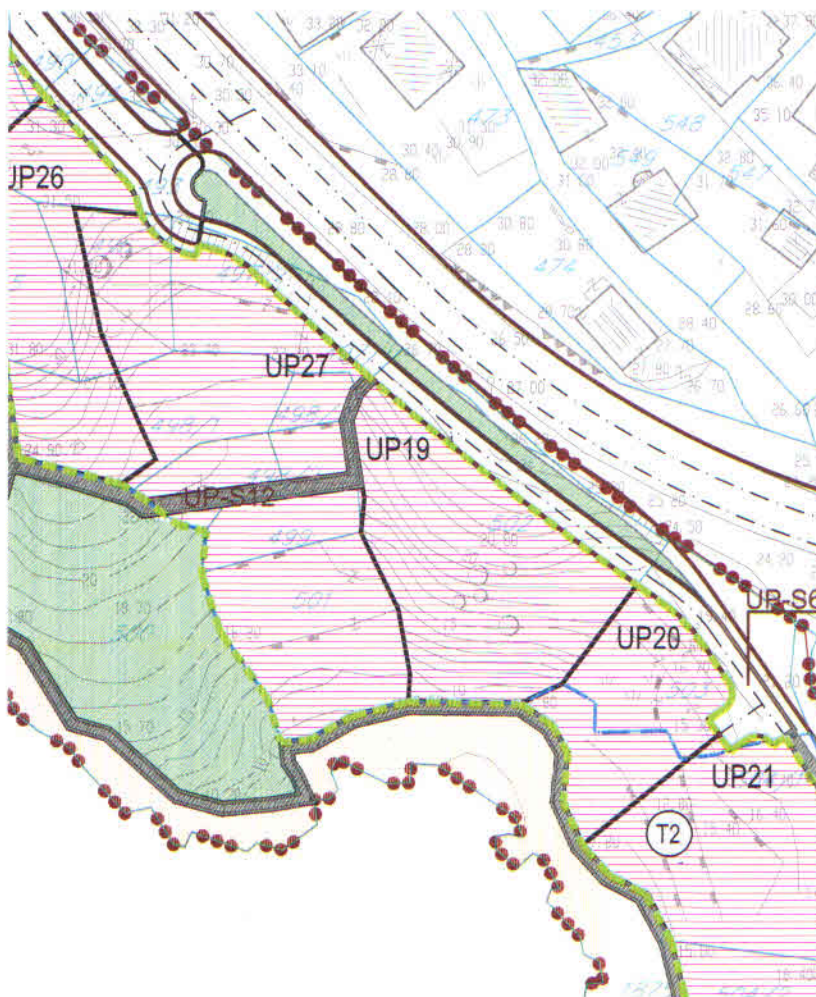
Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M. Mitrović



Budva, 24.09.2020.godine

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ,
karta 07. Plan namjene površina
(Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)



Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

Mitrović



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP-12 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP-S1 OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

NAMJENA POVRŠINA

- T2 TURIZAM
- ZELENILO
- STJENOVITA OBALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- KOLSKI SAOBRAĆAJ
- TROTOAR
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- MOST

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirani broj CAU_DUP_2013.08.01_4
naručio	OPŠTINA BUDVA	odluka o izradi plana: broj: 001-2240/4 Budva, 02.07.2012.
naslov planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	godina izrade plana 2013.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
naslov grafičkog prikaza	Plan namjene površina	broj grafičkog prikaza: 07

Mustard



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA:

- granica plana
- granica Morskog dobra

- drugo poljoprivredno zemljište (maslinjad)
- ostale prirodne površine - fragmenti sastojine *Orno - Quercetum ilicis*
- ostale prirodne površine - makija i garig
- površine za turizam - hoteli
- površine za turizam - pružanje usluga ishrane i pića
- površine za turizam - pružanje usluga ishrane i pića
- parkinzi
- drumski saobraćaj - stara trasa puta Budva - Bar
- autobusko stajalište
- postojeći objekti sa spratnošću
- postojeći objekti - ruševine
- objekti hidrotehničke infrastrukture - šaht vazdušnog ventila Regionalnog vodovoda
- objekti hidrotehničke infrastrukture - zaštitni koridor Regionalnog vodovoda

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski list: CAU_DuP_2010.06.01_4
naslovnik	OPŠTINA BUDVA	odluka o izradi plana: broj: 091-2240/4 Budva, 02.07.2012. godina izrade skupa:
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	2013.
razina planskog dokumenta	Plan	Skupina: 1:1000
naslov grafičkog prikaza	Stanje fizičkih struktura i namjene površina	broj grafičkog prikaza: 06

LEGENDA

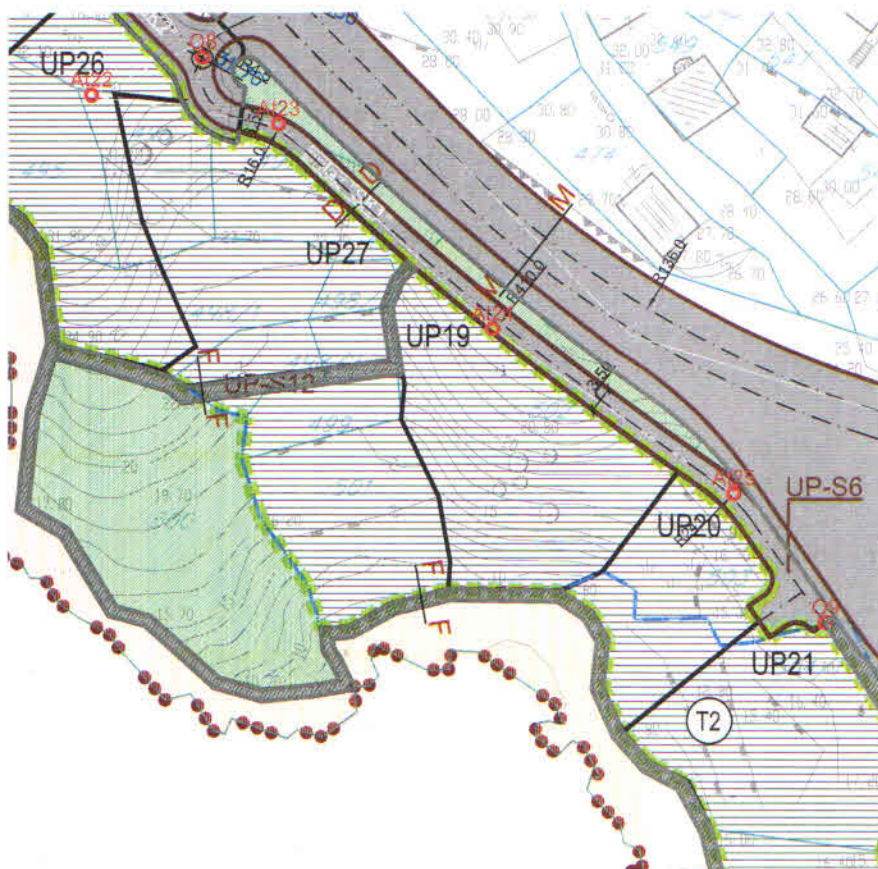
	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
SAOBRAĆAJNE POVRŠINE	
	KOLSKI SAOBRAĆAJ
	TROTOAR
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MOST

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio plan:	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarski list:
općina:	OPŠTINA BUDVA	CAU_PUP_2010.06.01_*
naslov planskog dokumenta:	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	odluka o izradi plana: broj: 305-2/2010 Budva, 02.07.2012.
vrsta planskog dokumenta:	Plan	godina izradi plana: 2013.
razmjera:	1:1000	broj grafčkog prikaza:
naslov grafičkog prikaza:	Plan saobraćajne infrastrukture	09

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ,
karta 09. Plan saobraćajne infrastrukture
(Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)



Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M. Mitrović



Budva, 24.09.2020.godine

Chloroide



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP12 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP-S1 OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

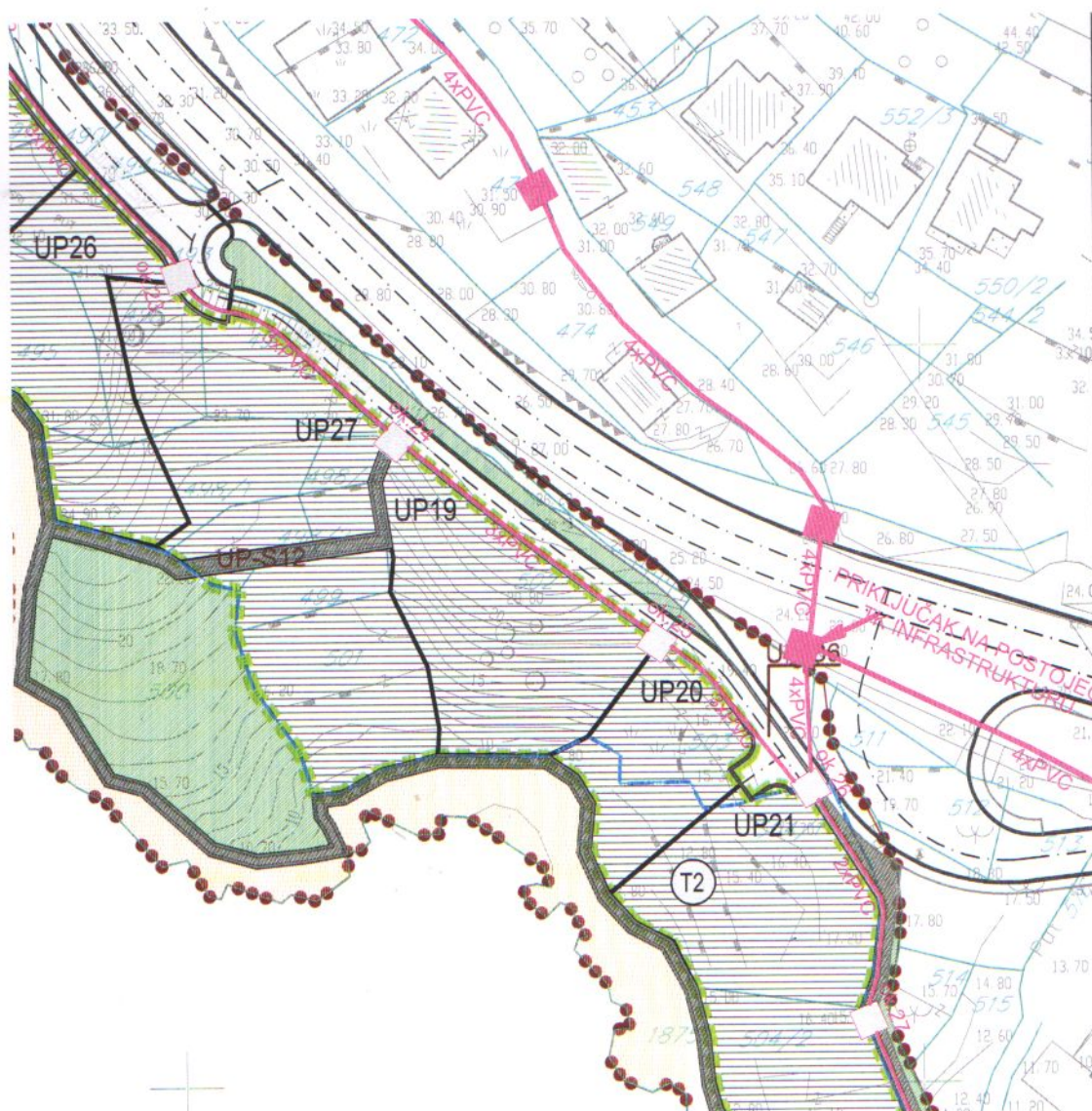
- POSTOJEĆI VODOVOD
- POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- FEKALNA KANALIZACIJA- ZA UKIDANJE
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA REGULACIJA VODOTOKA
- BUSTER STANICA
- PLANIRANI REZERVOAR
- KANALIZACIONA PUMPA STANICA

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izrađivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska štampa
naručilac	OPŠTINA BUDVA	CAU_DUP_2010.06.01_4
naslov planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	odluka o izradi plana:
faza planskog dokumenta	Plan	broj: 001-2240/4
naslov grafičkog prikaza	Plan hidrotehničke infrastrukture	Budva, 02.07.2012.
		godina izrade plana:
		2013.
		razmjera:
		1:1000
		broj grafičkog prikaza:
		11

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ,
karta 12. Plan elektronskih komunikacija
(Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)



Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M. Mitrović



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP12 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP-S1 OZNAKA PARCELE SA OBRADUJOM POVRŠINE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK PODZEMNI VOD
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

obradivač plana	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska šteta: CAU_DuP_2010.08.01_4
narudžba	OPŠTINA BUDVA	odluka o izradi plana: broj: 001-2240/4 Budva, 02.07.2012.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	godina izrade plana: 2013.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektronskih komunikacija	broj grafičkog prikaza: 12

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP12 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP-S1 OZNAKA PARCELE SA OBRADUJOM POVRŠINE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- TK PODZEMNI VOD
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
- TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
- PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
- TELEFONSKA CENTRALA
- PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
- TK OKNO
- PLANIRANO TK OKNO

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registarska štampa: CAU_DUP_2010.08.01_4
naruditelj	OPŠTINA BUDVA	odluka o izradi plana: brz: 001-2240/4 Budva, 02.07.2012.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	godina izrade plana: 2013.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektronskih komunikacija	broj grafičkog prikaza: 12

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA
-  BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA

ŠUMSKE POVRŠINE



ZAŠTITNE ŠUME

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio: plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrarska štampa: CAU_DuP_2010.06.01_4
namjatelj:	OPŠTINA BUDVA	odluka o izradi plana: broj: 001-2240/4 Budva, 05.07.2013.
naslov planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	godina izrade plana: 2013.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
naslov grafičkog prikaza	Plan pejzažne arhitekture	broj grafičkog prikaza: 13

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ,
karta 14. Plan oblika
(Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)



Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M. Mitrović



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKI BLOK
	SPRATNOSTI
	RAVAN KROV
	KOSI KROV
	TERASA NA PARTERU
	KROVNA TERASA
	VODENA POVRŠINA

SAOBRAĆAJ

	SAOBRAĆAJNICA
	TROTOAR
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE

PEJZAŽNO UREĐENJE

	LISTOPADNO DRVEĆE
	ČETINARSKO DRVEĆE
	POSTOJEĆA STABLA MASLINA
	PLANIRANA STABLA MASLINA
	ŽBUNASTE VRSTE
	TRAVNATE POVRŠINE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	PARK ŠUMA

PARK ŠUMA

	LISTOPADNO I ČETINARSKO DRVEĆE
	ŠIPAK- PUNICA GRANATUM
	UKRASNE I AUTOHTONE TRAVE
	MLJEČIKE I SUKULENTE
	ZELJASTE BILJKE, PERENE, CVETNICE
	ŽBUNASTE VRSTE
	NISKO DRVEĆE
	DRVENI PLATO SA SEDENJEM

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

izradio plan		registarska štampa: CAU_DUP_2010.06.01_4
namjena:	OPŠTINA BUDVA	odluke o izradi plana: broj: 061-2240/8 Budva, 02.07.2012.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	godina izrade plana: 2013.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan oblika	broj grafičkog prikaza: 14

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA
- GRANICA MORSKOG DOBRA
- 199 GRANICA I BROJ KATASTRARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP12 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP-S1 OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

- PLANIRANI KABAL 12/20 kV
- POSTOJEĆI KABAL 10 kV
- [TS] PLANIRANA TS 10/0,4 kV

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

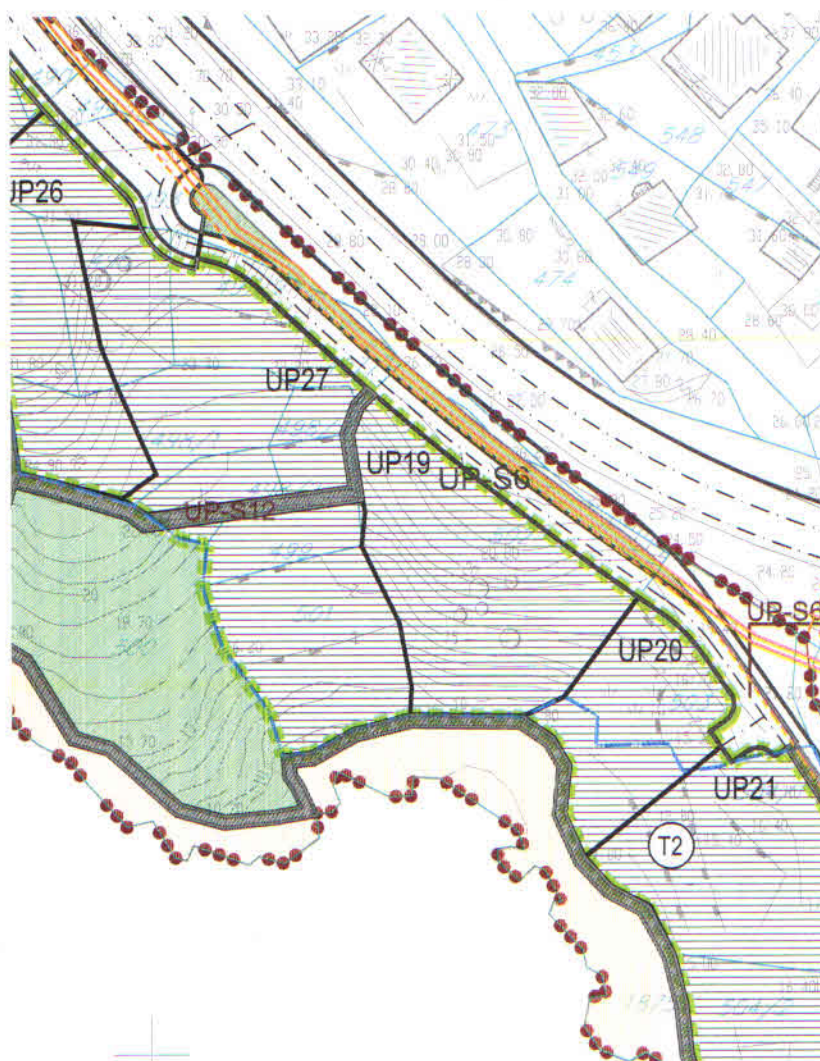
- KOLSKI SAOBRAĆAJ
- TROTOAR
- KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- MOST

