

## OBRAZAC 1

Štambilj projektanta	Štambilj revidenta
----------------------	--------------------

INVESTITOR:

AMIR ALMOG

OBJEKAT:

TURISTIČKA VILA

LOKACIJA:

URBANISTIČKA PARCELA 37, UP TN SKOČIĐEVOJKA,  
KATASTARSKA PARCELA 1640,1641,1643 KO REŽEVIĆI.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT:

ARCHITECTS

"12 ARCHITECTS" D.O.O BUDVA

ODGOVORNO LICE:

LJUBIŠA KOŠEVIĆ M.ARCH UPI 107/7- 739/2

GLAVNI INŽENJER:

LJUBIŠA KOŠEVIĆ M.ARCH UPI 107/7- 739/2

## SADRŽAJ

### 1. Opšta dokumentacija

---

- Ugovor o izradi tehničke dokumentacije
- Podaci o projektantu ( Izvod iz CRPS)
- Rješenje o registraciji
- Licenca glavnog inženjera
- Licenca projektanta
- Polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti projektanta
- Rješenje o imenovanju glavnog inženjera
- Urbanističko - tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po DUP-u
- Izjava glavnog inženjera ( Obrazac 3)
- Vlasnički list

### 2. Tekstualna dokumentacija

---

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

### 3. Grafička dokumentacija

---

- GEODETSKA PODLOGA
- SITUACIONO-NIVELACIONI PLAN SA OSNOVOM KROVA
- OSNOVA SUTERENA
- OSNOVA PRIZEMLJA
- OSNOVA PRVOG SPRATA
- PRESJEK 1-1
- PRESJEK 2-2
- SEVERNA FASADA
- JUŽNA FASADA
- ISTOČNA FASADA
- ZAPADNA FASADA
- 3D PRIKAZ

## OPŠTA DOKUMENTACIJA

## UGOVOR

### o izradi tehničke dokumentacije

Zaključen između:

1. Amir Almog ( U daljem tekstu: Naručilac ) i
2. Ljubiše Košević ( "12 Architects" D.O.O. Budva ), u daljem tekstu: Projektant

#### 1. PREDMET UGOVORA

##### Član 1

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije, Idejnog rješenja i Glavnog projekta, za jednu stambenu jedinicu sa uređenjem terena, čiji je naručilac Amir Almog.

##### Član 2

Pod tehničkom dokumentacijom iz člana 1. Ovog ugovora podrazumijeva se izrada sljedeće dokumentacije.

Idejno rješenje I Glavni projekat za stambeni objekat na lokaciji: URBANISTIČKA PARCELA 37 , koju čine delovi k.p 1640, 1641 i 1643 KO Reževići 1, UP TN "Skočiđevojka".

## 2. PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE

### Član 3.

Podloge za projektovanje predstavljaju:

- Projektni zadatak
- Urbanističko tehnički uslovi
- Geodetski snimak

Podloge za projektovanje obezbeđuje Naručilac.

## 3. CIJENA I USLOVI PLAĆANJA

### Član 4.

- a) Cijena izrade dokumentacije.

Cijena izrade dokumentacije iz predmeta Ugovora je prema prihvaćenoj ponudi.

Ugovorena vrijednost ne sadrži porez na dodatu vrijednost, koji se posebno obračunava prilikom fakturisanja usluge izrade tehničke dokumentacije, po stopi koja se bude primjenjivala na dan fakturisanja.

## 4. ROKOVI IZRADE

### Član 5.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog Ugovora, izradi maksimum 2 mjeseca nakon uplate avansa i obezbjeđenja podloga za projektovanje.

Rokovi iz prethodnog člana, mogu biti produženi u slučaju vanrednih okolnosti i na osnovu saglasnosti ugovornih strana,

## 5. TIRAŽ

### Član 6.

Tehnička dokumentacija iz predmeta ovog ugovora se izrađuje u tiražu od po 3 primerka u zaštićenoj digitalnoj formi (CD).

## 6. STANDARDI PROJEKTOVANJA

### Član 7.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog Ugovora, izradi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata. ("Sl. list CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018 i 11/2019 - ispr.), kao i tehničkim propisima i standardima koji se primjenjuju u projektovanju ove vrste objekata.

## 7. AUTORSKA PRAVA

### Član 8.

Projektant zadržava sva prava po osnovu autorstva i intelektualne svojine na tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora, u skladu sa važećim zakonima i međunarodnim standardima.

### Član 9.

Shodno članu 9. Ovog ugovora, predmetna tehnička dokumentacija se može koristiti, samo za izgradnju objekta iz člana 1. Ovog Ugovora.

### Član 10.

Naručilac ne može bez saglasnosti Projektanta, koristiti predmetnu tehničku dokumentaciju za izgradnju nekog drugog objekta, niti može vršiti njene izmjene, ili dopune kojima bi se ugrozila autorska prava projektanta.

## 8. RASKID UGOVORA

### Član 11.

Ovaj ugovor može biti raskinut sporazumno ili na zahtjev jedne od ugovorenih strana.

### Član 12.

Ugovor se sporazumno može raskinuti u slučaju kada jedna od ugovorenih strana nema objektivnih mogućnosti za dalju realizaciju ugovora (odustajanje od realizacije projekta; nemogućnost obezbeđenja neophodnih dozvola i saglasnosti za projektovanje i izgradnju objekta, više sile i slično.)

U slučaju iz prethodnog stava, ugovorne strane će utvrditi međusobne obaveze i potraživanja na dan raskida ugovora i utvrditi dinamiku njihovog izvršavanja.

#### Član 13.

Ugovor može biti raskinut i na zahtjev jedne od ugovornih strana, u slučaju kada druga strana bez opravdanih razloga ne izvršava svoje ugovorene obaveze.

U slučaju raskida ugovora iz prethodnog stava, ugovorna strana čijom krivicom je došlo do raskida ugovora, je dužna da drugoj strani nadoknadi štetu koju je po tom osnovu pretrpjela.

### 9.PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 14.

Ugovorne strane su se saglasile da će sve eventualne sporove po ovom ugovoru, rješavati sporazumno i u duhu dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.

Sporove koje ne budu mogli riješiti sporazumno, rješavaće nadležni sud u Kotoru.

#### Član 15.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

#### UGOVORNE STRANE:

ZA PROJEKTANTA

Ljubiša Košević

---

ZA NARUČIOCA

Amir Almog

---



**CRNA GORA  
PORESKA UPRAVA  
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 0875194 / 001

U Podgorici, dana 14.02.2019.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću "12 ARCHITECTS" DOO BUDVA, broj 276997 podnijetoj dana 14.02.2019. u 08:25:54, preko

Ime i prezime: LJUBIŠA KOŠEVIĆ

JMBG ili br.pasoša: 010337869 SRBIJA

Adresa: BRANKA RADIČEVIĆA 33, DOBANOVCI BEOGRAD SRBIJA

donosi

**RJEŠENJE**

Registruje se osnivanje "12 ARCHITECTS" DOO BUDVA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	12 ARCHITECTS
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Registarski broj:	50875194
PIB:	03242269
Datum statuta:	13.02.2019.
Datum ugovora:	13.02.2019.
Adresa uprave - sjedište:	MARKOVIĆI BB BUDVA
Adresa za prijem službene pošte:	MARKOVIĆI BB BUDVA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	MARKOVIĆI BB BUDVA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Bez oznake svojine
Kontakt:	Telefon: +38269713099, +38269991218 E-mail: ljkoševic@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novcani: 1,00 Euro Nenovcani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Bez oznake porijekla kapitala
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA



Osnivač: LJUBIŠA KOŠEVIĆ  
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 010337869 SRBIJA  
Adresa: BRANKA RADIČEVIĆA 33, DOBANOVCI BEOGRAD  
SRBIJA  
Udio: 100%

Izvršni direktor: LJUBIŠA KOŠEVIĆ  
JMBG/BR. PASOŠA/: 010337869 SRBIJA  
Adresa: BRANKA RADIČEVIĆA 33, DOBANOVCI BEOGRAD  
SRBIJA  
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno  
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

### Obrazloženje

Podnosilac je dana 14.02.2019 u 08:25:54 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću 12 ARCHITECTS. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ( Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list br.17/07 ... 40/11).



Sam. savjetnik I

Marija Mičković

#### Pravna pouka:

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



CRNA GORA  
PORESKA UPRAVA  
Broj: 81-01-17086-2  
Područna jedinica Budva  
BUDVA, 18.02.2019. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 47/17) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, d o n o s i

## RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "12 ARCHITECTS" D.O.O. BUDVA  
BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03242269

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 18.02.2019. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice 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.



NAČELNICA

Verica Ražnatović



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje  
Direkcija za licence, registar i drugostepeni post

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 279  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 107/7- 739/2  
Podgorica, 03.12.2019. godine

KOŠEVIĆ LJUBIŠA

Markovići bb  
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-739/2

Podgorica, 25.11.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu KOŠEVIĆ LJUBIŠE, Master inženjer 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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE KOŠEVIĆ LJUBIŠI, Master inženjeru arhitekture, iz Budve, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI107/7-739/1 od 20.11.2019.godine, KOŠEVIĆ LJUBIŠA, Master inženjer arhitekture, iz Budve, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

Diplomu Univerziteta u Beogradu, Arhitektonski fakultet u Beogradu, broj: 3657900 od 13.marta 2015.godine; Rješenje Ministarstva prosvjete UPI br. 636-987/2017-2 od 23.novembra 2017.godine u kojem je Ljubiši Koševiću, priznata Diploma o stečenom visokom obrazovanju i stepenu Master inženjer arhitekture, nakon završenih studija u trajanju od dvije godine izdata na Arhitektonskom fakultetu, Univerzitet u Beogradu, Republika Srbija; Potvrdu, izdata od strane » Zinik » D.O.O.Budva, br. 40-04/19 od 15.11.2019.godine u kojoj je utvrđeno da je Košević Ljubiša u radnom odnosu, počev od 01.09.2012.godine do 31.08.2017.godine; ovjerenu kopiju lične karte za imenovanog sa dozvolom za privremeni boravak i rad stranaca i ovjerenu fotokopiju radne knjižice.