CAU
Centar za Arhitekturu i Urbanizam

detaljni urbanistički plan:
Pržno - Kamenovo II za dio kamenovo Vrijesno -II dio
ŠIPKOV KRŠ

obradivši plan	CAU Centar za Arhitekturu i Urbanizam	registrirani broj: CAU_DUP_2010.06.01_4
narudilac	OPŠTINA BUDVA	odluka o izradi plana: broj: 001-2240/4 Budva, 02.07.2012.
naziv planskog dokumenta	Detaljni urbanistički plan ŠIPKOV KRŠ	godina izrade plana: 2013.
faza planskog dokumenta	Plan	razmjera: 1:1000
naziv grafičkog prikaza	Plan elektroenergetske infrastrukture	broj grafičkog prikaza: 10

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ,
karta 10. Plan elektroenergetске infrastrukture
(Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)



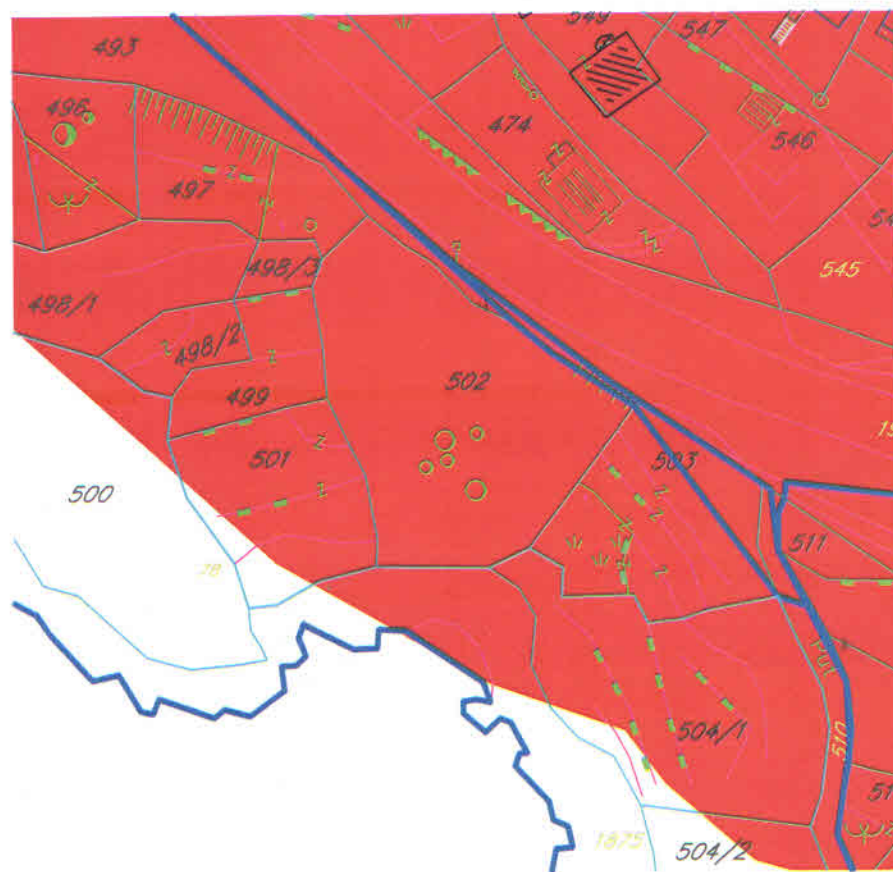
Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M. Mitrović

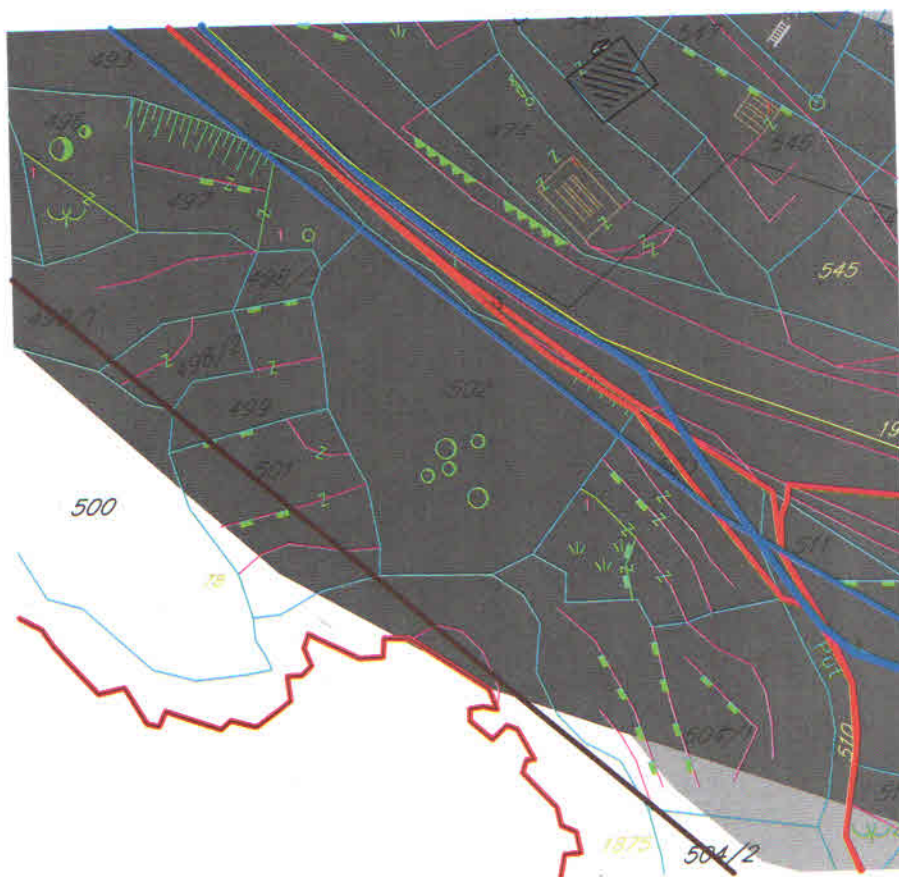


Budva, 24.09.2020.godine

Geodetska podloga preklopljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Geodetska podloga preklopljena sa kartom 20 - Plan hidrotehničke infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 24.09.2020.godine

Granice

	Državna granica
	Granica opština
	Granica zahvata PPPN OP
	Granica zahvata Morskog dobra
	Unutrašnje morske vode

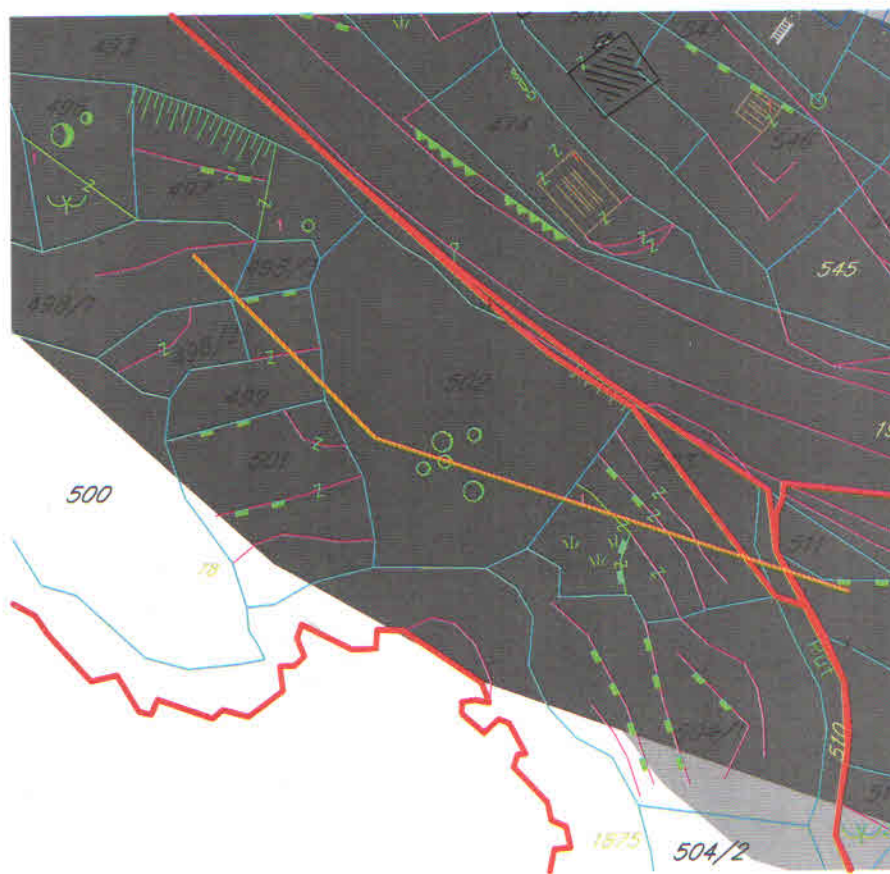
Mreža naselja

	Centar posebnog značaja /Cetinje/
	Centar regionalnog značaja /Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/
	Značajni lokalni centar /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/
	Lokalni centar /Sutorina, Kruševica, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/
	Primarno seosko naselje /Podi, Nalježići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zoganj, ... /

Hidrotehnička infrastruktura

	Regionalni vodovod		Postojeći rezervoar
	Regionalni vodovod - planirani		Planirani rezervoar
	Postojeći lokalni vodovod		Postojeća crpna stanica
	Planirani lokalni vodovod		Postojeća prekidna komora
	Postojeća kanalizaciona cijev		Postojeće izvorište
	Planirani kanalizaciona cijev		Priključak lokalnog vodovoda na RVS
	Postojeći podmorski ispust		Postojeće PPOV
	Planirani podmorski ispust		Planirano PPOV
	Podmorski ispust koji se ukida		Postojeća crpna za otpadne vode stanica
	Rezervoar regionalnog vodovoda		Planirana crpna stanica za otpadne vode
	Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda		
	Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod		

Geodetska podloga preklopljena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 24.09.2020.godine

LEGENDA

	Granica Crne Gore		Centar posebnog značaja
	Granica PPPN OP		Centar regionalnog značaja
	Granica opštine		Značajan lokalni centar
	Obalna linija		Lokalni centar

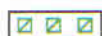
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trafostanica TS
	Planirana trafostanica TS
	Postojeći elektrovod 400kV
	
	Planirani elektrovod 400kV i koridor
	
	Postojeći elektrovod 110kV
	Planirani elektrovod 110kV
	Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
	Postojeći elektrovod 35kV
	Planirani elektrovod 35kV
	Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
	Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Crna Gora - Italija plan)

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.



Potencijalne lokacije za solarne elektrane



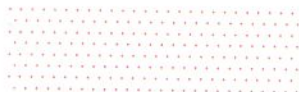
Planirane vjetroelektrane



Potencijalne lokacije za vjetroelektrane



LEGENDA



Granica Crne Gore



Granica PPPN OP



Granica opštine



**Trasa optičkog kabla
Crnogorskog Telekoma**



**Trasa optičkog kabla
u vlasništvu JP Željeznice**

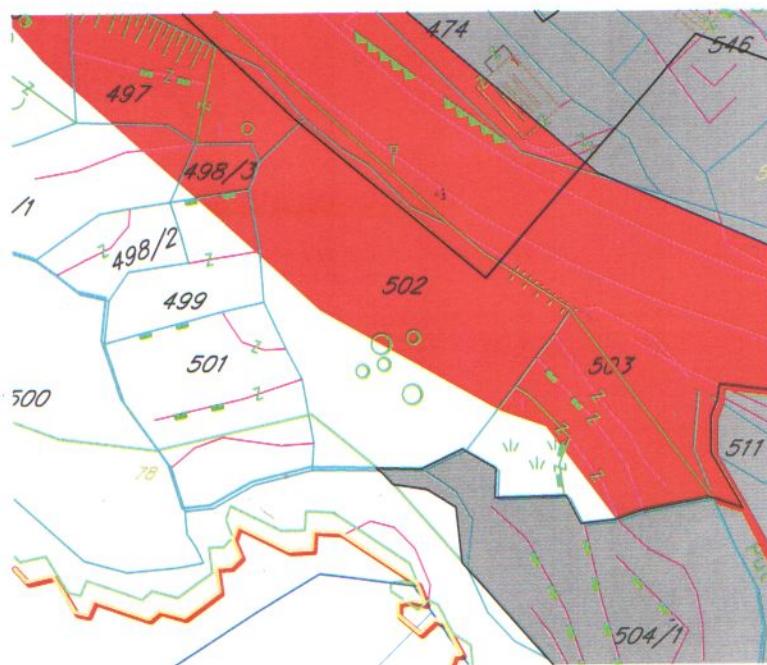


**Postojeća bazna stanica
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica
operatera mobilne telefonije**

Geodetska podloga preklapljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

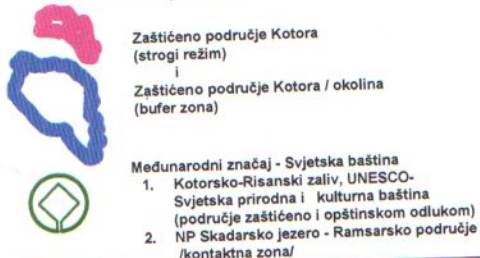


Budva, 24.09.2020.godine

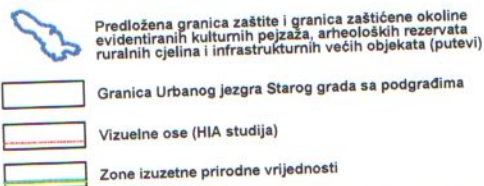
LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

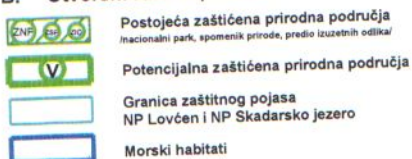
A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



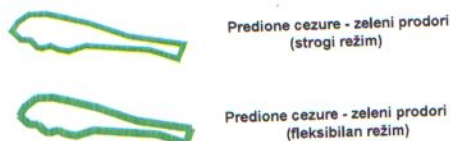
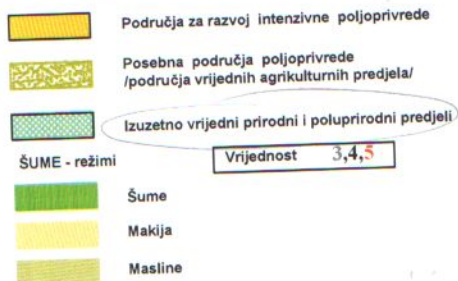
Kulturna dobra



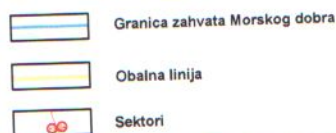
B. Otvoreni ruralni prostori



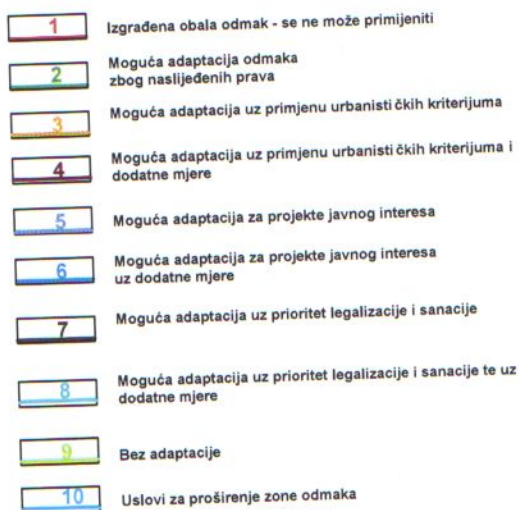
- Kod uvale Valdanos
- Lustica: od Mamule do rta Mačka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Trašte do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojane



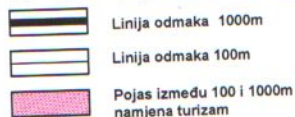
C. Morsko dobro



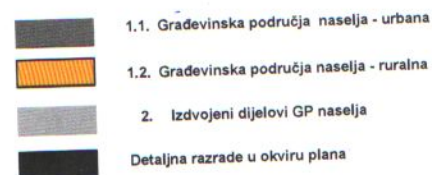
D. Obalni odmak 100m od obalne linije



E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Tipovi građevinskih područja

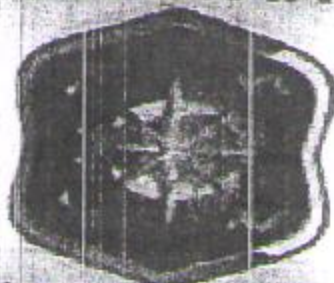


Geodetska podloga preklopljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Primljen	08-04-2016		
Org. j.	Org. j.	Org. j.	Vrijeme
953-104-729			

NAVSTAR 7



NAVSTAR 7

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga

adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb

telefoni: 067 721 494, 067 721 488

ziro racun: 550-12840-72

PIB: 02860058

e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

ELABORAT

ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA NA TERENU

Parcelacija po DUP-u
na parcelama 502
K.O. SVETI STEFAN

Spisak prijava...../2016

Dana

(Predaja elaborata)



Dana 26.04...../2016

(Ovjera elaborata)

[Signature]

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik : Kestner SRečko iz Budve

adresa / telefon:.