Uvidom u službenu dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti utvrdilo da se imenovani ne nalazi u kaznenoj evidenciji Ministarstva pravde.

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

Naime, članom 123. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje

objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević





Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje  
Direkcija za licence, registar i drugostepeni post

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 279  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 107/7- 740/2  
Podgorica, 10.12.2019. godine

» 12 ARCHITECTS » D.O.O.

Markovići bb  
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-740/2

Podgorica, 08.12.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » 12 ARCHITECTS« D.O.O.Budva, 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 » 12 ARCHITECTS« 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 107/7-740/1 od 20.11.2019.godine, » 12 ARCHITECTS« D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-739/2 od 25.11.2019.godine, u kojem je Košević Ljubiši, Master inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen 14.02.2019.godine između poslodavca: » 12 ARCHITECTS« D.O.O.Budva i Košević Ljubiše, Master inženjer arhitekture, iz Budve, gdje je u čl. 2. i 3. ovog Ugovora, utvrđeno da je imenovani raspoređen na neodređeno vrijeme na 40. časova nedeljno, počev od 14.02.2019.godine, počev od 07.06.2019.godine, na radnom mjestu: inženjer građevinarstva; Izvod iz na radnom mjestu. Direktor; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0875194/001 od 14.02.2019.godine. sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

Naime, članom 122. stav 1. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore » br. 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 „ br. 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: 1) 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.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: 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  
Nataša Pavićević





**Broj polise: 6-47752**Zamjena polise:  
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova  
Šifra osiguranja: 1301  
Poslovna jedinica: Direkcija  
Saradnički broj: 674077  
Mjesto: Podgorica  
Datum: 20.02.2024

# POLISA

## za osiguranje od odgovornosti

**Ugovarač osiguranja: 12 ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Markovići bb**  
PIB:03242269**Osiguranik: 12 ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Markovići bb**  
PIB:03242269Početak osiguranja: 19.2.2024      Prestanak osiguranja: 19.2.2025      Dospijeće: 19.02  
Tarifa i tarifna grupa:      Suma osiguranja: 100.000,00      Premija osiguranja: 383,74

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom. od 10.08.2009. godine.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
<b>1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova</b>				
1	Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta.  Osigurana suma      100.000,00 Eur Godišnji agregat šteta      100.000,00 Eur	100.000,00	100.000,00	789,60
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	789,60	0,00	315,84
1.2	Popust za jednokratno plaćanje premije	473,76	0,00	47,38
1.3	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	426,38	0,00	42,64
Ukupno:				383,74
		PREMIJA OSIGURANJA		383,74
		Porez:		34,54
		<b>UKUPNO ZA UPLATU:</b>		<b>418,28</b>

**NAPOMENA:**

-Franšiza (ucešće u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur.

-Teritorijalno pokriće: Crna Gora.

-Osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima ,za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

-Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo I isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slucaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slucaja. Ukoliko na dan osiguranog slucaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

-Polisa se odnosi na Tenderska dokumentaciju 2izvođenje radova na uklanjanju objekta u ulici Vaka ?urovica , KP 2161/1(obj. 1) i KP 2161/2(obj.1) KO Podgorica II, DUP Nova Varoš II, Pdg., broj poziva 12/23, od 22.9.2023.godine.

**Broj polise:** 6-47752

Zamjena polise:  
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova  
Šifra osiguranja: 1301  
Poslovna jedinica: Direkcija  
Saradnički broj: 674077  
Mjesto: Podgorica  
Datum: 20.02.2024

**Ugovarač osiguranja:** 12 ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Markovići bb  
PIB:03242269

**Osiguranik:** 12 ARCHITECTS DOO, 85310 Budva, Markovići bb  
PIB:03242269

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:  
Broj zaposlenih lica: 12/ Broj licenciranih inženjera: 1  
- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).  
- Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novcane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 418,28 € obračunata za period od 19.02.2024 do 19.02.2025 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.  
Početak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznačenog na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznačenog kao dospijeće premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.  
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.  
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.



Za Osiguravača



M.P.

Za Ugovarača

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI  
IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CELINI ZA

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

OBJEKAT:

TURISTIČKA VILA

LOKACIJA:

URBANISTIČKA PARCELA 37, UP TN SKOČIĐEVOJKA,  
KATASTARSKA PARCELA 1640,1641,1643 KO REŽEVIĆI.

Određuje se:

GLAVNI INŽENJER:

LJUBIŠA KOŠEVIĆ M.ARCH UPI 107/7- 739/2

Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma

U Budvi, 16.12.2024.

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI



CRNA GORA  
**OPŠTINA BUDVA**  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/23-1116/2  
Budva, 26.12.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Đurašević Željka, Đurašević Igora i Almog Amir na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21, 151/22 i 97/23), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), i UP TN Skočičevojka ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 07/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj:**

**34** koju čini katastarska parcela 1634 KO Reževići I i djelovi katastarskih parcela 1635, **1636/1** i 1636/2 KO Reževići I.

**37** koju čine djelovi katastarskih parcela **1640, 1641** i 1643 KO Reževići I.

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

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

U listu nepokretnosti broj 104-919-17055/2023 za KO Reževići I, od 29.09.2023.godine, na katastarskoj parceli 1636 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1636 KO Reževići I nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-919-17056/2023 za KO Reževići I, od 29.09.2023.godine, na katastarskoj parceli 1640 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1640 KO Reževići I nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-919-17057/2023 za KO Reževići I, od 29.09.2023.godine, na katastarskoj parceli 1641 KO Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1641 KO Reževići I nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### TURIZAM

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

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica.

Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

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

### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) 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 Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## 5. PRAVILA REGULACIJE

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

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta – hotela, apart hotela i depandansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti. Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti (Poglavlje 7.2. strana 35). Predložena Idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu, te da je Elaboratom o geotehničkim svojstvima terena uslovljeno dopunsko istraživanje prije izrade projektne dokumentacije (Poglavlje 7.4 strana 37)

U cilju zaštite postojećeg zelenila i maslina, na svakoj urbanističkoj planirana je izgradnja jednog ili više objekata (jedna ili više vila ili apartmansi objekti sa centralnim objektom), maksimalnog horizontalnog gabarita 150 m<sup>2</sup> i max. građevinske bruto površine 450 m<sup>2</sup>. U skladu sa zadatim indeksima i ostalim uslovima na parcelama čija površina dozvoljava izgradnju građevinske bruto površine objekata više od 450 m<sup>2</sup>, gradi se dva ili više objekata (pojedinačni objekti max. GBP 450 m<sup>2</sup> i u osnovi 150 m<sup>2</sup>).

Krovovi objekta su kosi, a potkrovni prostor, ukoliko to dozvoljavaju njegove tehničke karakteristike može se koristiti za stanovanje. Preostali dio parcele se uređuje u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura. (Poglavlje 7.4 strana 40 - 41)

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

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI
URBANISTIČKA PARCELA 34	1.852	1.111	370	0.2	0.6
URBANISTIČKA PARCELA 37	923	554	185	0.2	0.6

## **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 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

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

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

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

Ovaj vrijedan predio, autentičnog pejzaža, brežuljkastog terena sa stjenovitim liticama prema moru je poznatljiv prirodni i značajni turistički potencijal Budve.

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa.



Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju. (poglavlje 7.3.1. strana 36)

*Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.*

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara.

Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

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

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

Za površine planirane za izgradnju turističkih objekata - hotela, apartmanskih naselja, vila , različitih kategorija neophodno je :u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege, sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo i masline prema važećim propisima, svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

ekskluzivni ambijent i treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu , dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgradjeno (pješačke i prilazne puteve , staze, trgove, platoi i td.), za turističke objekte sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju ( zelenilo i sportski rekreacija); obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote), obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo , živica, drvoredi i td-(uslovi za drvorede iz kategorije Linearno zelenilo) dispozija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka; postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle) - Zakon o Maslinarstvu, presadjivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presadjivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Medjutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presadjivanje, naročito na plitkim skeletnim ternima, kada usljed presadjivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. Šumarke-što daje egzotičnost pejzažu, kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja, površine oko objekta hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom, ulaze u objekte hotela, apartmanskih kompleksa riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td., u okviru urb. parcele, na površinama namjenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake,ali i revitalizovati postojeće maslinjake. Naime, ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se preneo jedan manir podneblja na turistički i ekološki prihvatljiv način, planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,steze,platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo, denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama od prirodno lomljenog ili klesanog kamena, glavno obilježje pejzaža primorja su terase, prirodne i antropogene, koje je

neophodno sačuvati uz mogućnost rekonstrukcije. Naime, denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, suvomeđama - suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena, suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpomim zidovima. Voditi računa o vizurama prema moru, nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima, za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje. *Krovno zelenilo* - podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td.

Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tipa.

*Vertikalnim ozelenjavanjem* - dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta, posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim tercima preporučuju se pokrivači tla i puzavice, predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina, biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan, sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm, zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje. U okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td. ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja, prostor oplemeniti skulpturama, fontanama, kvalitetnim urbanim mobilijarom i slično.