OVLAŠĆUJE

Preduzeće **Navstar 7 d.o.o.** iz **Nikšića**

DA IZVRŠI

Na Katastarskoj parceli: **502, 503 I 1875**

KO Sveti Stefan

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. *Omeđavanje katastarske parcele*

za Navstar 7 d.o.o.



Dana: _____ 2016.god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

[Signature]

NAVSTAR 7



NAVSTAR 7

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga

adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb

telefoni: 067 721 494, 067 721 488

zbro racun: 550-12840-72

PIB: 02860058

e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

ZAPISNIK

O parcelaciji po DUP-u

Po zahtjevu Kestner Srećka iz Podgorice, izvršena je parcelacija po DUP-u na parceli 502 KO.SVETI STEFAN, Opština Budva, radi formiranja urbanističke parcele.

Djelovi kat. Parcela 502, 503 i 1875, čine urbanističku parcelu broj 19 u bloku B DUP-a Šipkov Krš, pa je potrebno izvršiti parcelaciju po DUP-u kako je skicirano na manualu.

URBANISTIČKU PARCELU čine:

Dio katastarske parcele 502 (502 /1) površine 880m²

Dio katastarske parcele 503 (503 /2) površine 2m²

Dio katastarske parcele 503 (503 /3) površine 1m²

Dio katastarske parcele 1875 (1875/2) površine 2m²

Sva neslaganja u površinama urbanističkih parcela proizvod su neusaglašenosti upisanog i ucrtanog stanja, (neusaglašenost alfanumerike i grafike).

Parcelacija je izvršena na osnovu izvoda iz DUP-a i tekstualnog tumačenja, izdatog od Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine opštine Budva, Broj: 06-061-510 /2 od 29.03.2016god..

Sve ostalo o parcelaciji prikazano je u elaboratu.

U Budvi: dana 03. 04. 2016. godine

Za Navstar 7



РЕПУБЛИКА ЦРНА ГОРА

Управа за некретнине

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: SVETI STEFAN

Општина: BUDVA

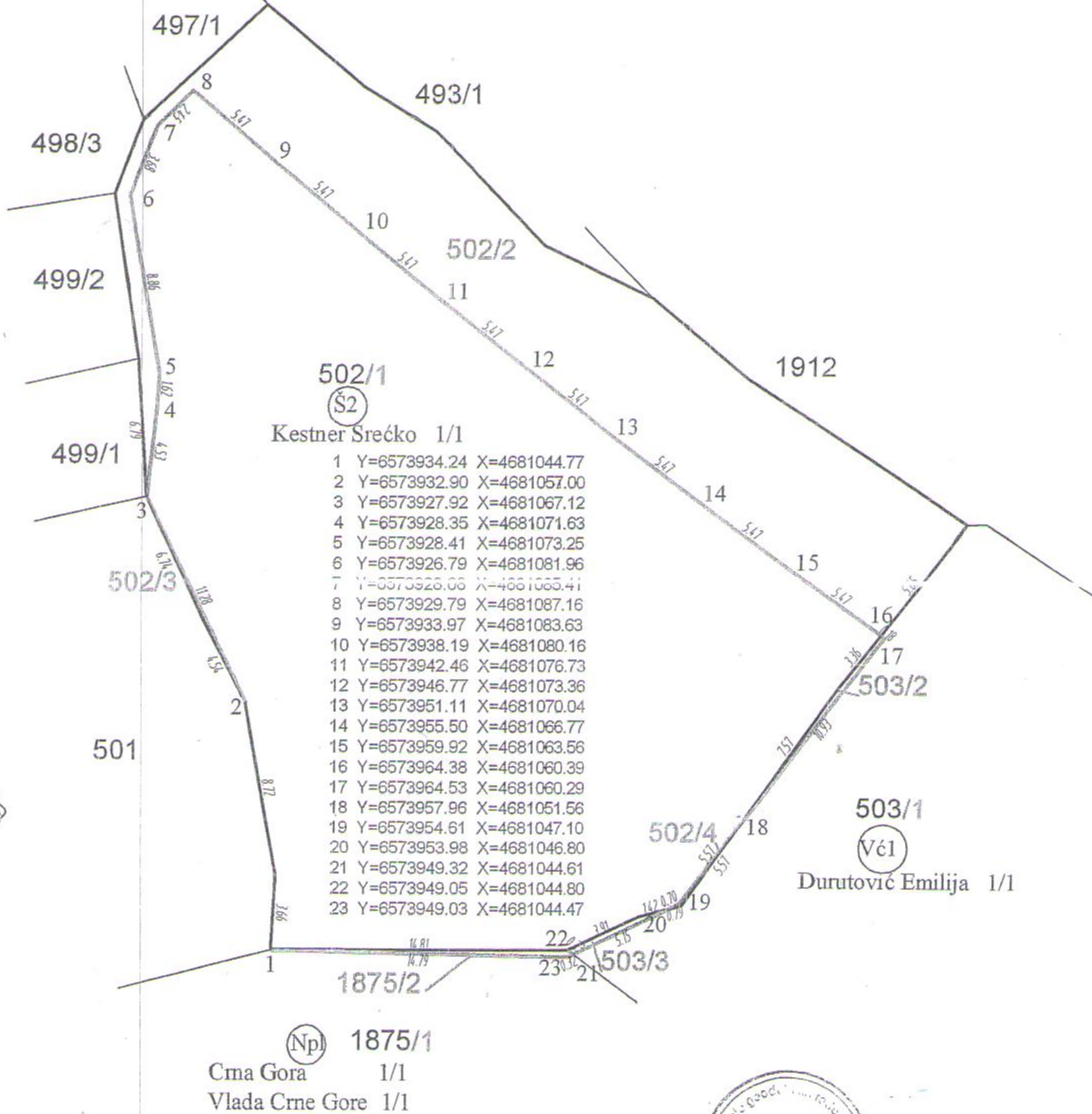
Приближна размјера 1:500

СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: 6

Так. записника: свеска

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год. _____



Редни број: Проведено

У кат. плану 201....год.

У индикац. скици 201....год.

Списак дет. рач.:површина..... 201....год.

Списак пријава 1.3/ 2016.год.

Списак промјена..... 201....год.



Снимљено: 03. 04. 2016 год.

Геометар: Nikolić Saša

Прегледао дана: 25. 04. 2016 год.

ПОТПИС

KO: SVETI STEFAN
Opština BUDVA

SONI

Гуанчун

Obradio
za Navstar
Saša Nikolic

NOVO STANJE

IZNOS 1:



Sepan

Obradi: **za Navstar 7 d.o.o.**

Saša Nikolić* NIKŠIĆ

Nikolic JPK

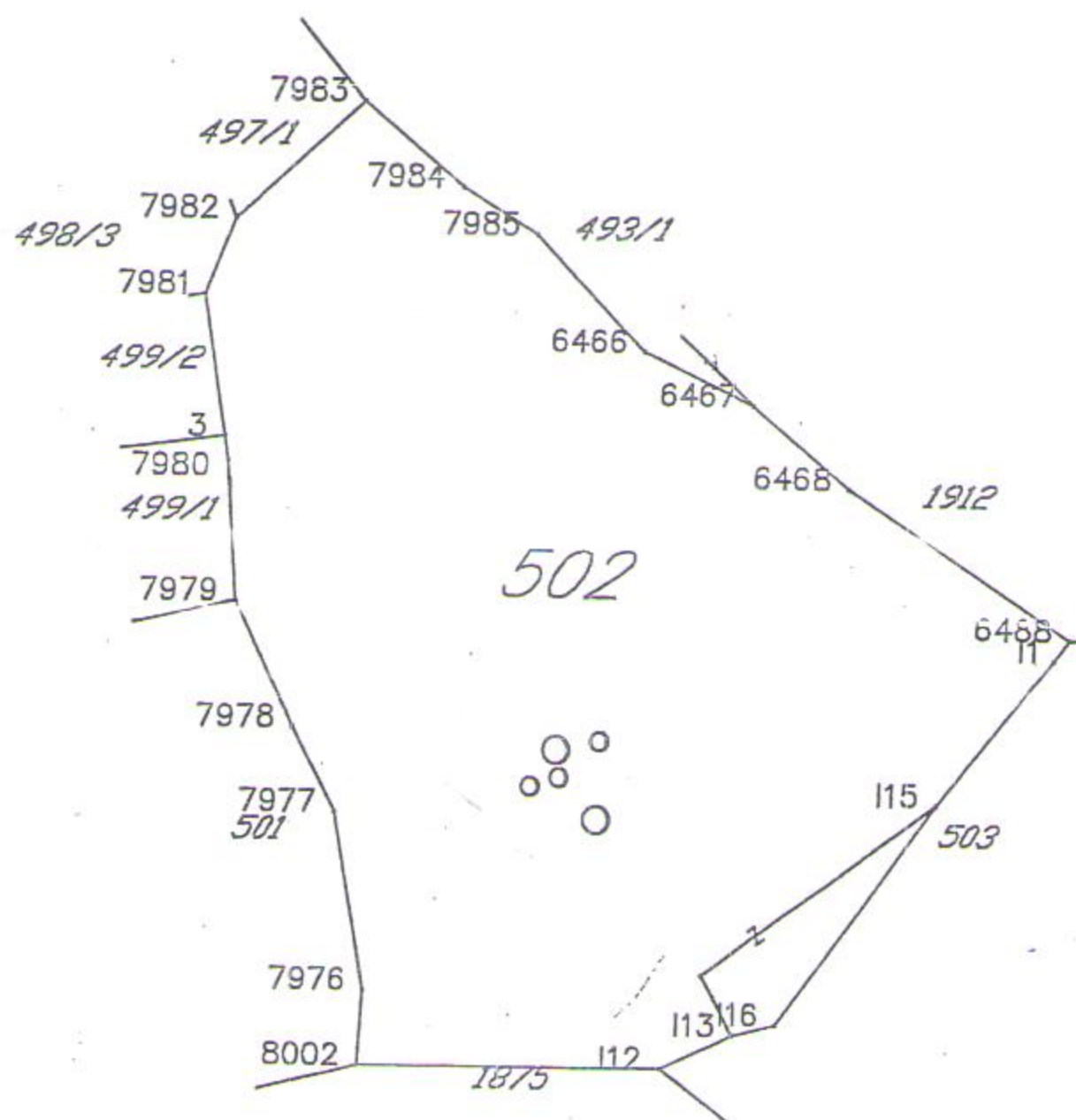
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-689
Datum: 05.04.2016.



Katastarska opština: SVETI STEFAN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcela: 502

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Punić



Ovjerava
Službeno lice:

Milavend

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE *** 502 KO SV.STEFAN

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

Po zahjevu broj: 467-104-689, od: 05.04.2016. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitane grafički sa digitalnog plana
Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 05.04.2016 15:39

3	6573927.19	4681075.10	0.00
6466	6573947.39	4681079.55	0.00
6467	6573952.84	4681076.97	0.00
6468	6573957.62	4681072.96	0.00
6488	6573968.57	4681065.86	0.00
7976	6573934.46	4681048.42	0.00
7977	6573932.90	4681057.00	0.00
7978	6573930.80	4681061.03	0.00
7979	6573927.92	4681067.12	0.00
7980	6573927.39	4681073.89	0.00
7981	6573926.02	4681082.04	0.00
7982	6573927.39	4681085.71	0.00
7983	6573933.40	4681091.39	0.00
7984	6573938.29	4681087.36	0.00
7985	6573941.95	4681085.14	0.00
8002	6573934.24	4681044.77	0.00
11	6573967.85	4681064.85	0.00
112	6573949.05	4681044.80	0.00
113	6573952.60	4681046.45	0.00
115	6573962.32	4681057.74	0.00
116	6573954.75	4681047.00	0.00

Parcela: 502 (P=1160)

Frontovi:

od	do	dužina(m)
7983-7984		6.34
7984-7985		4.28
7985-6466		7.80
6466-6467		6.03
6467-6468		6.24
6468-6488		13.05
6488-11		1.24
11-115		9.01
115-116		13.14
116-113		2.22
113-112		3.91
112-8002		14.81
8002-7976		3.66
7976-7977		8.72
7977-7978		4.54
7978-7979		6.74
7979-7980		6.79
7980-3		1.23
3-7981		7.04
7981-7982		3.92
7982-7983		8.27

Obradio:

Ruic



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM
I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE
Broj: 06-061-510/2
Budva, 29.03.2016. god.

KESTNER R. SREČKO
Podgorica

Povodom Vašeg zahtjeva br. 06-061-510/1 od 25.03.2016 god. za tekstualno tumačenje **DUP-a ŠIPKOV KRŠ** (Sl. List CG, opštinski propisi br.01/14) a za **UP 19** u bloku B, dostavljamo Vam sledeće:

T E K S T U A L N O T U M A Č E N J E

Urbanistička parcela **UP 19** u bloku B ulazi u zahvat **DUP-a "ŠIPKOV KRŠ"** br. 01/14 na način i u površinama kako je to prikazano na izvodu iz predmetnog **DUP-a** datom u prilogu ovog tumačenja.

Predmetnu UP 19 čini deo kat. parcele br. 502 KO SVETI STEFAN. Deo ove kat. parcele ulazi u zahvat planirane saobraćajnice. Koordinate urbanističke parcele date su u prilogu.

Ukoliko, nakon izrade i usvajanja predmetnog plana, dođe do promene podataka o navedenim katastarskim parcelama u Direkciji za nekretnine-područna jedinica Budva, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

Tekstualno tumačenje se daje, na zahtev imenovanog, a na osnovu kopije katastarskog plana i uvida u **DUP ŠIPKOV KRŠ** br. 01/14 i služi za sprovođenje parcelacije u Direkciji za nekretnine.

PRILOG:

- izvod iz **DUP-a**
- digitalna podloga



Savjetnik Sekretara,
SLAVICA KOVAČ, dipl.ing.arh.

D.P. i S.H.A.V.K.K.S.

-TOP. KAT. P.A.V.



2003.2.16.

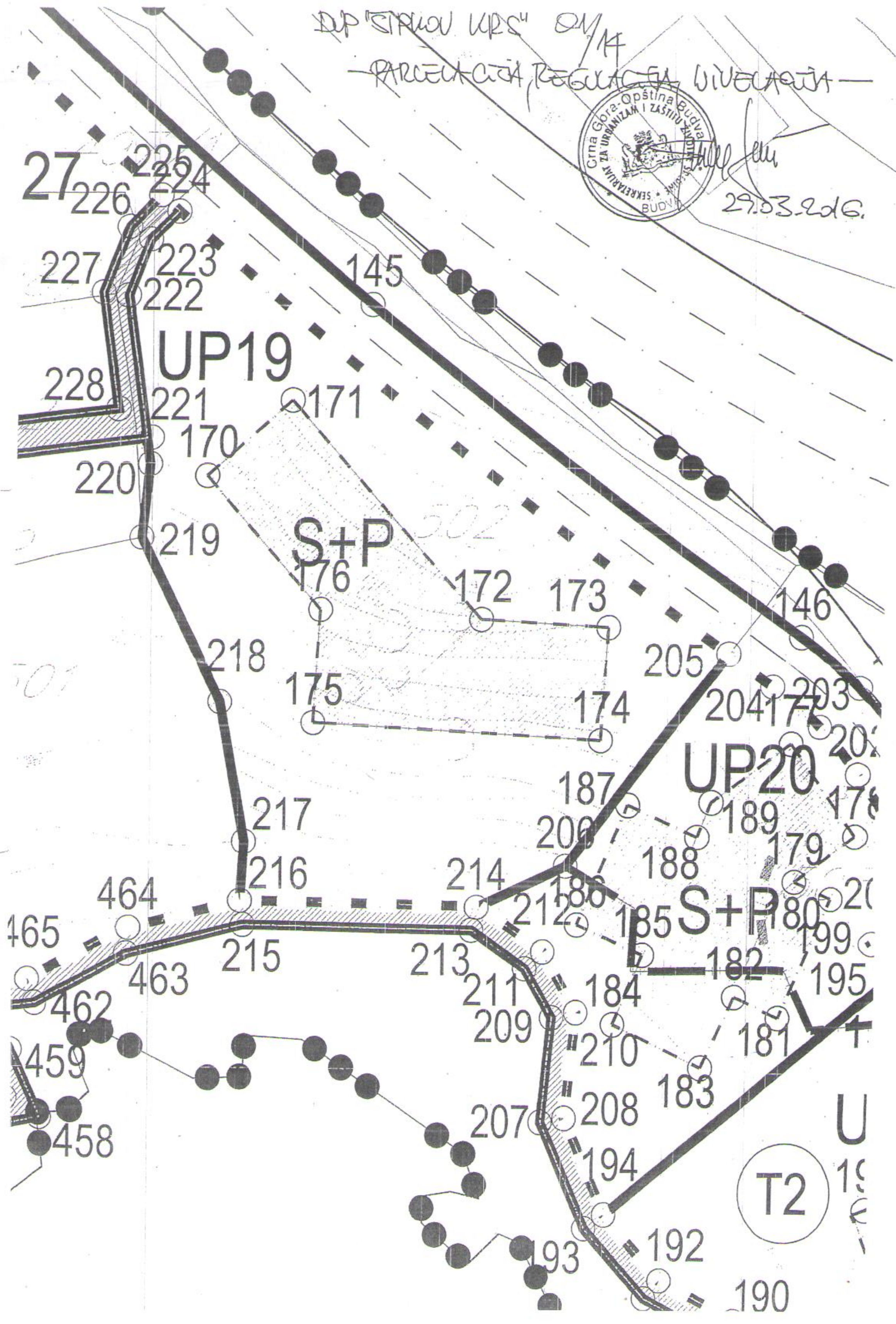


DP "STRAVOU UPS" 01/14

PARCELACIJA, REGULACIJA I DIVERZIJACIJA



29.03.2016.