Informacione table i panoje uklopiti sa zelenilom i parternim rešenjem. (Poglavlje 8.2. strana 56)

## **11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

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

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

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

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

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

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m<sup>2</sup>.

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

## **12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu

sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRGG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

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

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

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

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

### **14. 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.

### **15. 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](http://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/](http://www.ekip.me/regulativa/).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **18. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

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

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
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 <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje.

Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta min5.0mx2.5m, a širina prolaza min5.5m. Uz rampe(prave ili kružne) treba planirati trotoar širine 2x0,5m. (poglavlje 8.1, strana 47)

## 19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

**U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).**

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

## 20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima.

Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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.

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

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

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

## **22. 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

parcels (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.

#### **23. 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](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

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

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

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

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

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

## 24. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik I,  
mr Mladen Ivanović dip.inž.arh.

Dostavljeno:

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



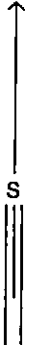
*Mladen Ivanović*





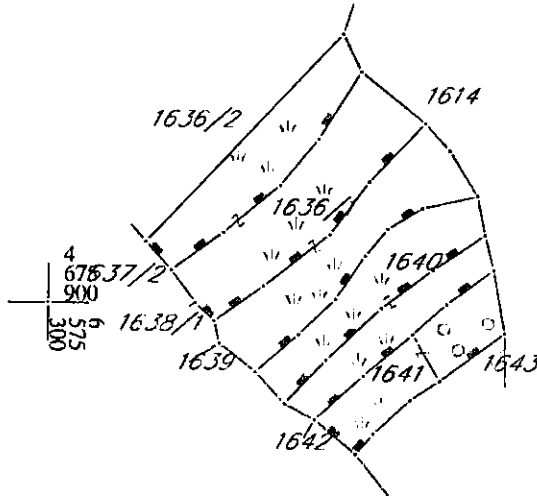
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
676  
800  
6  
575  
300

4  
676  
800  
6  
575  
400



4  
676  
900  
6  
575  
300

4  
675  
900  
6  
575  
400

4  
675  
800  
6  
575  
300



4  
675  
800  
6  
575  
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

\_\_\_\_\_



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

36000000318



104-919-17055/2023

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17055/2023

Datum: 29.09.2023.

KO: REŽEVIĆI I

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

**LIST NEPOKRETNOSTI 502 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1636	1		14 6/21	05/09/2022	PRESEKE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		811	0.89
								811	0.89

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DJURAŠEVIĆ RISTO ŽELJKO V.MITROVIĆ B.B Sveti Stefan	Susvojina	1/4
	ALMOG AMIR IZRAEL IZRAEL 39020561	Susvojina	1/2
	DJURAŠEVIĆ ŽELJKO IGOR SV.STEFAN-V.MITROVIĆ BUDVA Budva	Susvojina	1/4

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17056/2023

Datum: 29.09.2023.

KO: REŽEVIĆI I



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

## LIST NEPOKRETNOSTI 1377 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1640			14 14	05/09/2022	PRESEKA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		365	0.40
								365	0.40

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ALMOG AMIR REŽEVIĆI BB REŽEVIĆI Budva P ISR 39020561	Svojina	1/1

### Ne postoje tereti i ograničenja.

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





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17057/2023

Datum: 29.09.2023.

KO: REŽEVIĆI I

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

**LIST NEPOKRETNOSTI 1393 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1641			14 14	30/11/2022	PRESEKE	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		84	0.93
1641			14 14	30/11/2022	PRESEKE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		104	0.11
								188	1.05

**Podaci o vlasniku ili nosiocu**

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ALMOG AMIR REŽEVIĆI BB REŽEVIĆI Budva P ISR 39020561	Svojina	1/1

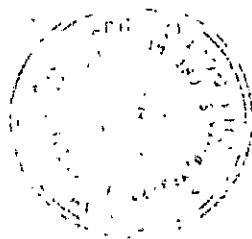
**Ne postoje tereti i ograničenja.**

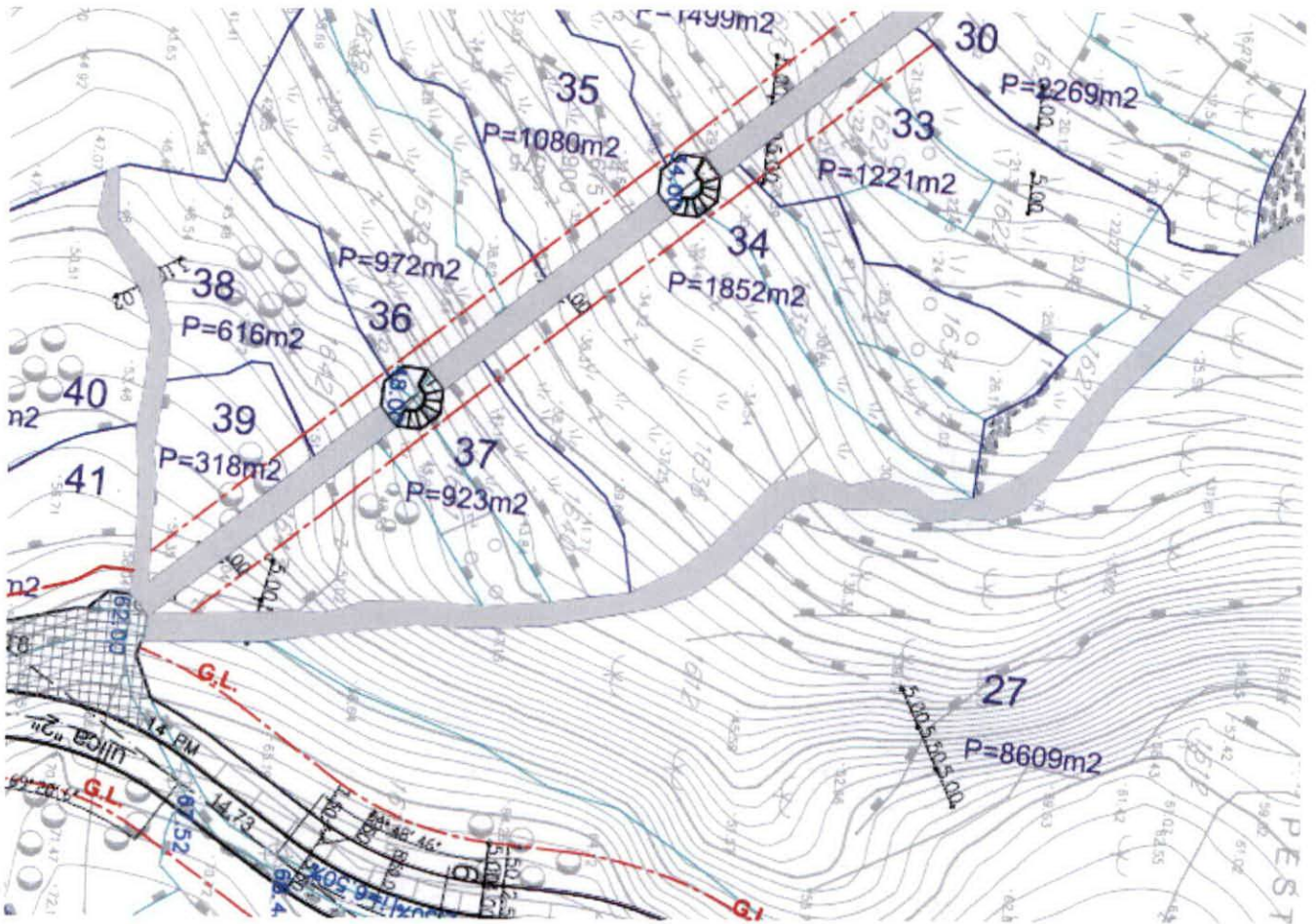
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07,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