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za izvođenje geodetskih radova i usluga*

"NAVSTAR 7" d.o.o. NIKŠIĆ

Uč. Gornje polje brod bb, Nikšić, dana 20.12.2011. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer I KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



roj: 02-8079/2

dggorica, 20.12.2011.godine



DIREKTOR
MIĆO ORLANDIĆ



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

NIKOLIĆ Draga SAŠA

*Dipl.ing.geodezije, rođen dana 25.03.1975.godine u Nikšiću-Crna Gora,
dana 12.09.2011.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

1. OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJer I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA
2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA



Broj: 02-897/4

Podgorica, 13.09.2011.godine



Područna jedinica: 549/1
KAT. OPŠTINA: Sveti Stefan
Opština: Budva
Približna razmjera 1:500

AGBABA ZANA
MITROVIĆ TODOR DRAGAN
MITROVIĆ PERO LUKA
AGBABA PERO NENAD
MITROVIĆ PERO ROBERT
MITROVIĆ PERO VOJISLAV

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

549/2

474/2

474

1920/2

1920

502/1

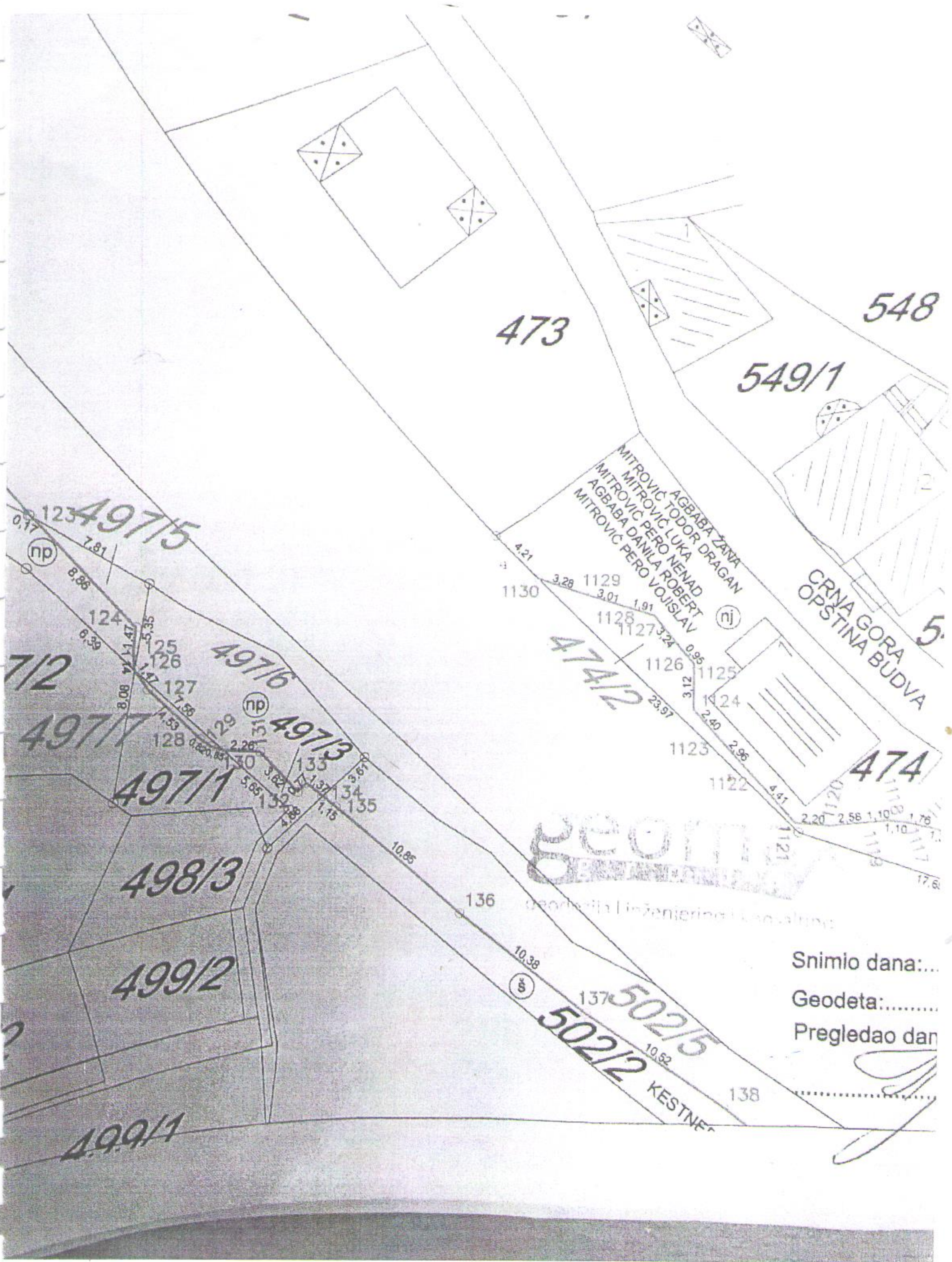
502/4

503/2

vc pš
DURUTOVIĆ EMILIJA

503/1

51

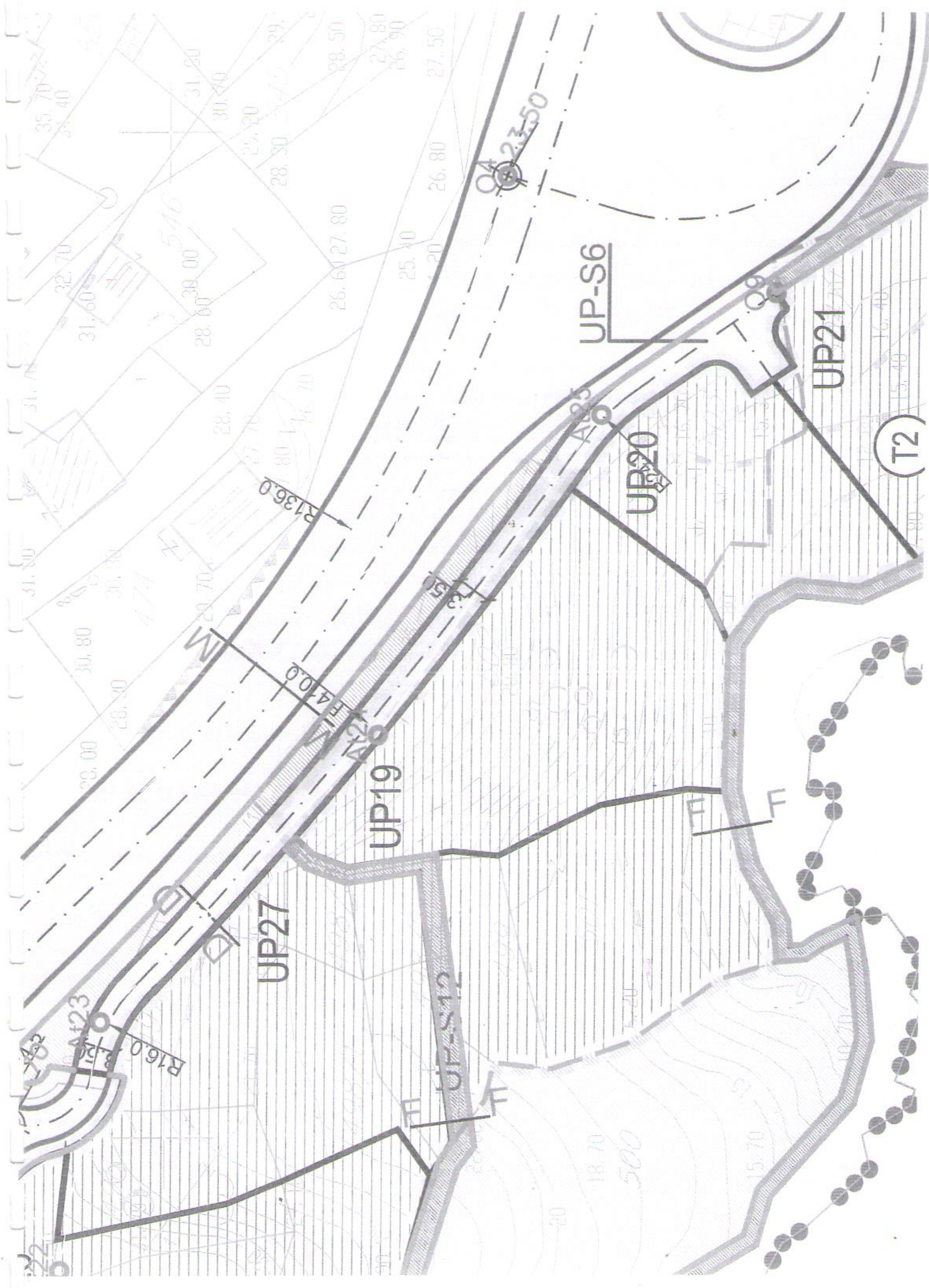


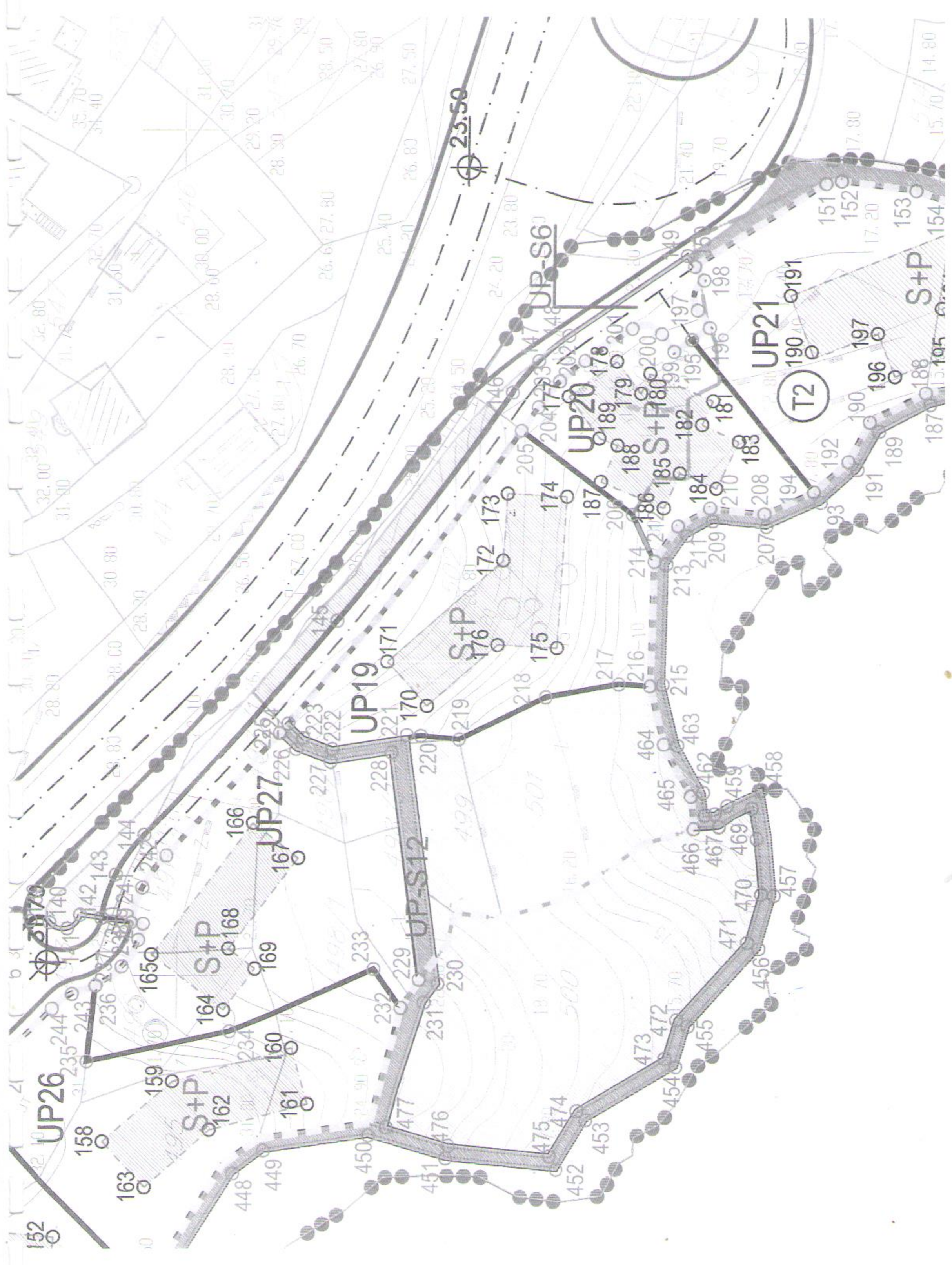
Snimio dana:...

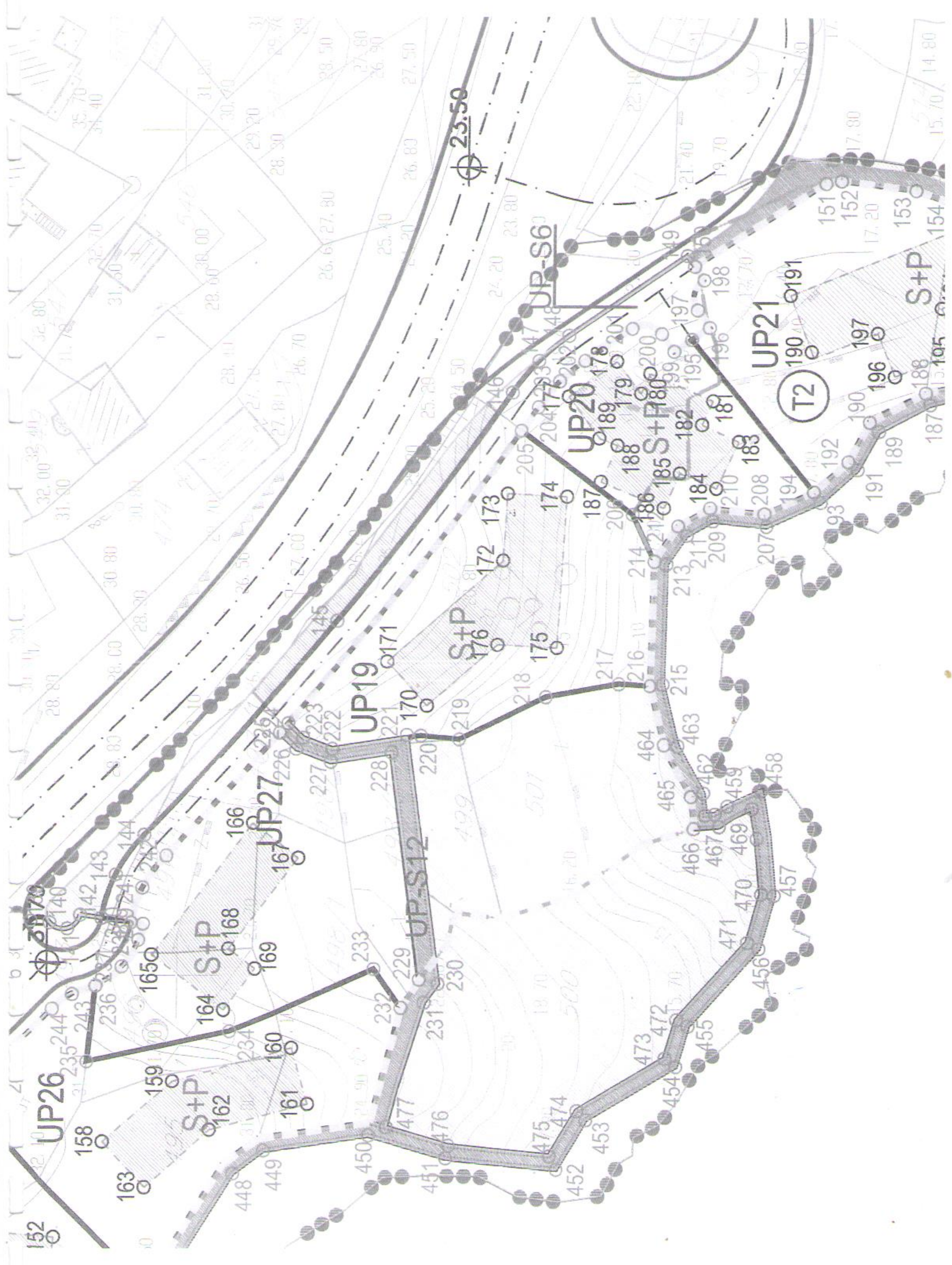
Geodeta:.....

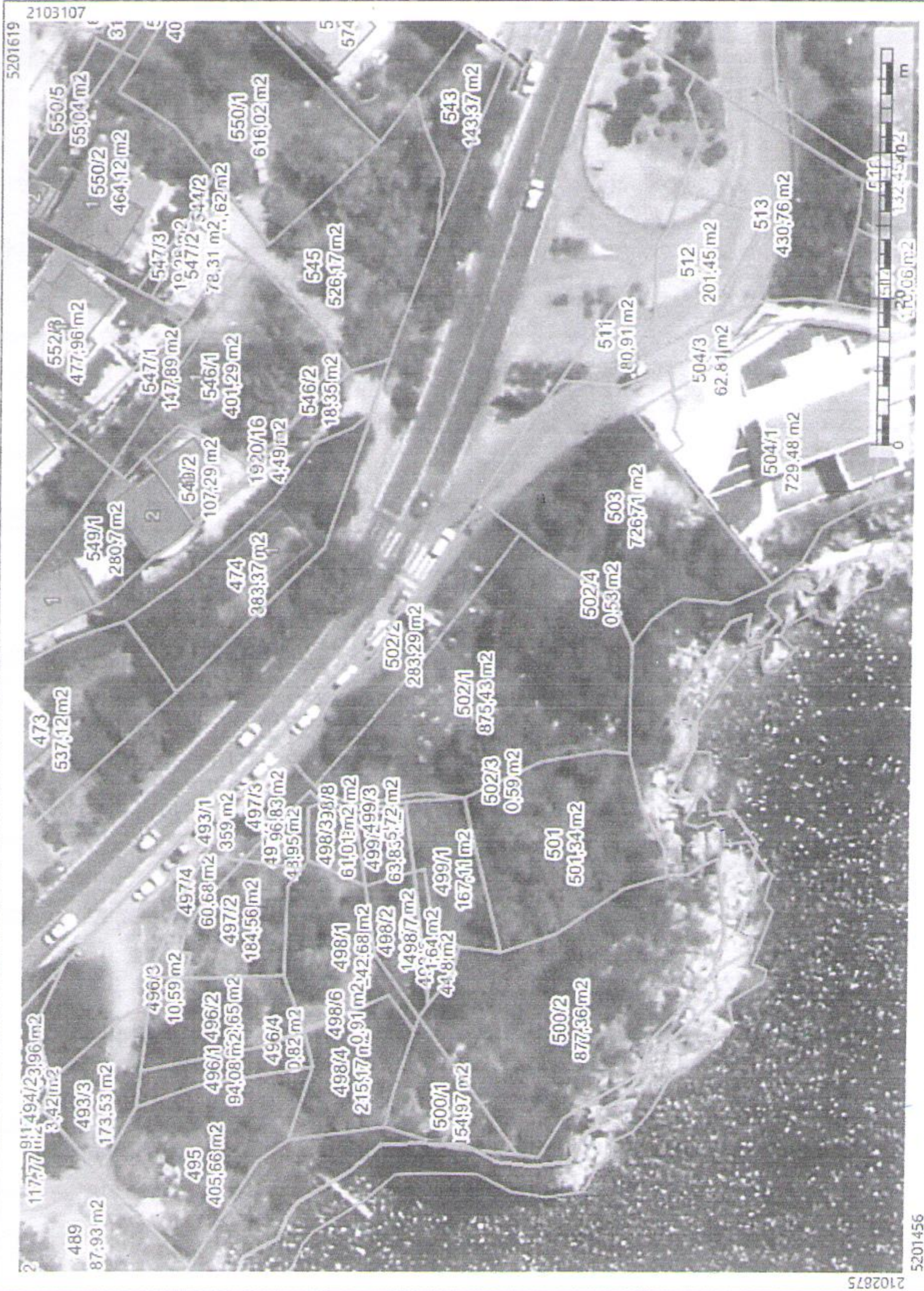
Pregledao dan

DUP Šipkov krs, predlog plana (P zahvata 62.571m ²)											
broj urb. parcele	površina urb. parcele (m ²)	namljena površina	maks. P pod objektom (m ²)	maks. spratnost objekta	max.BGP (m ²)	broj objekata	broj smj. jedinica	broj jezala	broj završni	indeksi	
UP 19	882	vila 5*	228	S+P	352	1	1	4		0.26; 0.4	
UP 20	476	vila 5*	189	S+P	285	1	1	4		0.4; 0.6	
UP 21	1432	vila 5*	295	S+P	519	1	1	6		0.2; 0.36	
UP 26	891	vila 5*	190	S+P	280	1	1	4		0.21; 0.31	
UP 27	930	vila 5*	205	S+P	330	1	1	4		0.22; 0.35	
UP 28	102	komercijalni sadržaji	50	P	50	1	/	/		0.5; 0.5	
UP TS2	25	trafo stanica									









Ovaj plan se može koristiti samo u informativne svrhe.

1:1000

Kreirano 22:50 20/06/2019

Copyright © UZN

“DEL PROJEKT”
d.o.o.Trg sunca, br.2,85310
Budva

Tel/fax:+38233 451-719 e-mail:
delex2@gmail.com

A.2.

Tekstualna dokumentacija

A.2.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje,
za izgradnju stambenog objekta
na katastarskoj parceli 502/1, odnosno na urbanističkoj parceli 19, blok broj B
DUP ŠIPKOV KRŠ, K.O. SVETI STEFAN

INVESTITOR: ERS HOLDING D.O.O. BEOGRAD

UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađeno na osnovu UTU-a i projektnog zadatka investitora.

Dio katastarske parcele 502/1 KO Sveti Stefan u cjelosti formira urbanističku parcelu 19 u bloku B. Geodetska firma „Geomišo,, d.o.o. Budva Prvomajska bb, Babin Do uradila je elaborat parcelacije za katastarsku parcelu 502/1 Po navedenom elaboratu površina katastarske parcele na kojoj je predviđena gradnja iznosi **882m²**.

Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je **0.40**, koeficijent zauzetosti je **0.26**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom je prema Planu **228m²**, odnosno **BRGP NADZEMNO dozvoljeno je 352m²**. **Površina pod objektom ostvarena projektom je 200.52 m²**. **BRGP NADZEMNO ostvareno stambenog prostora 351.97 m²**.

BRGP UKUPNO (stambeni prostor i tehničke prostorije, nadzemno i podzemno) 623.49 m².

Planirana spratnost objekta je **Po + S + P**.

LOKACIJA OBJEKTA

Stambeni objekat lociran je na katastarskoj parceli **502/1** odnosno na dijelu urbanističke 19. Predmetni objekat je u okviru stambenog naselja i nalazi se u okviru DUP ŠIPKOV KRŠ, K.O. sveti Stefan. Spratnost objekta je **Po + S + P** i uslovljena je konfiguracijom terena i spratnošću okolnih objekata. **BRGP nadzemne i podzemne korisne površine objekta je 623.49m²**.

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u placa cca **25.30m/nv**, a spušta se do cca **9.25m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **16.05m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sever-jug (od najvisočije do najniže kote terena).

Objekat je projektovan kao samostojeći objekat sa ravnim krovom i vodilo se računa da se vizuelno uklopi u ambijentalnu cjelinu, korišćenjem prirodnih materijala. Linija između enterijera i eksterijera je zamagljena. Suptilna tenzija je uspostavljena između kuće i prostora stena i mora. Sa svojim otvorenim prostorima i natkrivenim terasama, kuća ima za cilj da obezbedi optimalne uslove za toplu klimu tokom cele godine, sa zaštitom od sunca tokom leta i vetra i kiše zimi. Ona obuhvata i uokviruje pejzaž dok zadržava odmerenu blizinu stena i mora. Suprotno okolnim kućama, kuća gotovo nestaje kada se vidi sa ulice. Dnevna soba, postavljena na prednjem delu kuće, nalazi se ispod nivoa terena ulice.

Program za potrebe klijenta i dimenzije lokacije omogućili su neobičan projekat. Kuća se vrlo delikatno uklopa u okolinu.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE - DISPOZICIJA PROSTORA

Na zadatoj katastarskoj, odnosno dijelu urbanističke parcele predviđen je stambeni objekat. Planirani objekat je postavljen shodno konfiguraciji terena i u granicama građevinskih linija.

Građevinske linije date su u planskom dokumentu na karti parcelacija i regulacija.

Kota prizemlja projektovanog objekta je na **±0.00(20.30)**.

Urbanistička parcela sa svoje sjeveroistočne strane naslanja se na planirani put. Sa iste strane predviđeno je 4 parking mjesta kao i glavni ulaz u objekat. Ostatak parcele će biti zelena površina obogaćena raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i platoi sa bazenom i đakuzijem, koji povezuju različite nivoe terena. Dvorište je sa svoje sjeveroistočne strane ograđeno visine 1.5m, ka planiranom putu. Sa iste strane planiran je i glavni ulaz u objekat.

Objekat je projektovan kao jedna stambena jedinica, funkcionalno povezana po vertikali, spratnosti **Po + S + P**. Podrum je tehnička etaža. U suterenu je locirana dnevna zona objekta, sa apartmanom i ukopanim tehničkim prostorijama u kojima su smještene ostave, vešarnica, toaleti, dok je na prizemlju noćna zona, sa spavaćim sobama i toaletima. U objekat se ulazi sa nivoa prizemlja i stepeništom i liftom se spušta ka podrumu i ka suterenu u dnevnoj zoni, koja je otvorena ka platou sa bazenom i đakuzijem i spoljašnjem uređenju prilagođenom padu terena.

Okviri kliznih staklenih vrata sa strane dnevnog boravka i trpezarije u suterenu, okrenutog ka moru, mogu se u potpunosti povući, što predstavlja potpunu integraciju prednjeg platoa sa bazenom, dnevnog boravka i bašte atrijuma. Dnevna soba sa trpezarijom i kuhinjom, u ovom slučaju, štiti od kiše i sunca, poput velike verande. U zadnjem delu suterena, ukopanom i okrenutom ka ulici nalaze se tehničke prostorije. Na plafonu volumena dnevne zone je prazan prostor koji funkcioniše kao solarijum. Plato sa bazenom čini skoro ceo projekat poput bašte uliva u prirodni ambijent stena i mora.

Fasada je kameni suvozid u suterenu, bojeni malter na rabicu u nivou prizemlja i aluminijumske žaluzine. Krov je ravan, a konstrukcija objekta armirano-betonska.

U prizemlju je smještena noćna zona. Preko glavnog ulaza i hodnika dolazi se do tri sobe. Svaka spavaća soba ima posebno kupatilo. Ukupna neto površina prizemlja iznosi **152.71 m²**, a bruto površina **200.52 m²**.

Ukupna neto površina suterena iznosi **127.40 m²**, a bruto površina **151.45 m²**.

Ukupna neto površina podruma iznosi **122.97 m²**, a bruto površina **147.71 m²**.

Ukupna neto površina objekata smještajnog dijela iznosi **280.11 m²**, a sa tehničkim dijelom je **502.32 m²**.

Ukupna bruto površina objekata smještajnog dijela iznosi **351.97 m²**, a sa tehničkim dijelom je **623.49 m²**.

PODRUM

1. STEPENIŠTE I HODNIK	33.93 m ²
2. TEHNIČKA PROSTORIJA	19.01 m ²
3. VINSKI PODRUM	25.30 m ²
4. MAGACIN	22.47 m ²
5. BAZENSKA TEHNIKA	22.26 m ²

ukupno NETO	122.97 m²
BRUTO	147.71 m²

SUTEREN**STAMBENI PROSTOR**

1. HOL I STEPENIŠTE	18.55 m ²
2. SPAVAČA SOBA I KUPATILO	18.02 m ²
4. DNEVNI BORAVAK	39.51 m ²
5. KUHINJA I TRPEZARIJA	51.32 m ²

ukupno NETO	127.40 m²
BRUTO	151.45 m²

TEHNIČKE PROSTORIJE

3. VEŠERAJ	5.58 m ²
6. HODNIK	37.16 m ²
7. KOTLARNICA	14.33 m ²
8. OSTAVA	9.05 m ²
9. OSTAVA	3.95 m ²
10. TEHNIČKA PROSTORIJA	19.05 m ²
11. TEHNIČKA PROSTORIJA	10.12 m ²

ukupno NETO	99.24 m²
BRUTO	123.81 m²

PRIZEMLJE**STAMBENI PROSTOR**

1. ULAZNI HOL	9.75 m ²
2. HODNIK	13.44 m ²
3. SPAVAČA SOBA	21.92 m ²
4. KUPATILO	10.27 m ²
5. OSTAVA	4.28 m ²
6. KUPATILO	9.81 m ²
7. SPAVAČA SOBA	34.45 m ²
8. TERASA	29.51 m ²
9. SPAVAČA SOBA	15.13 m ²
10. KUPATILO	4.15 m ²

ukupno NETO	152.71 m²
BRUTO	200.52 m²

SPISAK PRIMENJENIH PROPISA

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore", br. 64/17)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", br. 44/18)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18)

Projektant:

Delečić Senka, dipl. ing. arh.



„Geomišo,, d.o.o. Budva
Prvomajska bb, Babin Do

GEODETSKI SNIMAK

K.O.Sveti Stefan

R=1:250

- kat.parc.br. 502/1, 502/2, 502/4 -

474

96/2

497/2

497/1

498/1

498/3

499/2

498/2

498/5

499/1

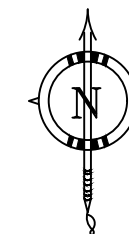
500/2

Legenda:

- granica katastarske parcele 501
- izohipse
- urbanistička parcela
- struja

Ekvidistanca iznosi 0.25 m

Pržno,
10.09.2019. god



PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENK

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:
DROBAC
BOJAN dia

OBJEKT:
STAMBENO -
PORODIČNI

LOKACIJA:
UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
GLAVNI
PROJEKAT

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
GEODETSKA
PODLOGA

RAZMJERA:
1:250

BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. **01.**

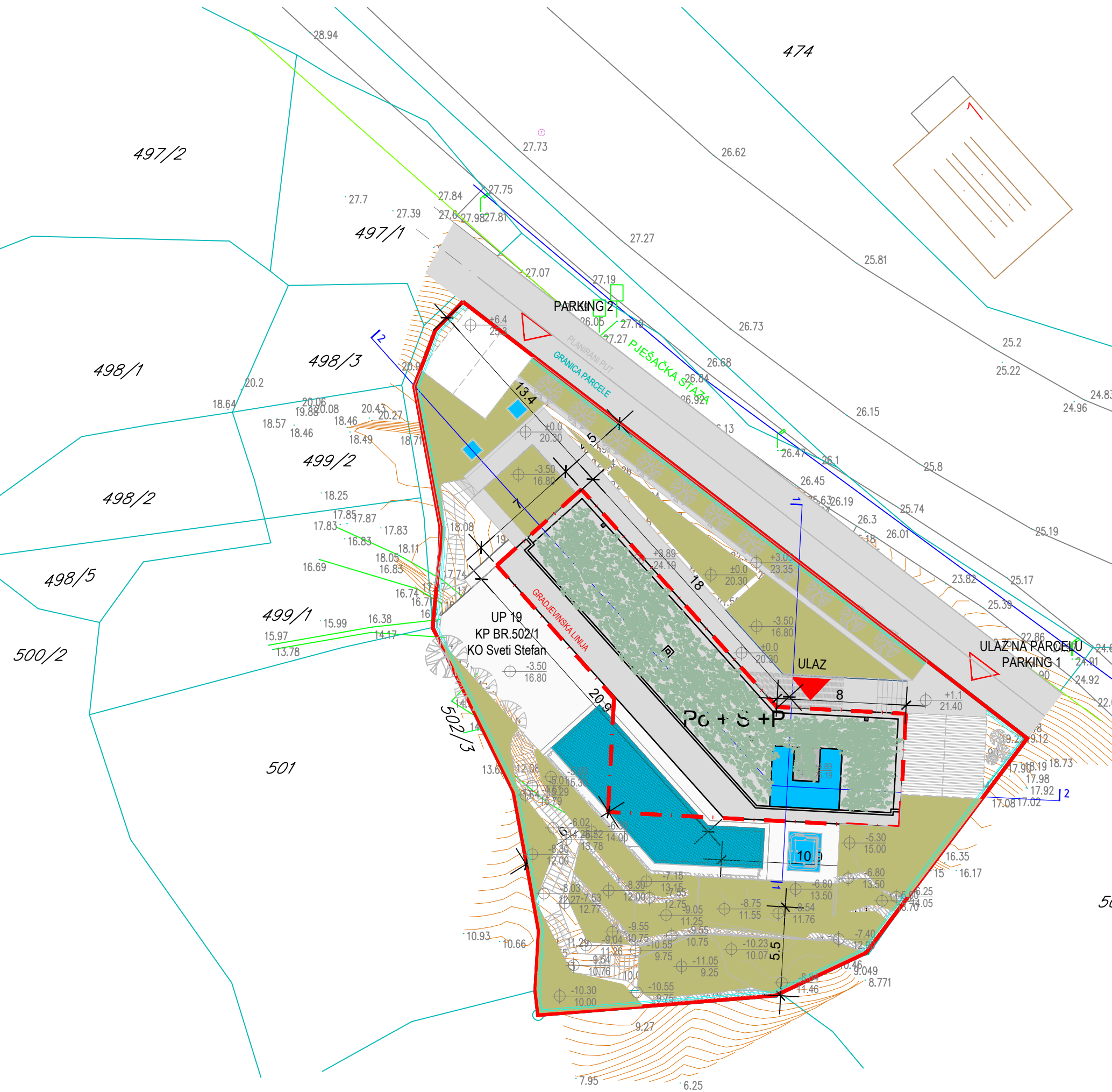
DATUM IZRADE I M.P.