150 6575330.30 4675886.58  
151 6575330.23 4675883.57  
152 6575332.30 4675881.40  
153 6575335.30 4675881.33  
154 6575342.33 4675873.96  
155 6575359.84 4675855.59  
156 6575346.56 4675855.09  
157 6575343.64 4675854.43  
158 6575335.05 4675855.00  
159 6575328.81 4675854.86  
160 6575321.75 4675852.68  
161 6575316.32 4675847.12  
162 6575334.10 4675858.92  
163 6575333.43 4675862.31  
164 6575331.66 4675865.16  
165 6575331.66 4675867.46  
166 6575325.96 4675877.35  
167 6575320.40 4675874.09  
168 6575314.56 4675871.38  
169 6575312.52 4675865.68  
170 6575314.64 4675897.23  
171 6575311.35 4675893.68  
172 6575306.34 4675891.83  
173 6575297.20 4675887.25  
174 6575295.89 4675884.62  
175 6575295.49 4675881.06  
176 6575293.25 4675877.90  
177 6575285.42 4675873.95  
178 6575288.24 4675909.73  
179 6575294.63 4675907.39  
180 6575291.99 4675907.50  
181 6575288.94 4675905.40  
182 6575288.06 4675899.51  
183 6575274.60 4675888.68  
184 6575269.35 4675886.50  
185 6575277.56 4675933.67  
186 6575268.10 4675925.08  
187 6575264.79 4675922.05  
188 6575261.79 4675918.88  
189 6575363.53 4675856.07  
190 6575362.42 4675865.05  
191 6575361.30 4675874.02  
192 6575361.21 4675877.16  
193 6575359.08 4675882.33  
194 6575358.44 4675889.16  
195 6575358.36 4675896.36  
196 6575358.86 4675904.55  
197 6575355.75 4675908.99  
198 6575354.69 4675913.96  
199 6575351.13 4675919.70  
200 6575347.99 4675923.10  
201 6575339.73 4675929.63  
202 6575337.36 4675934.45  
203 6575338.80 4675938.91  
204 6575337.56 4675942.93  
205 6575338.19 4675947.05  
206 6575339.61 4675949.70  
207 6575338.71 4675954.20  
208 6575329.11 4675954.55  
209 6575325.30 4675960.35  
210 6575320.33 4675963.67  
211 6575315.69 4675963.75  
212 6575314.41 4675948.11  
213 6575311.72 4675942.21  
214 6575311.72 4675937.87  
215 6575304.02 4675933.77  
216 6575306.04 4675926.95  
217 6575301.36 4675921.28  
218 6575303.20 4675919.36  
219 6575306.20 4675919.29  
220 6575308.27 4675917.11  
221 6575308.19 4675914.11  
222 6575320.12 4675901.60  
223 6575328.37 4675892.96  
224 6575336.65 4675900.66  
225 6575340.40 4675906.24  
226 6575343.29 4675909.69  
227 6575347.71 4675912.39  
228 6575332.47 4675888.65  
229 6575335.47 4675888.57  
230 6575337.55 4675886.40  
231 6575337.47 4675883.40  
232 6575342.67 4675877.95  
233 6575346.08 4675874.37  
234 6575350.50 4675869.74  
235 6575355.94 4675864.03  
236 6575294.17 4675928.83  
237 6575288.35 4675934.93  
238 6575282.70 4675940.85  
239 6575287.87 4675947.24  
240 6575292.48 4675953.76  
241 6575296.07 4675960.53  
242 6575301.05 4675972.99  
243 6575302.56 4675974.08  
244 6575305.11 4675974.45  
245 6575305.84 4675977.71  
246 6575305.92 4675983.40  
247 6575311.67 4675977.33  
248 6575322.96 4675968.48  
249 6575328.97 4675964.61  
250 6575332.95 4675962.49



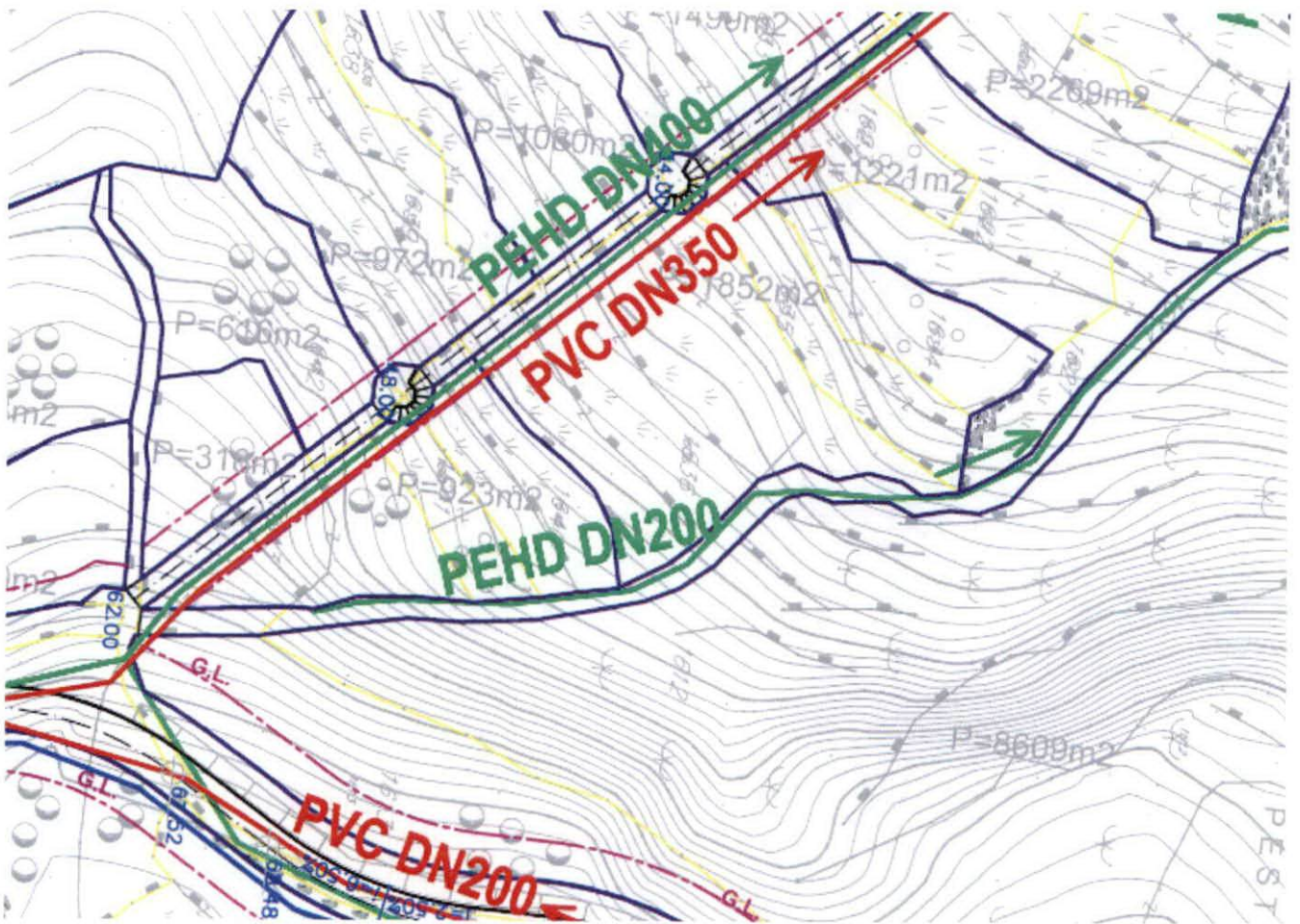


**IZVOD IZ UP TN SKOČIĐEVOJKA**  
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.07/09)  
**Karta saobraćaj**  
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

*Mladen Ivanović*



**Budva 26.12.2023.**



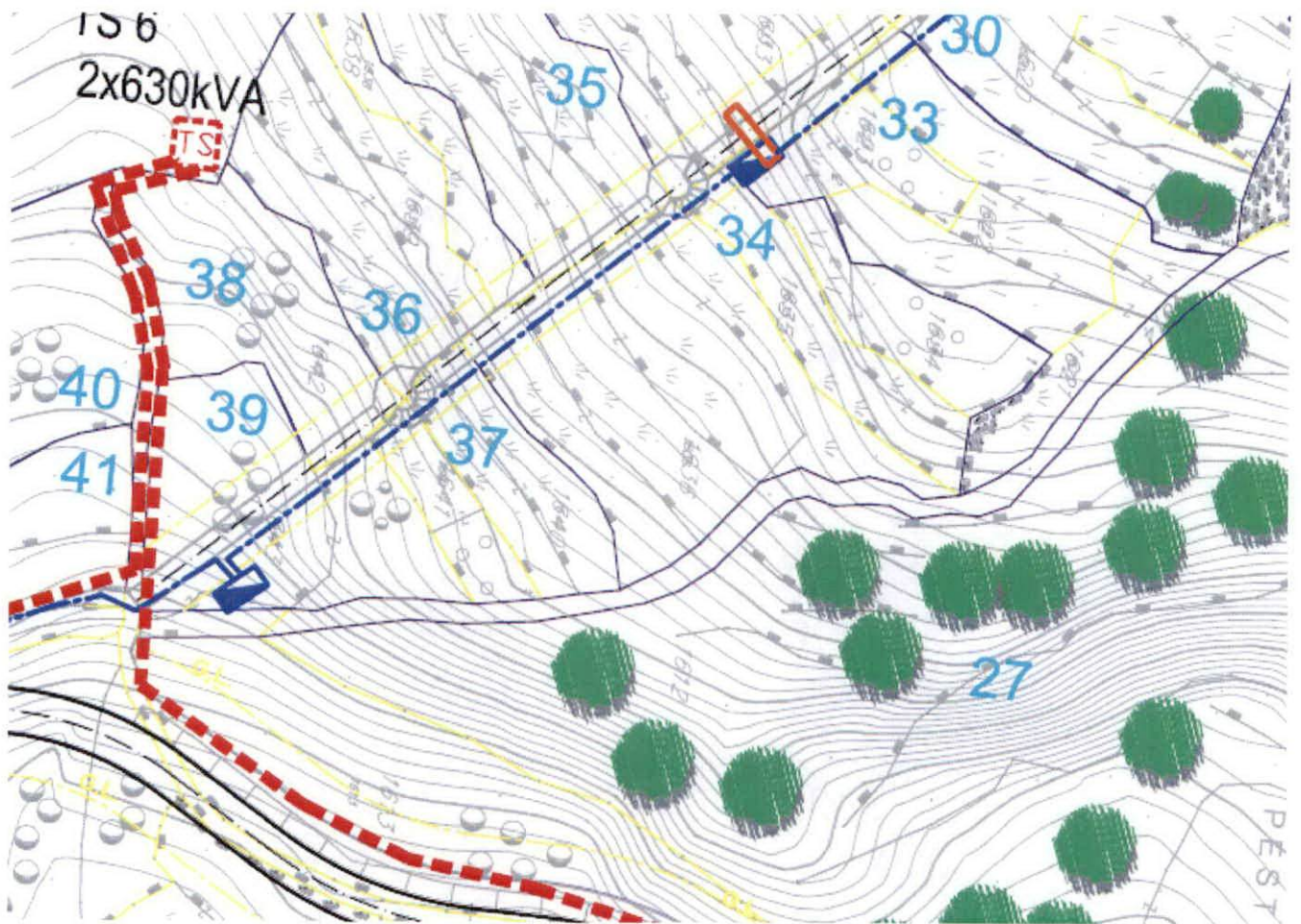
**IZVOD IZ UP TN SKOČIĐEVOJKA**  
(Službeni list CG-opštinski propisi br.07/09)  
**Karta hidrotehnika**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