2021.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2021.

Snimio:



LEGENDA UREĐENJE TERENA :

	Ravan krov - oplem. zelenilom
	Asfalt - ulica
	Beton - plato terasa
	Kameni podzidak
	Stepenice, podest - beton
	Zelenilo u kršu -trava
	Bazen
	Zelena ograda sa inkorporirane mreže
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje

LEGENDA :

	Građevinska linija
	Linija urbanističke parcele
	Linija katastarske parcele

UKUPAN BROJ OBJEKTA	1
UKUPAN BROJ PARKING MJESTA	4

	NETO	BRUTO
PODRUM	122.97 m ²	147.71 m ²
SUTEREN (tehničke prostorije)	99.24 m ²	123.81 m ²
SUTEREN (stambeni prostor)	127.40 m ²	151.45 m ²
PRIZEMLJE	152.71 m ²	200.52 m ²
UKUPNO (stambeni prostor)	280.11 m ²	351.97 m ²
UKUPNO:	502.32 m ²	623.49 m ²

URBAN. PARAMETRI	PLAN	PROJEKAT
POVRŠINA URBAN. PARCELE	882 m ²	882 m ²
POVRŠINA KATASTAR. PARCELE	882 m ²	882 m ²
BGRP	352.00 m ²	351.97 m ²
POVRŠINA POD OBJEKTOM	228.00 m ²	200.52 m ²
INDEKS IZGRADENOSTI	0.40	0.40
INDEKS ZAUZETOSTI	0.25	0.23
SPRATNOST	Po + S + P	

PROJEKTANT:

DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



INVESTITOR:

ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD

GLAVNI INŽENJER:

DELETIĆ
SENK

ODGOVORNI INŽENJER:

DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:

DROBAC
BOJAN dia

OBJEKT:

STAMBENO -
PORODIČNI

LOKACIJA:

UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

GLAVNI
PROJEKAT

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

SITUACIJA

RAZMJERA:

1:250

BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:

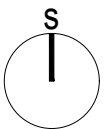
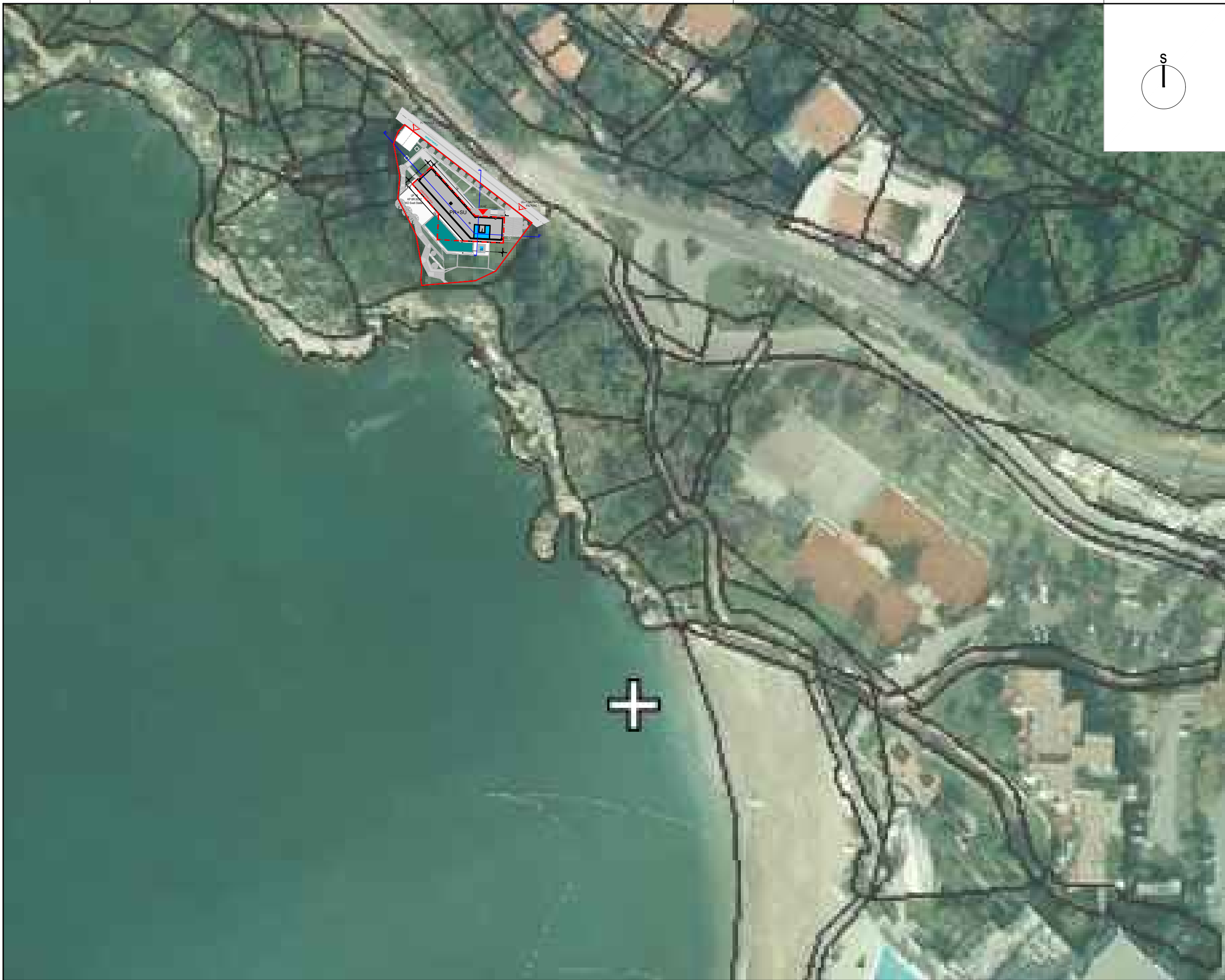
A.4. 02.

DATUM IZRADE I M.P.

2021.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2021.



PROJEKTANT:

DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



INVESTITOR:

ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD

GLAVNI INŽENJER:

DELETIĆ
SENK

ODGOVORNI INŽENJER:

DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:

DROBAC
BOJAN dia

OBJEKT:

STAMBENO -
PORODIČNI

LOKACIJA:

UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

GLAVNI
PROJEKAT

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

ŠIRA
SITUACIJA

RAZMJERA:

1:1000

BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:

A.4.

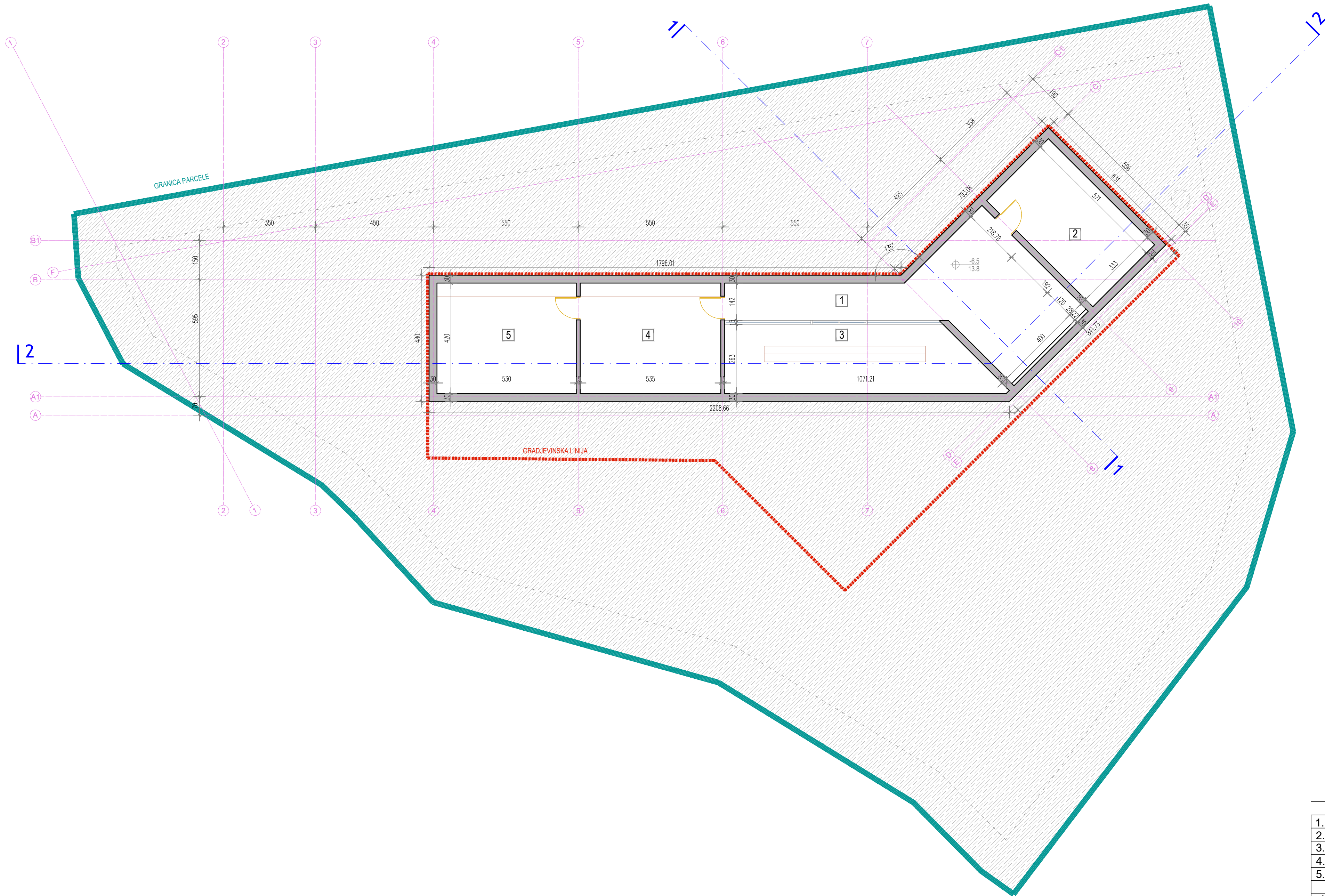
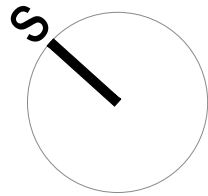
03.

DATUM IZRADE I M.P.

2021.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2021.



PODRUM	
1. STEPENIŠTE I HODNIK	33.93 m ²
2. TEHNIČKA PROSTORIJA	19.01 m ²
3. VINSKI PODRUM	25.30 m ²
4. MAGACIN	22.47 m ²
5. BAZENSKA TEHNIKA	22.26 m ²
ukupno NETO	122.97 m ²
BRUTO	147.71 m ²

PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:
DROBAC
BOJAN dia

OBJEKT:
STAMBENO -
PORODIČNI

LOKACIJA:
UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
GLAVNI
PROJEKAT

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
OSNOVA
PODRUMA

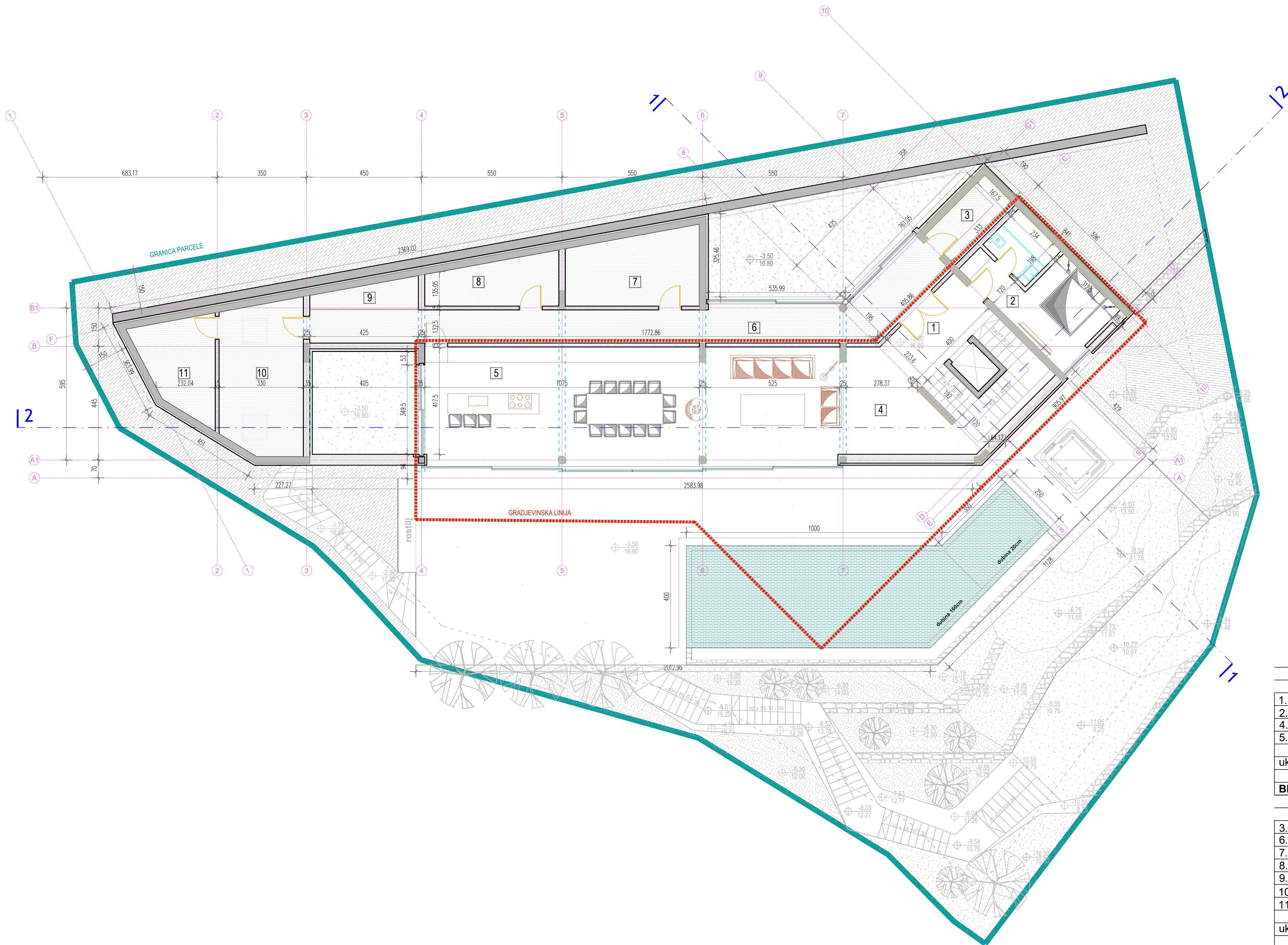
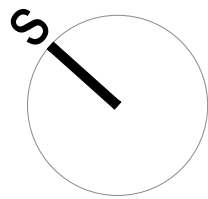
RAZMJERA:
1:100

BROJ PRILOGA
A.4.

BROJ STRANE:
04.

DATUM IZRADE I M.P.

2021.
DATUM REVIZIJE I M.P.
2021.



SUTEREN	
STAMBENI PROSTOR	
1. HOL I STEPENIŠTE	18.55 m ²
2. SPAVAČA SOBA I KUPATILO	18.02 m ²
4. DNEVNI BORAVAK	39.51 m ²
5. KUHINJA I TRPEZARIJA	51.32 m ²
ukupno NETO	127.40 m ²
BRUTO	151.45 m ²
TEHNIČKE PROSTORIJE	
3. VEŠERAJ	5.58 m ²
6. HODNIK	37.16 m ²
7. KOTLARNIKA	14.33 m ²
8. OSTAVA	9.05 m ²
9. OSTAVA	3.95 m ²
10. TEHNIČKA PROSTORIJA	19.05 m ²
11. TEHNIČKA PROSTORIJA	10.12 m ²
ukupno NETO	99.24 m ²
BRUTO	123.81 m ²

PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:
DROBAC
BOJAN dia

OBJEKT:
STAMBENO -
PORODIČNI

LOKACIJA:
UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
GLAVNI
PROJEKAT

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
OSNOVA
SUTERENA

RAZMJERA:
1:100

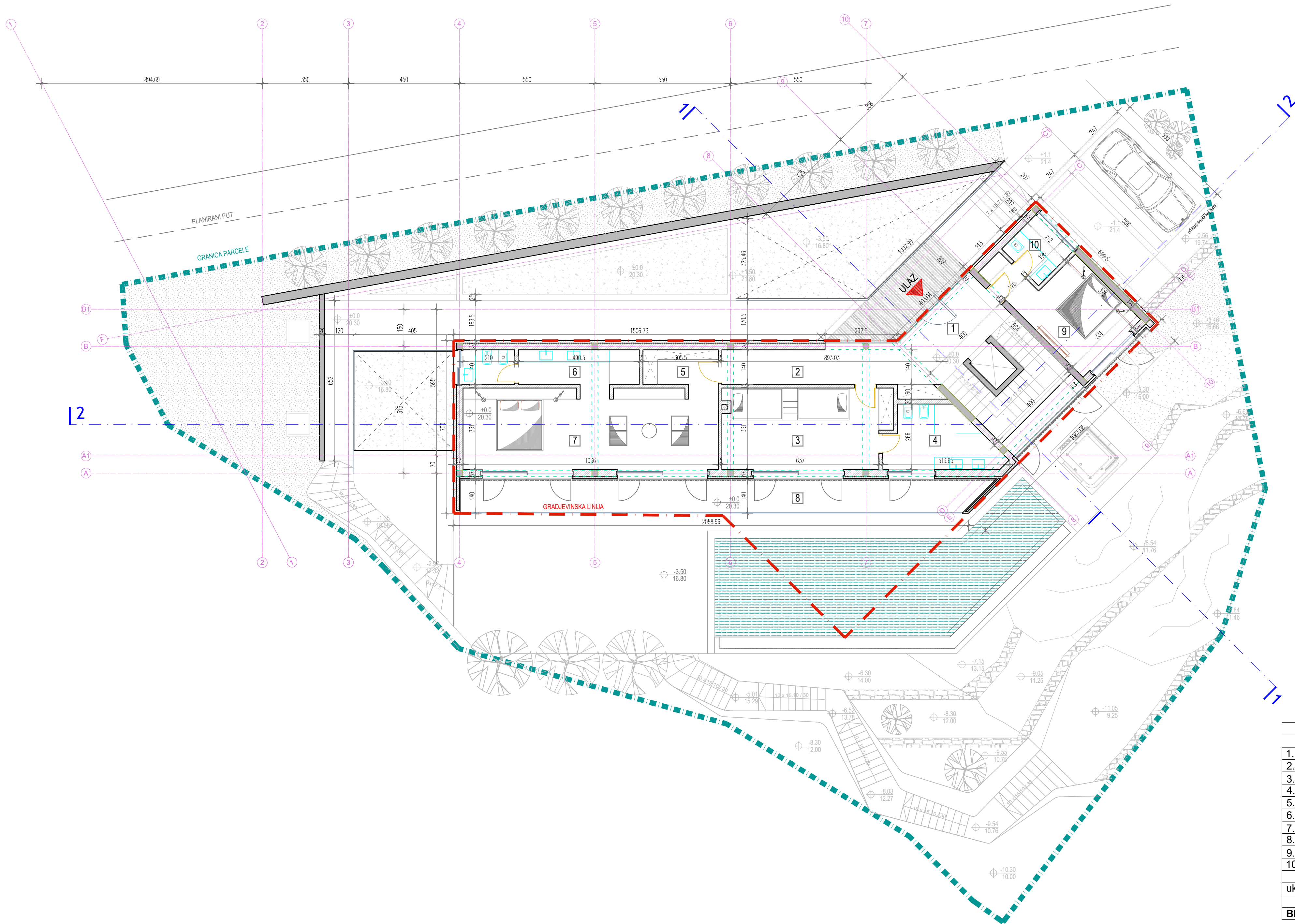
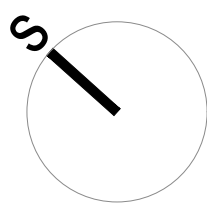
BROJ PRILOGA: **A.4.** BROJ STRANE: **05.**

DATUM IZRADE I M.P.

2021.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2021.



INVESTITOR:
**ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD**

GLAVNI INŽENJER:
**DELETIĆ
SENKA d.ia**

ODGOVORNI INŽENJER:
**DELETIĆ
SENKA d.ia**

AUTOR PROJEKTA:
**DROBAC
BOJAN d.ia**

OBJEKT:
**STAMBENO -
PORODIČNI**

LOKACIJA:
**UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**GLAVNI
PROJEKAT**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**OSNOVA
PRIZEMLJA**

RAZMJERA:
1:100

BROJ PRILOGA | BROJ STRANE:
A.4. | 06.

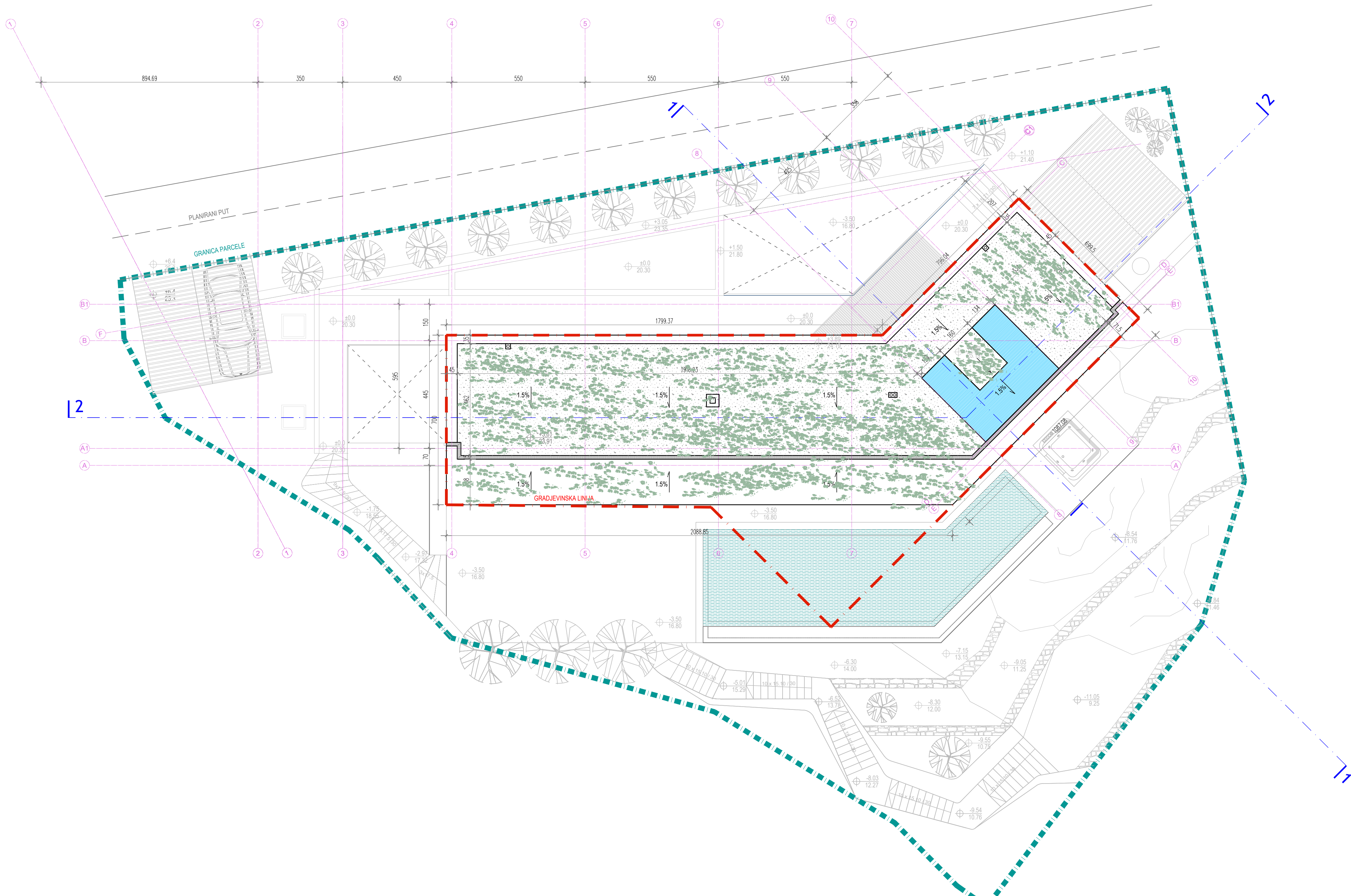
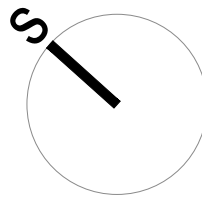
DATUM IZRADE I M.P.

2021.

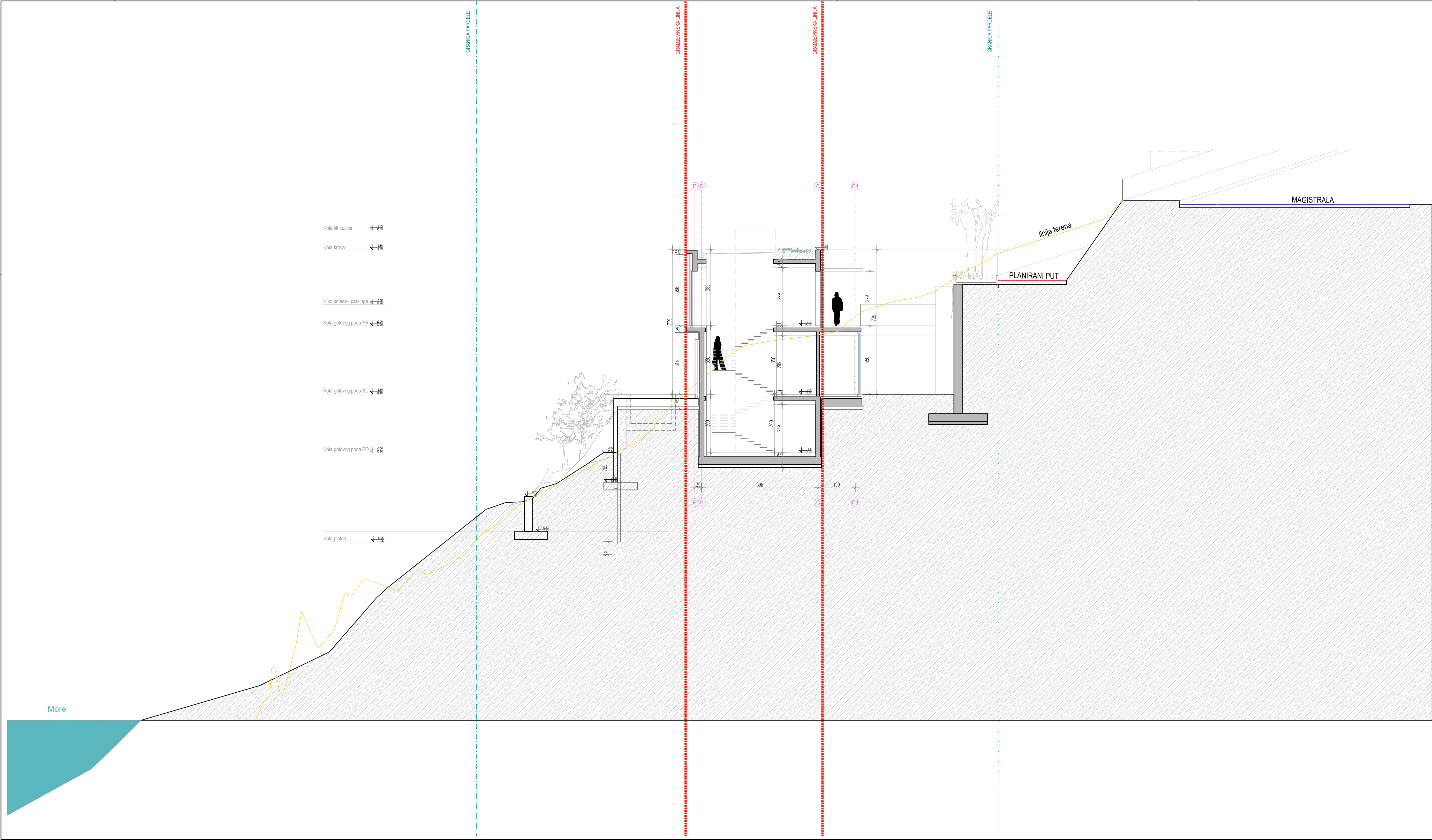
DATUM REVIZIJE I M.P.

2021.

PRIZEMLJE	
STAMBENI PROSTOR	
1. ULAZNI HOL	9.75 m ²
2. HODNIK	13.44 m ²
3. SPAVAČA SOBA	21.92 m ²
4. KUPATILO	10.27 m ²
5. OSTAVA	4.28 m ²
6. KUPATILO	9.81 m ²
7. SPAVAČA SOBA	34.45 m ²
8. TERASA	29.51 m ²
9. SPAVAČA SOBA	15.13 m ²
10. KUPATILO	4.15 m ²
ukupno NETO	152.71 m ²
BRUTO	200.52 m ²



PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR: ERS HOLDING DOO BEOGRAD	
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
AUTOR PROJEKTA: DROBAC BOJAN dia	
OBJEKT: STAMBENO - PORODIČNI	
LOKACIJA: UP19 KP. 502/1, K.O. S. STEFAN	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: GLAVNI PROJEKAT	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: OSNOVA KROVA	
RAZMJERA: 1:100	
BROJ PRILOGA: A.4.	BROJ STRANE: 07.
DATUM IZRADE I.M.P.	
2021.	
DATUM REVIZIJE I.M.P.	
2021.	



Kota lift.kucice

Kota krova

Nivo prilaza - parkinga

Kota gotovog poda PR

Kota gotovog poda SU

Kota gotovog poda PO

Kota platoa

More

MAGISTRALA

linija terena

PLANIRANI PUT

PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDAVA

INVESTITOR:
ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:
DROBAC
BOJAN dia

OBJEKAT:
STAMBENO -
PORODIČNI

LOKACIJA:
UP19 KP. 502/1,
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
GLAVNI
PROJEKAT

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
PRESJEK 1-1

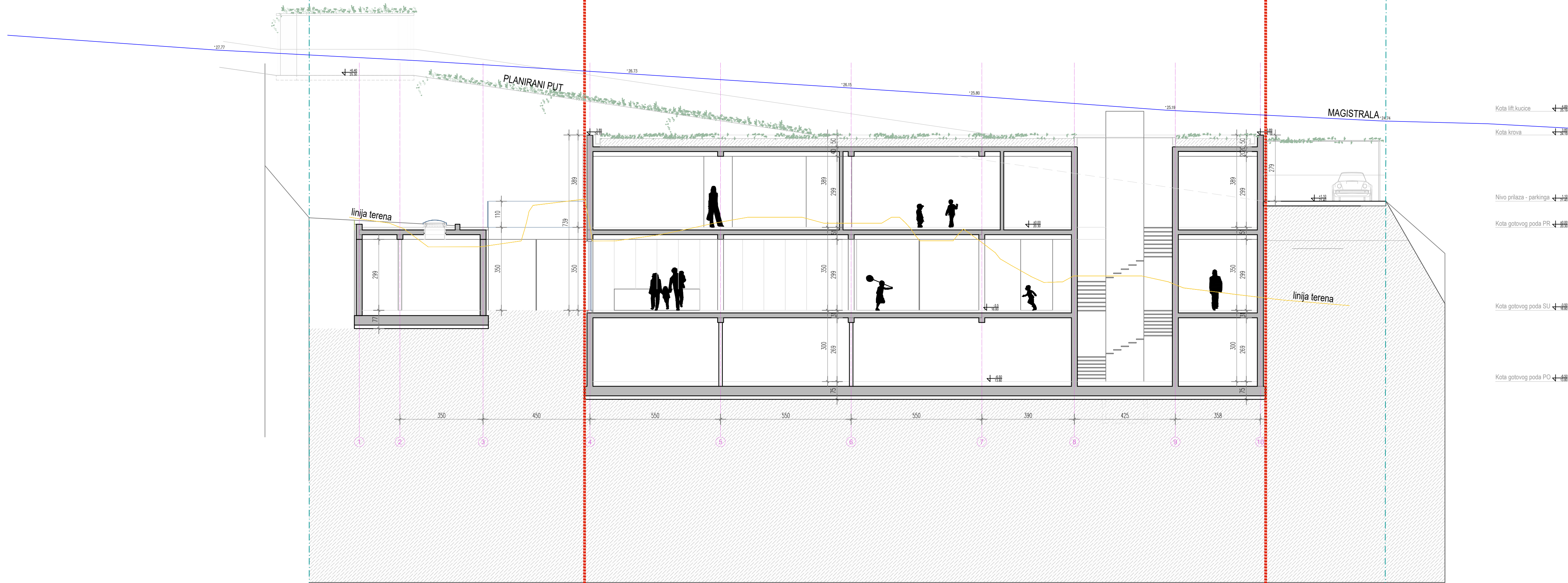
RAZMJERA:
1:100
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. 08.

DATUM IZRADE I M.P.

2021.

DATUM REVIZIJE I M.P.