**Budva 26.12.2023.**



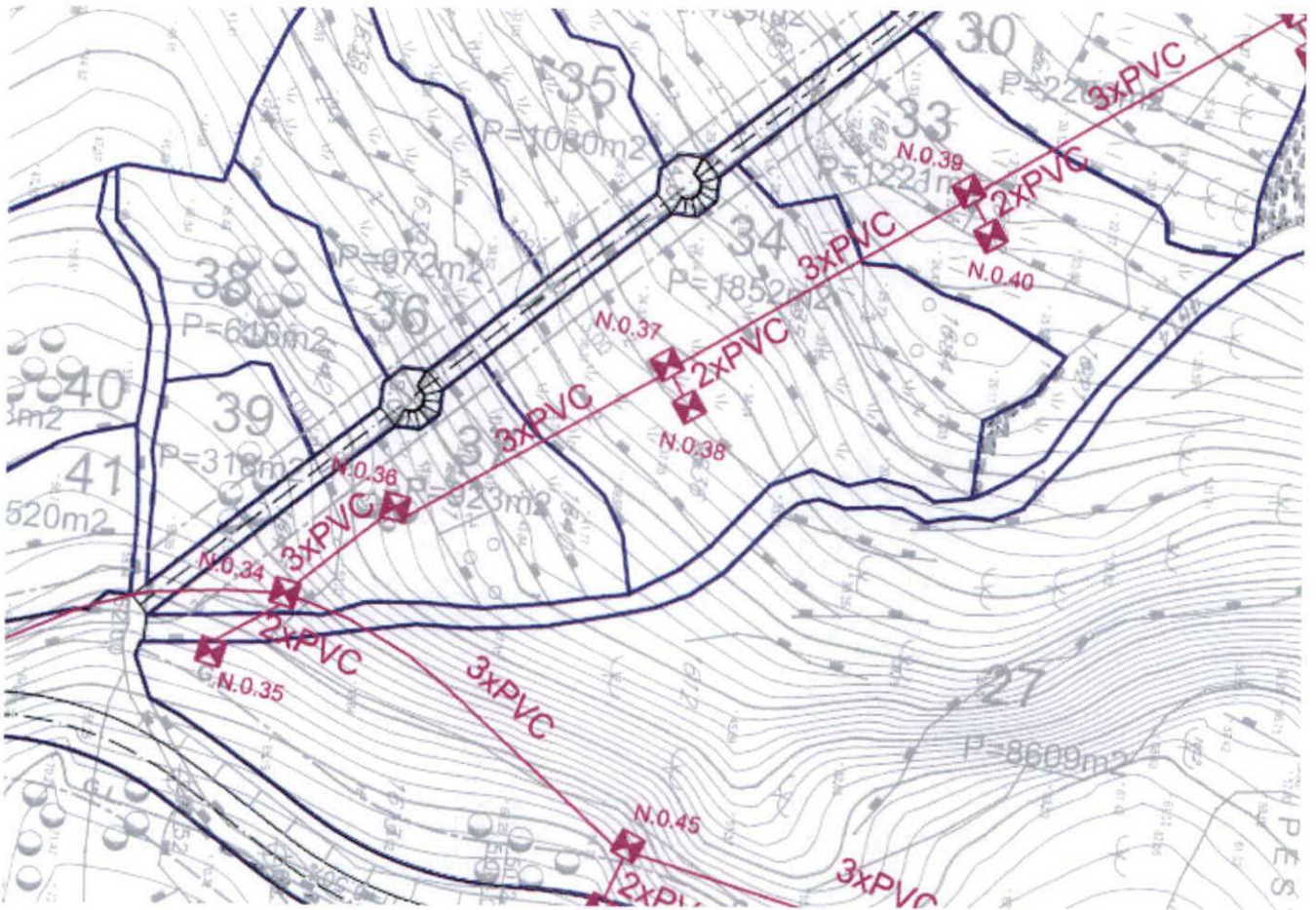


**IZVOD IZ UP TN SKOČIĐEVOJKA**  
(Službeni list CG-opštinski propisi br.07/09)  
**Karta elektro mreža**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



**Budva 26.12.2023.**



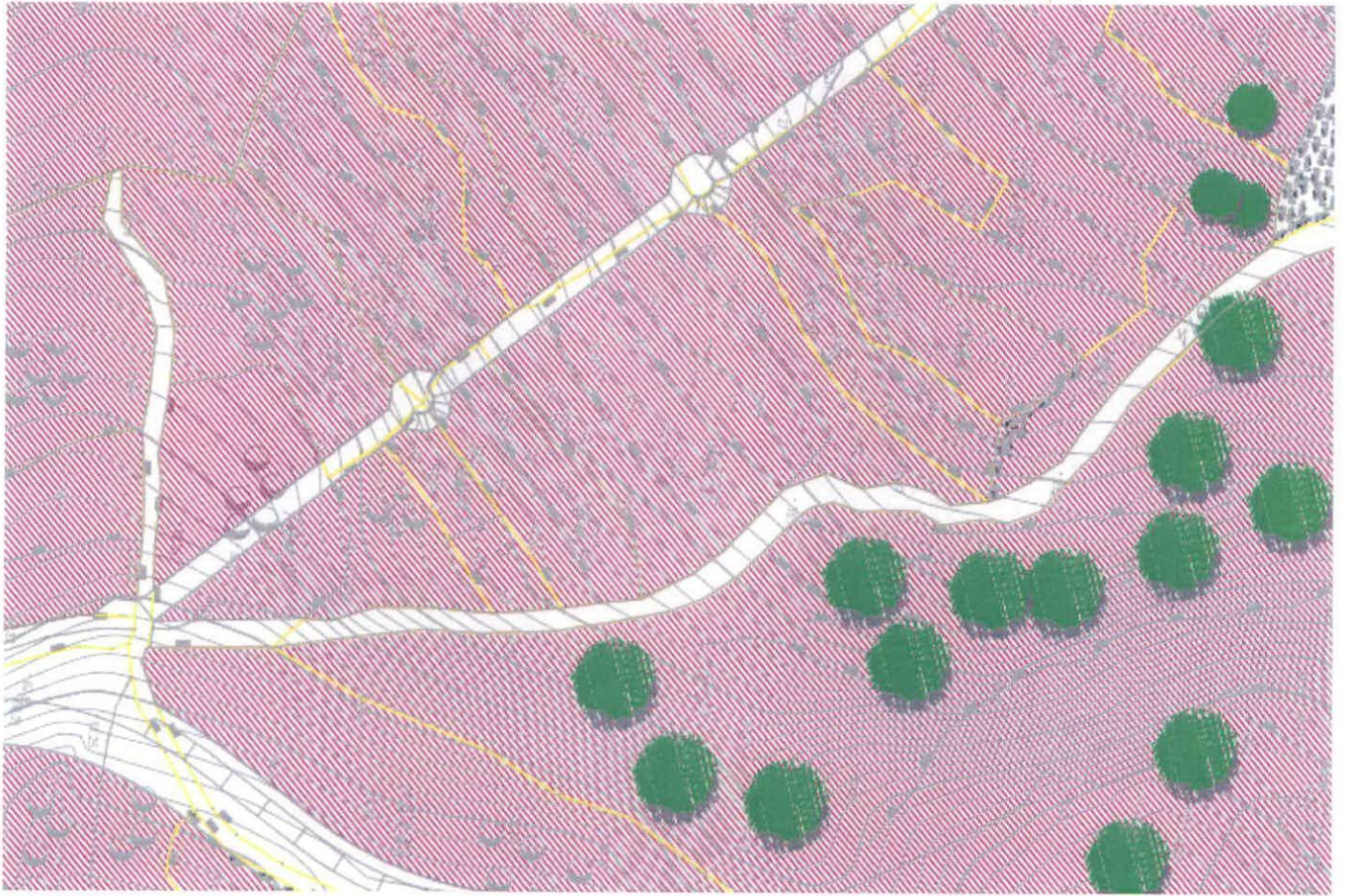
**IZVOD IZ UP TN SKOČIĐEVOJKA**  
(Službeni list CG-opštinski propisi br.07/09)  
**Karta telekomunikacija**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

*Mladen Ivanović*



**Budva 26.12.2023.**



**IZVOD IZ UP T N SKOČIČEVOJKA**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.07/09)**  
**Karta namjena**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



**Budva 26.12.2023.**

**legenda:**



turizam



zelene površine



postojeće masline



granica Morskog dobra



granica zahvata



Br. UP	Površina UP	Max iz	Max ii	Površina pod objektom	GB objekta
34	1852	0,2	0,6	370	1111
37	923	0,2	0,6	185	554

**IZVOD IZ UP TN SKOČIĐEVOJKA**  
(Službeni list CG-opštinski propisi br.07/09)  
**URBANISTIČKI POKAZATELJI**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



## PARCELACIJA PO DUP-U

**GEOMIŠO** d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

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

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

Mail: [geomiso@hotmail.com](mailto:geomiso@hotmail.com)

Predmet br: 44/24

Datum: 07.05.2024.

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica Budva

Crna Gora  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica  
BUDVA

Prilazno	Broj	Prilaz	Vrijednost
	979-104	UP-2879	24

## ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA po DUP-u

UP 37 I 39, urbanistički projekat "Turističkog naselja Skočidevojka"

**Stranka: Amir Almog**

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1640, 1641, 1643/1, 1643/2, 1643/4, 1643/5

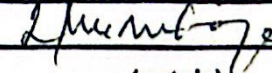
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 1377, 1393, 1404, 1405

KATASTARSKA OPŠTINA: REŽEVIĆI 1

OPŠTINA : BUDVA

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

Odgovorno lice: Milivoje Davidović

  
(potpis)

M.P.

Broj predmeta: .....

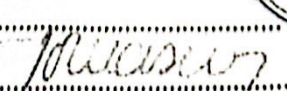
Spisak prijava broj: .....

Pregledao / la: .....

Ovjerio / la: .....

Datum ovjere: .....



 09.07.2024g

### Sadržaj:

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



**GEOMIŠO** d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Broj predmeta: 44 / 24

Datum: 07.05.2024.

## IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu Almog Almir

Sa pasosom br.39020561

Iz Budve

Za potrebe izvođenja geodetskih radova: Parcelacija po DUP-u

Za nepokretnosti

KO Reževići 1

LN/PL: 1377, 1393, 1404, 1405 Katastarska parcela: 1640, 1641, 1643/1, 1643/2, 1643/4, 1643/5

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

Naručilac radova:

Almog Almir

Sa pasosom br.39020561

Iz Budve

(potpis)

Geodetska organizacija: „Geomišo“ doo Budva

M.P.

DIREKTOR:

Milivoje Davidović

Milivoje Davidović

(potpis)

**GEOMIŠO** d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Broj predmeta: 44 /24

Datum: 07.05.2024.

**IZJAVA**  
**ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE**  
**Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima**  
**LIST NEPOKRETNOSTI broj 1377, 1393, 1404, 1405, katastarska parcela broj**  
**1640, 1641, 1643/1, 1643/2, 1643/4, 1643/5 K.O. Reževići 1,**  
**Po zahtjevu Almira Almoqa**

**Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:**

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

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

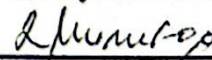
- ✓ Ovlaštenje broj: 02-9997/2 od 20.01.2014. godine oblast izvođenje geodetskih radova na održavanju državnog premjera, katastra nepokretnosti i vodova

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

- ✓ Instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže  
Uvjerenje o etaloniranju broj 033/23/01 od 23.06.2023.,  
Izdato od "Vekom Geo" doo;

M.P.

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



(POTPIS)

**ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU**

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije „Geomišo“ doo Budva na dan 07.05.2024. godine po predmetu broj 44/24 za obavljene geodetske radove: Parcelacija po DUP-u čiji je podnosilac prijave: Almog Almir

Geodetska organizacija: "Geomišo" doo Budva

Stranke: Miković Žarko

Miković Ivo

Almog Almir

Djedović Spaso

Postupajući po zahtjevu gore navedenih stranaka, na osnovu podataka o parcelama koje smo pribavili iz Uprave za nekretnine – područna jedinica Budva, izvršili smo, u skladu sa zakonom o Državnom premjeru i katastru nekretnina, parcelaciju po DUP-u, na katastarskoj parceli 1640, 1641, 1643/1, 1643/2, 1643/4, 1643/5 K.O. Reževići 1.

Urbanistička parcela 37, urbanistički projekat "Turističkog naselja Skočičevojka" sastavljena je od:

- k.p. 1640/1 u površini od 337m<sup>2</sup>,
- k.p. 1641/1 u površini od 177m<sup>2</sup>,
- k.p. 1643/1 u površini od 382m<sup>2</sup>,
- k.p. 1643/4 u površini od 14m<sup>2</sup>,
- k.p. 1643/5 u površini od 23m<sup>2</sup>.

Urbanistička parcela 39, urbanistički projekat "Turističkog naselja Skočičevojka" sastavljena je od:

- k.p. 1643/2 u površini od 319m<sup>2</sup>,
- k.p. 1643/10 u površini od 1m<sup>2</sup>.

Dio k.p. 1643/2 u površini od 0.28m<sup>2</sup> kod detaljnih tačaka 13 i 14 pripojen je k.p. 1643/9; dio k.p. 1643/9 u površini od 0.05m<sup>2</sup> kod detaljnih tačaka 15, 16 i 17 pripojen je k.p. 1643/5. Do razlike u površini urbanističke parcele u katastarskom operatu i digitalne površine urbanističke parcele došlo je i uslijed različitih metoda računanja površina. Površine prikazane u katastarskom operatu su površine računane na analognim katastarskim planovima, dok su projektovane površine urbanističkih parcela digitalne površine izračunate matematičkim putem iz koordinata lomnih tačaka granica parcela. Stranka je saglasna da se površine parcela nakon cijepanja utvrde po stanju iz katastarskog operata (lista nepokretnosti), a sve kako je prikazano u „Elaboratu geodetskih radova,,.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_

Geodetska organizacija

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

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

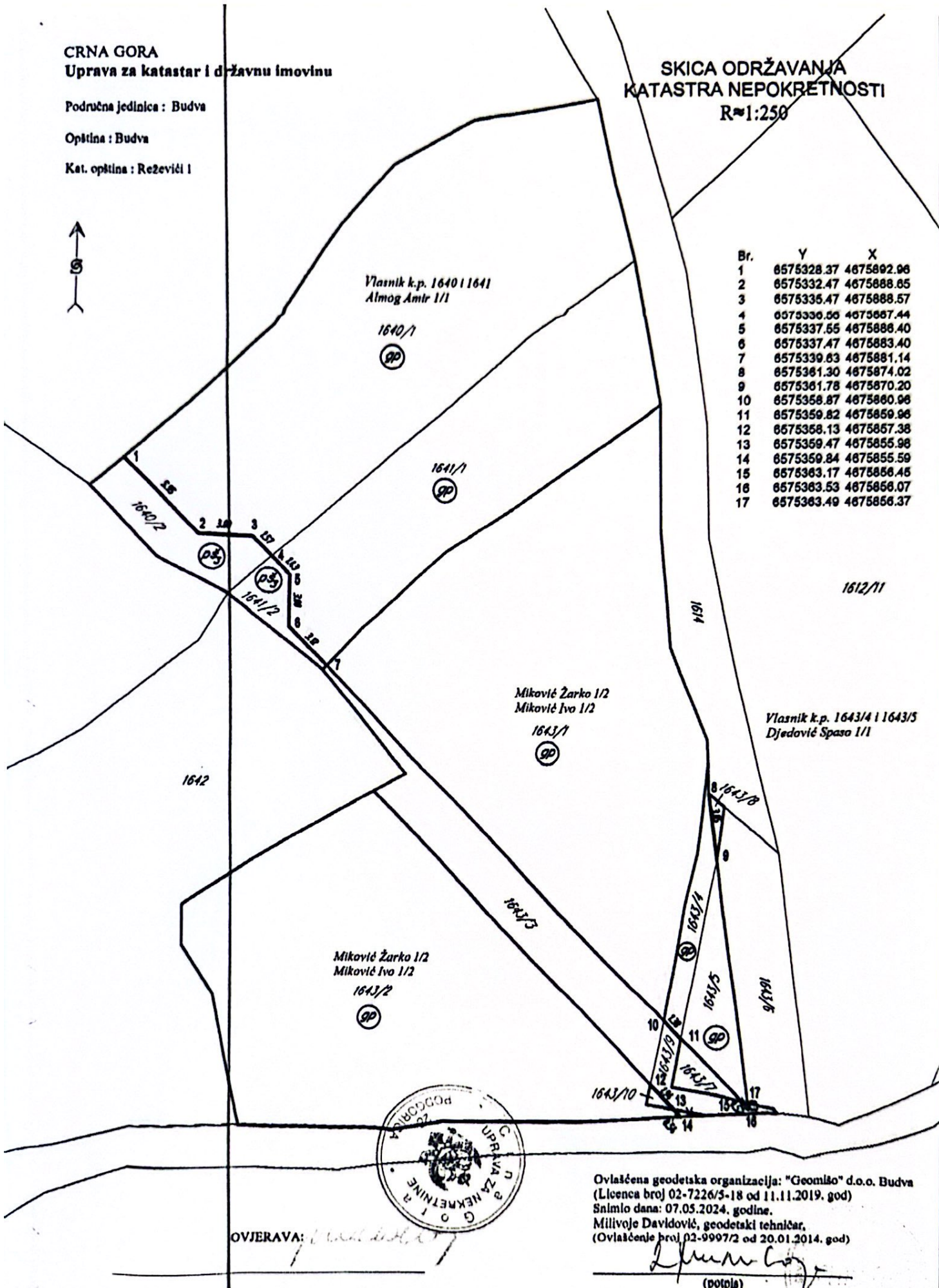
\_\_\_\_\_  
Potpis

M.P.