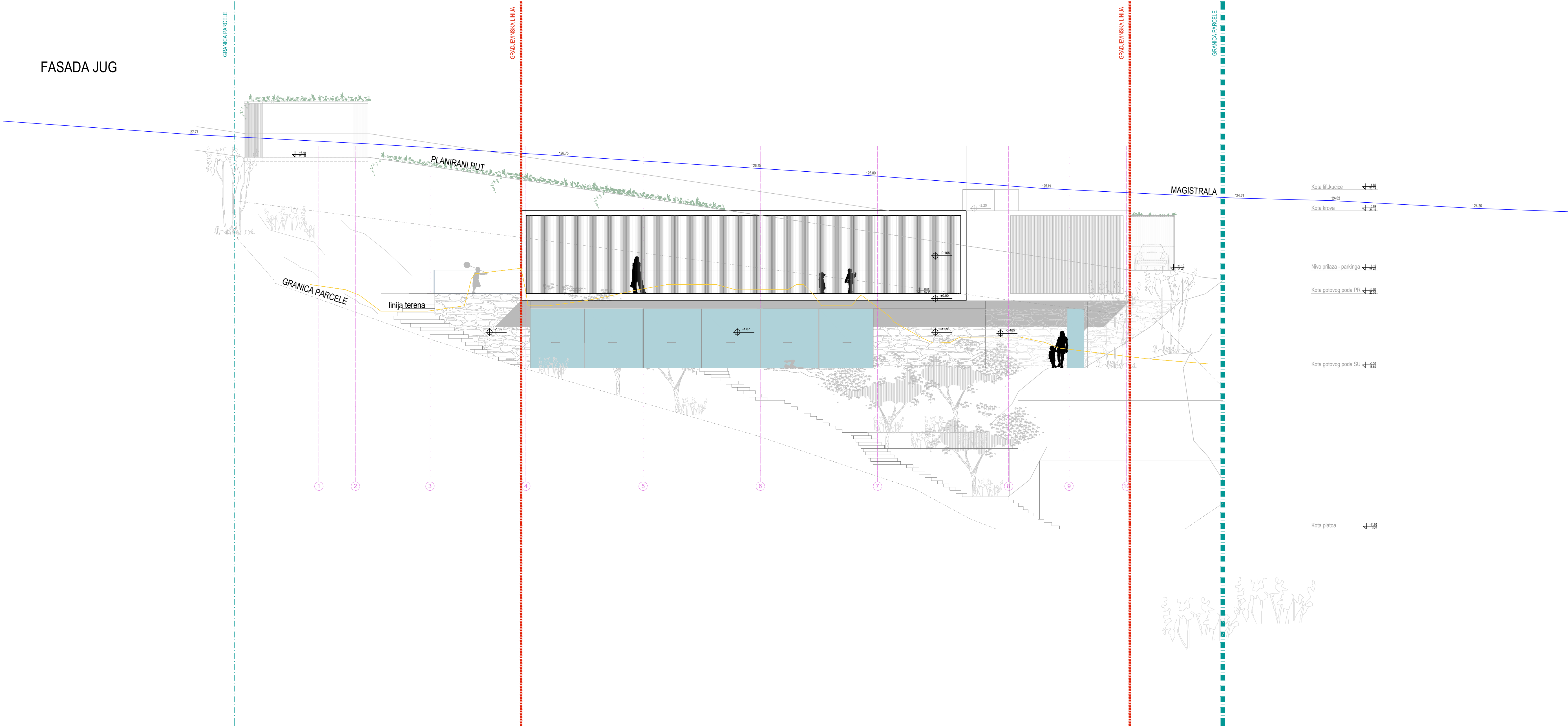
2021.



Kota lift.kucice
Kota krova
Nivo prilaza - parkinga
Kota gotovog poda PR
Kota gotovog poda SU
Kota gotovog poda PO

PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
INVESTITOR: ERS HOLDING DOO BEOGRAD
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia
AUTOR PROJEKTA: DROBAC BOJAN dia
OBJEKT: STAMBENO - PORODIČNI
LOKACIJA: UP19 KP. 502/1, K.O. S. STEFAN
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: GLAVNI PROJEKAT
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA
PRILOG: PRESJEK 2-2
RAZMJERA: 1:100
BROJ PRILOGA BROJ STRANE: A.4. 09.
DATUM IZRADE I M.P.
2021.
DATUM REVIZIJE I M.P.
2021.

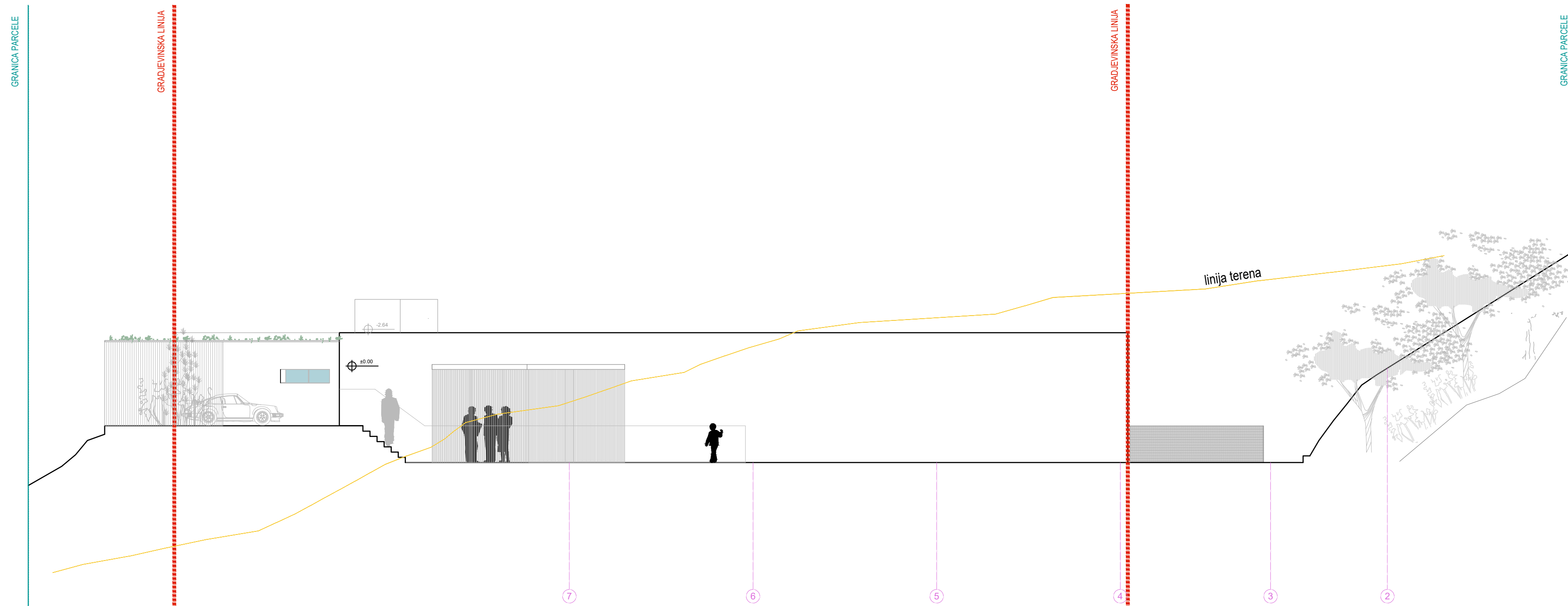
FASADA JUG



Kota lift, kućice → -4.82
Kota krova → -24.82
Nivo prilaza - parkinga → -1.19
Kota gotovog poda PR → -0.88
Kota gotovog poda SU → -3.88
Kota platoa → -11.19

PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
INVESTITOR: ERS HOLDING DOO BEOGRAD
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia
AUTOR PROJEKTA: DROBAC BOJAN dia
OBJEKT: STAMBENO - PORODIČNI
LOKACIJA: UP19 KP. 502/1, K.O. S. STEFAN
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: GLAVNI PROJEKAT
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA
PRILOG: JUŽNA FASADA
RAZMJERA: 1:100
BROJ PRILOGA BROJ STRANE: A.4. 10.
DATUM IZRADE I M.P.
2021.
DATUM REVIZIJE I M.P.
2021.

FASADA SEVER



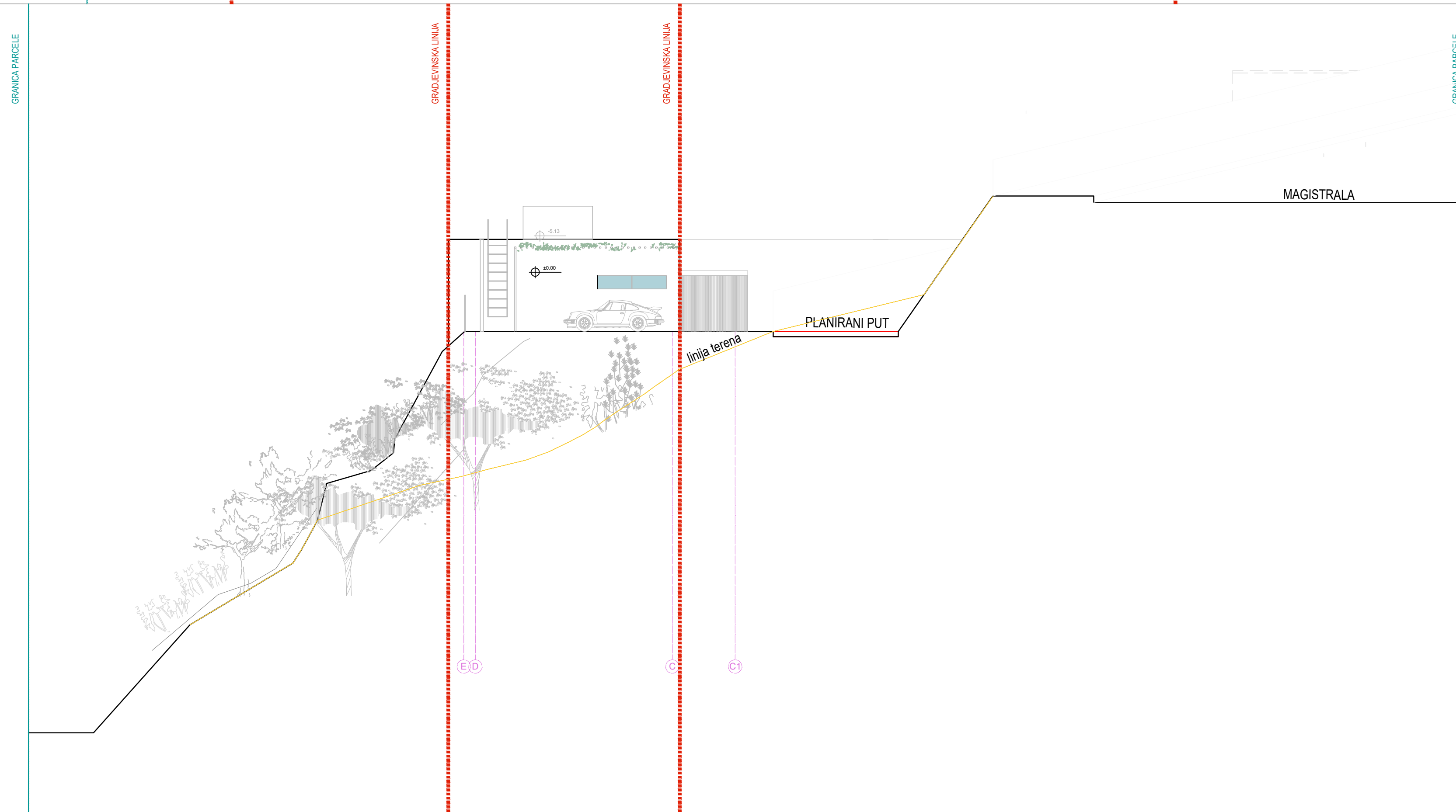
Kota lift.kucice	4.80 25.19
------------------	---------------

Kota krova  3.89
24.19

Nivo prilaza - parkinga  1.10
21.40

Kota gotovog poda PR $\downarrow +0.00$

FASADA ISTOK



Kota lift.kucice 4.89
25.19

Kota krova	3.80
	24.19

Nivo prilaza - parkinga  1.10
21.40

Kota gotovog poda PR +0.00

Kota gotovog poda SU $\leftarrow \frac{3.50}{16.80}$

Kota platoa $\leftarrow \begin{array}{r} -11,06 \\ 9,25 \end{array}$

PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
**ERS HOLDING
DOO
BEOGRAD**

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia

AUTOR PROJEKTA:
**DROBAC
BOJAN** dia

OBJEKT:
**STAMBENO -
PORODIČNI**

LOKACIJA:
UP19 KP. 502/1
K.O. S. STEFAN

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE

**GLAVNI
PROJEKT**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTUR

PRILOG:
**SJEVERNA I
ISTOČNA
FASADA**

RAZMJERA: 1:100

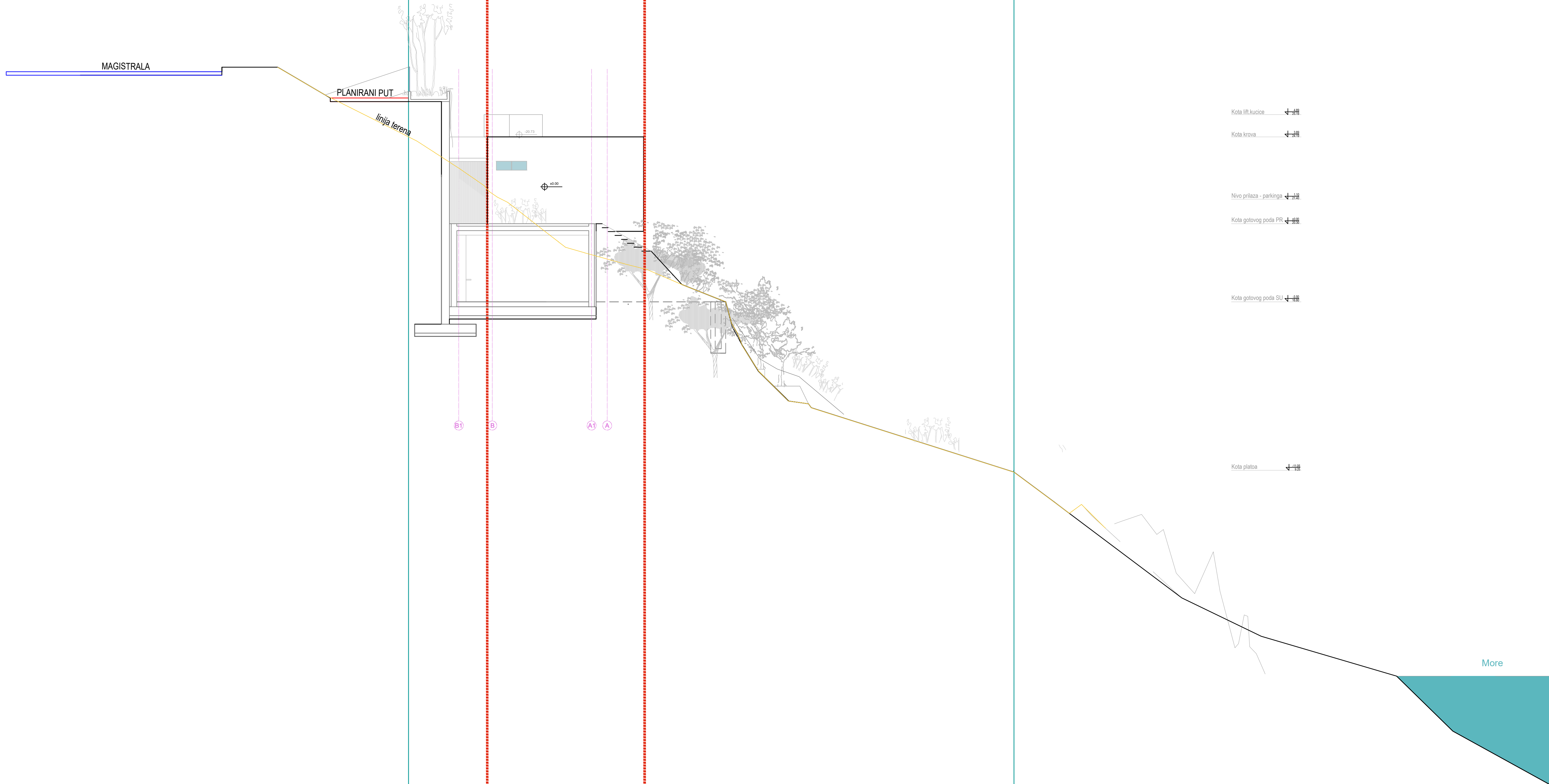
BROJ PRILOGA:	BROJ STRANICA:
A.4.	11

DATUM IZRADE I M.P.

2021

DATUM REVIZIJE I M.P.

2021



Kota lift.kucice ↙ 21.10

Kota krova ↙ 21.10

Nivo prilaza - parkinga ↙ 21.10

Kota gotovog poda PR ↙ 21.10

Kota gotovog poda SU ↙ 21.10

Kota platoa ↙ 21.10

PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR: ERS HOLDING DOO BEOGRAD	
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
AUTOR PROJEKTA: DROBAC BOJAN dia	
OBJEKAT: STAMBENO - PORODIČNI	
LOKACIJA: UP19 KP. 502/1, K.O. S. STEFAN	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: GLAVNI PROJEKAT	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: ZAPADNA FASADA	
RAZMJERA: 1:100	
BROJ PRILOGA BROJ STRANE: A.4. 12.	
DATUM IZRADE I M.P.	
2021.	
DATUM REVIZIJE I M.P.	
2021.	



PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDA 
INVESTITOR: ERS HOLDING DOO BEOGRAD
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia 
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia 
AUTOR PROJEKTA: DROBAC BOJAN dia
OBJEKAT: STAMBENO - PORODIČNI
LOKACIJA: UP19 KP. 502/1, K.O. S. STEFAN
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: GLAVNI PROJEKAT
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA
PRILOG: 3D PRIKAZI
RAZMJERA: 1:100
BROJ PRILOGA BROJ STRANE: A.4. 13.
DATUM IZRADE I M.P.
2021.
DATUM REVIZIJE I M.P.
2021.



PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDA 
INVESTITOR: ERS HOLDING DOO BEOGRAD
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia 
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia 
AUTOR PROJEKTA: DROBAC BOJAN dia 
OBJEKT: STAMBENO - PORODIČNI
LOKACIJA: UP19 KP. 502/1, K.O. S. STEFAN
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: GLAVNI PROJEKAT
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA
PRILOG: 3D PRIKAZI
RAZMJERA: 1:100
BROJ PRILOGA: A.4. BROJ STRANE: 14.
DATUM IZRADE I M.P.
2021.
DATUM REVIZIJE I M.P.
2021.