Područna jedinica : Budva

Opština : Budva

Kat. opština : Reževići I



Br.	Y	X
1	6575328.37	4675892.98
2	6575332.47	4675888.85
3	6575335.47	4675888.57
4	6575336.00	4675887.44
5	6575337.55	4675888.40
6	6575337.47	4675883.40
7	6575339.83	4675881.14
8	6575361.30	4675874.02
9	6575361.78	4675870.20
10	6575358.87	4675860.98
11	6575359.82	4675859.98
12	6575358.13	4675867.38
13	6575359.47	4675855.98
14	6575359.84	4675855.59
15	6575363.17	4675856.45
16	6575363.53	4675856.07
17	6575363.49	4675856.37

OVJERAVA: *[Signature]*

Ovlaštena geodetska organizacija: "Geomlao" d.o.o. Budva  
(Licenca broj 02-7226/3-18 od 11.11.2019. god)  
Snimio dana: 07.05.2024. godine.  
Milivoje Davidović, geodetski tehničar,  
(Ovlaštenje broj 02-9997/2 od 20.01.2014. god)

*[Signature]*  
(potpis)

**GEOMIŠO**

Preduzeće za geodeziju

**CRNA GORA**

**UPRAVA ZA NEKRETNINE**

**PODRUČNA JEDINICA BUDVA**

Katastarska opština: Reževići 1

**SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI  
za 2024. godinu**



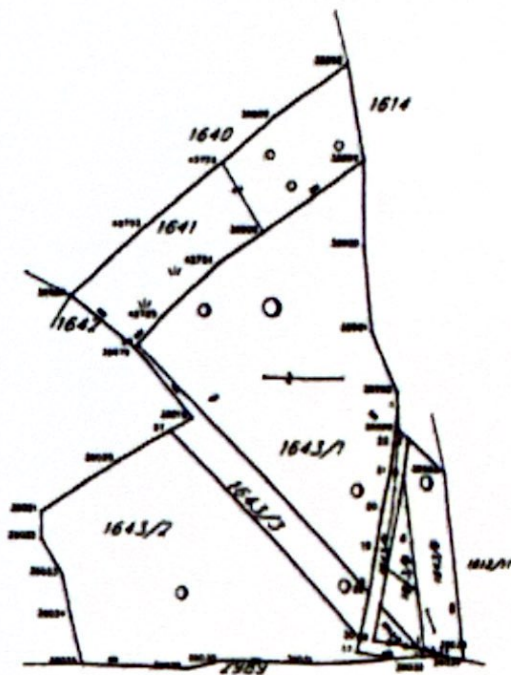
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA BUDVA  
Broj: 913-104-DJ-42504  
Datum: 24.04.2024.



Katastarska opština: REŽEVICI I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana:  
Parcela: 1641, 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4  
1643/5, 1643/6, 1643/7

### SKICA PARCELA

Skala: 1:500



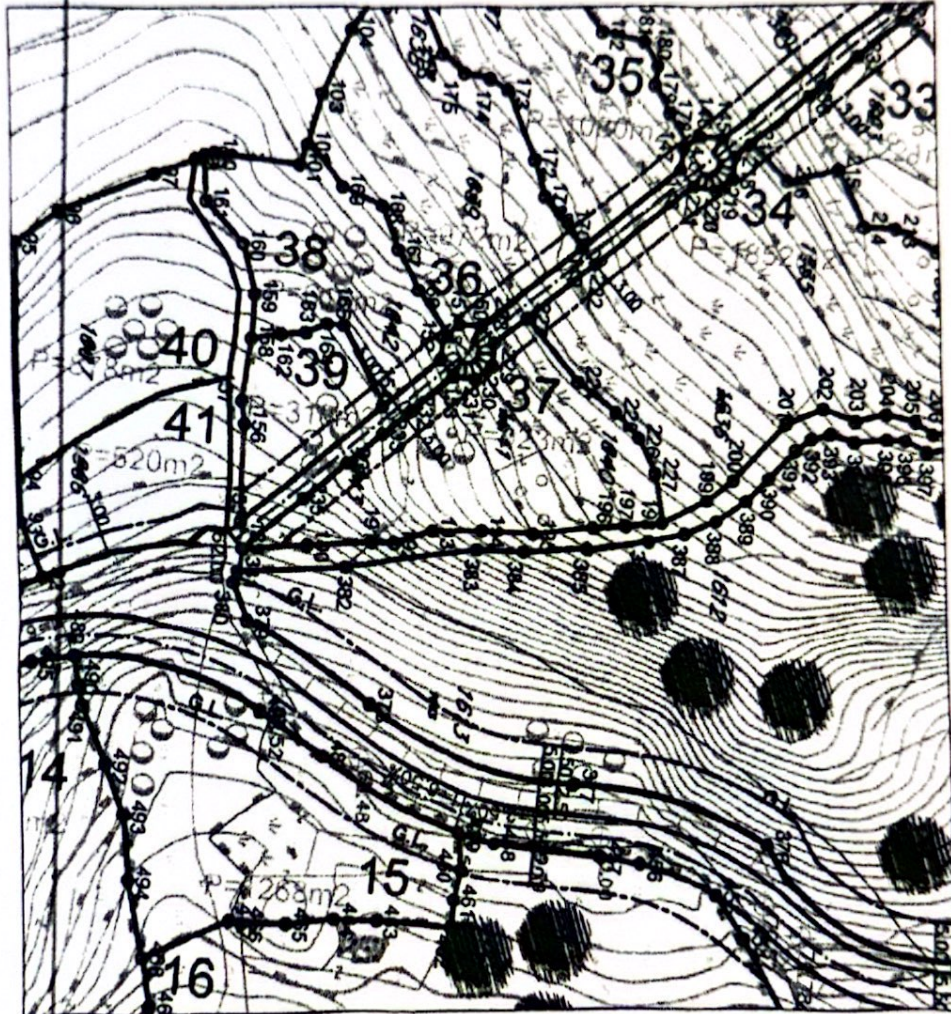
Obradio: P. Ruci

Opština  
Službeno lice:





IZVOD IZ UP-a "Turističko naselje Skočidevojka", Karta 11. Parcelacija, regulacija I nivelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 07/09)



Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh



Budva, 13.05.2024. godine

**GEOMIŠO** d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Broj predmeta: 44 / 24

Datum: 07.05.2024.

## IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Almog Almira iz Izraela od 06.05.2024.

Podnjetom geodetskoj organizaciji "Geomišo" doo Budva

Geodetska organizacija "Geomišo" doo sa sjedištem u Budvi

Izvršila je geodetske radove:

Parcelacija po DUP-u

---

---

---

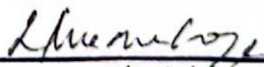
(vrsta geodetskih radova)

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

Geodetska organizacija: „Geomišo“ doo Budva

M.P.

Ovlašćeno lice geodetske struke:  
Milivoje Davidović, geodet. tehničar

  
(potpis)

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1343

Datum: 29.09.2023.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I

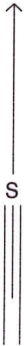
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

Parcele: 1636/1, 1640, 1641

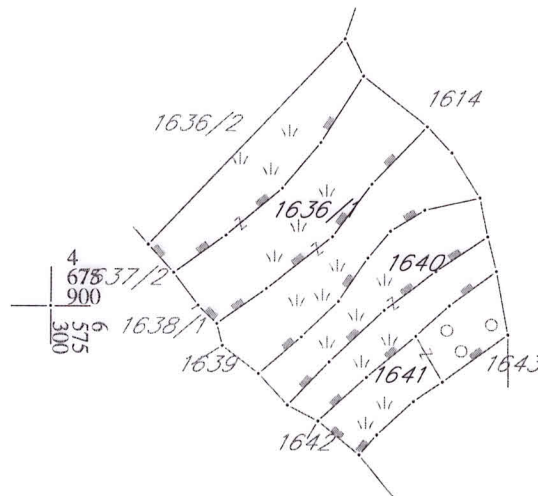
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
676
000
6
575
300

4
676
000
6
575
400



4
675
900
6
575
300

4
675
900
6
575
400

4
675
800
6
575
300

4
675
800
6
575
400

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Handwritten signature]*



Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_



"AZIMUT - GEO" D.O.O. - DRUŠTVO ZA INŽINJERSKE DJELATNOSTI I TEHNIČKO SAVJETOVANJE

PIB: 03224023; Registarski broj: 50858687; Tekući račun: 540-9878-96 Erste banka Crna Gora;  
Kontakt telefoni: 068 213 031, 067 338 747; E-mail: azimut.geo.budva@gmail.com

**ELABORAT  
ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA  
NA TERENU**

SITUACIONI PLAN - GEODETSKA PODLOGA  
LOKACIJA: K.P. 1621/3, 1634, 1635, 1636/1, 1636/2, 1640,  
K.O. REŽEVIĆI I  
UP 34, DJELOVI U.P. 37, 33,  
URBANISTIČKI PROJEKT TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
OPŠTINA BUDVA

# TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

## 1. Uvod

Geodetski radovi su izvedeni na osnovu Projektnog zadatka. Projektom zadatkom je traženo da se na osnovu terenskih mjerenja i podataka dostavljenih od strane Investitora, izradi geodetska podloga za potrebe izrade Glavnog projekta, izgradnje objekta na K.P. 1621/3, 1634, 1635, 1636/1, 1636/2, 1640, K.O. Reževići, UP 34 i djelovi UP 37 i 33, Urbanistički projekat: Turističko naselje Skočičevojka, Opština Budva.

## 2. Terenski geodetski radovi

Terenski geodetski radovi su izvedeni 14.03.2022. godine. Radovi su izvedeni pod povoljnim meteorološkim uslovima i uslovima rada. Geodetsko premjeravanje je izvedeno totalnom stanicom Leica TS06. Operativni poligon je izrađen GPS uređajem Leica ATX1230. Snimani su svi karakteristični detalji.

## 3. Obrada podataka

Nakon završenih terenskih radova pristupilo se obradi podataka, odnosno izradi geodetske podloge. Na osnovu prikupljenih terenskih podataka izradjena je geodetska podloga.

Od tekstualnih i grafičkih priloga sačinjen je Elaborat koji prema opštem sadržaju projekta sadrži :

**Knjiga 1 -Geodetska podloga.** Elaborat sadrži:

- Tehnički izvještaj
- Grafičke priloge
- Opštu dokumentaciju
- CD sa geodetskom podlogom u CAD formatu

## 4. Zaključak

Geodetska mjerenja i tehnička obrada podataka urađeni su u skladu sa projektom zadatkom i važećom Zakonskom regulativom i predstavljaju kvalitetnu podlogu za projektovanje.

U Budvi 16.03.2022. godine

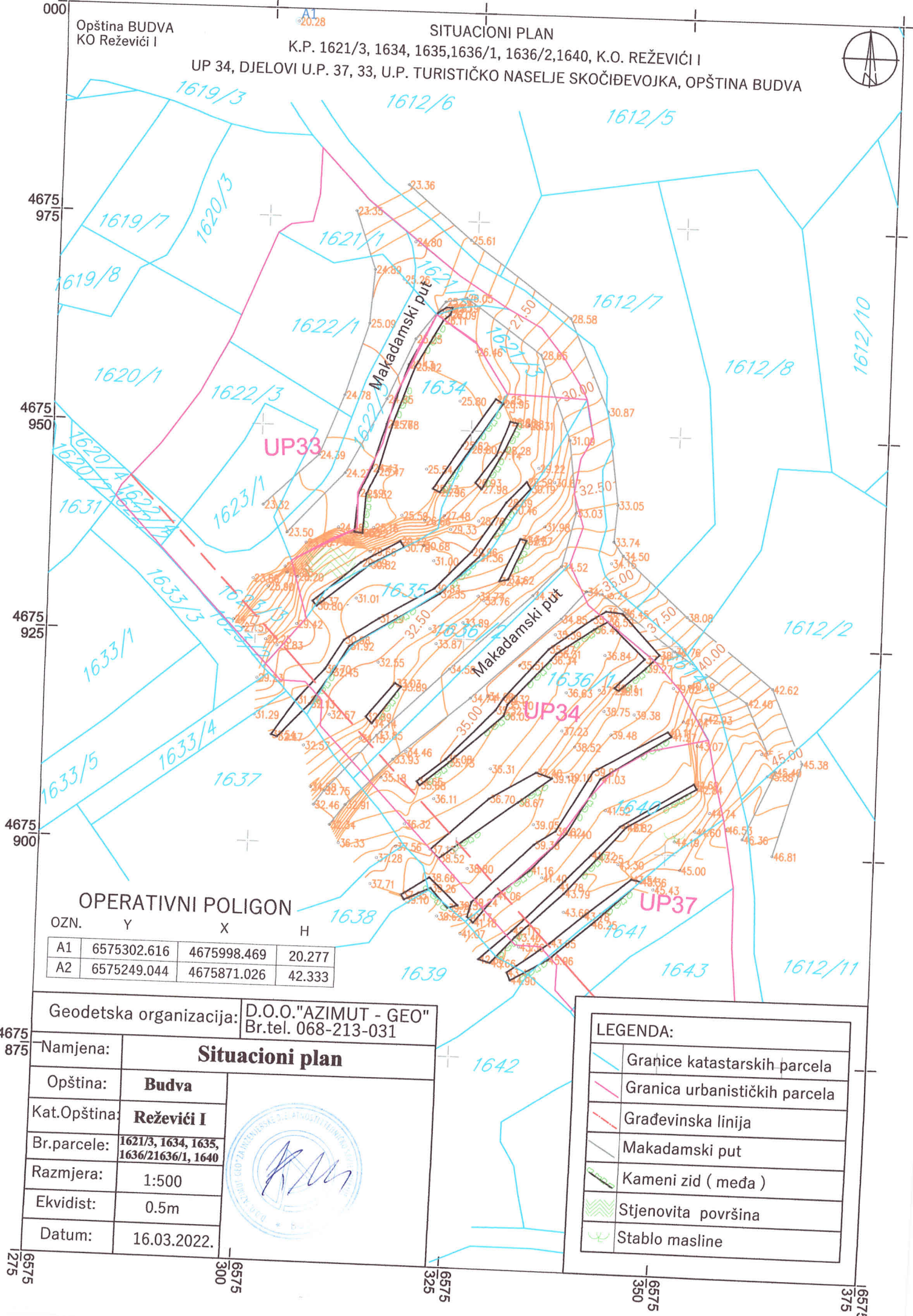


.....

Opština BUDVA  
KO Reževići I

SITUACIONI PLAN

K.P. 1621/3, 1634, 1635, 1636/1, 1636/2, 1640, K.O. REŽEVIĆI I  
UP 34, DJELOVI U.P. 37, 33, U.P. TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA, OPŠTINA BUDVA



OPERATIVNI POLIGON

OZN.	Y	X	H
A1	6575302.616	4675998.469	20.277
A2	6575249.044	4675871.026	42.333

Geodetska organizacija: D.O.O. "AZIMUT - GEO"  
Br.tel. 068-213-031

Namjena:	<b>Situacioni plan</b>	
Opština:	<b>Budva</b>	
Kat.Opština:	<b>Reževići I</b>	
Br.parcele:	<b>1621/3, 1634, 1635, 1636/2/1636/1, 1640</b>	
Razmjera:	1:500	
Ekvidist:	0.5m	
Datum:	16.03.2022.	



LEGENDA:

	Granice katastarskih parcela
	Granica urbanističkih parcela
	Građevinska linija
	Makadamski put
	Kameni zid (meda)
	Stjenovita površina
	Stablo masline



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je*

*Društvo sa ograničenom odgovornošću*

**"AZIMUT- GEO " d.o.o. Budva**

*UL. XVI zgrada CFSSI lokal br3 Rozino Budva , dana 10.01.2019. godine, ispunila uslove za*

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMЈER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-7892/6-18

Podgorica, 08.02.2019.godine

DIREKTOR  
DRAGAN KOVAČEVIĆ





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# O V L A Š Ć E N J E

*Kojim se potvrđuje da je*

**FLOJHAR Aleksandar KORADO**

*Dipl.ing.geodezije, rođen dana 14.12.1990.godine u Split- Republika Hrvatska ,  
dana 31.07.2018.godine.*

*položio stručni ispit i stekao ovlaštenje za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA**

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER  
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**



Broj: 02-4697/2

Podgorica, 31.07.2018.godine







CRNA GORA

3600000318



104-919-17056/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17056/2023

Datum: 29.09.2023.

KO: REŽEVIĆI I

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 1377 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1640			14 14	05/09/2022	PRESEKA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		365	0.40
								365	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ALMOG AMIR REŽEVIĆI BB REŽEVIĆI Budva P ISR 39020561	Svojina	1/1

### Ne postoje tereti i ograničenja.

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





CRNA GORA

36000000318



104-919-17057/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-17057/2023  
Datum: 29.09.2023.  
KO: REŽEVIĆI I

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

## LIST NEPOKRETNOSTI 1393 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1641			14 14	30/11/2022	PRESEKE	Voćnjak 4. klase KUPOVINA		84	0.93
1641			14 14	30/11/2022	PRESEKE	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		104	0.11
								188	1.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ALMOG AMIR REŽEVIĆI BB REŽEVIĆI Budva P ISR 39020561	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 29.09.2023. 12:34:59



0285382



1 / 1

IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA  
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT:

TURISTIČKA VILA

LOKACIJA:

URBANISTIČKA PARCELA 37, UP TN SKOČIĐEVOJKA,  
KATASTARSKA PARCELA 1640,1641,1643 KO REŽEVIĆI.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER:

LJUBIŠA KOŠEVIĆ M.ARCH UPI 107/7- 739/2

## IZJAVLJUJEM

Izjavljujem da je ovaj projekat urađen 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 zahteve za objekte.
- Pravilima struke i
- Urbanističko - tehničkim uslovima

U Budvi, 16.12.2024.

**TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

# PROJEKTNI ZADATAK

## *UVOD*

Objekat: TURISTIČKA VILA

Lokacija: URBANISTIČKA PARCELA BROJ 37 UP TN SKOČIĐEVOJKA, koju čine katastarske parcele 1640,1641, 1643 KO REŽEVIĆI

Investitor: Amir Almog

## *CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE*

Potrebno je uraditi idejno rješenje objekta, koji će se nalaziti na delu UP broj 37 TN Skočidevojka, koju čine k.p 1640,1641, 1643 KO REŽEVIĆI.

## *PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE*

Objekat koji će biti obrađen ovim projektom treba da koristi urbanističke parametre, koji su namijenjeni navedenoj urbanističkoj parceli.

### Lokacija:

Predmetna parcela ima ukupnu površinu od 515m<sup>2</sup>.

Turistički objekat planirati na području koje se nalazi pored pristupne saobraćajnice.

Saobraćajnica treba da je pozicionirana sa severo-zapadne strane parcele. Sa pristupne saobraćajnice organizovati pristup najnižoj koti parcele.

Teren je u nagibu, od jugoistoka ka sjeverozapadu, odnosno od gornje kote parcele pa do donje, do cca 6m n.v.

### Namena:

Namena objekta je turistička.

Projektom predvideti kompletno uređenje lokacije i izgradnju objekta turističkog karaktera.

Parcela je naslonjena na saobraćajnicu sa bočne strane.

Objekti treba da su raspoređeni u centralnom pojasu urbanističke parcele.

Kolski pristup parceli ostvariti sa zapadne strane, preko postojećeg seoskog puta, a uz samu ulaznu zonu planirati prilazni plato sa stepeništem.

### Kapacitet:

Objekat turističkog karaktera planirati kao trietažni, kvadrature do 300 m<sup>2</sup> tako da bude inkorporiran u okruženje.

Svojim izgledom i proporcijom treba da se uklopi u postojeću prirodnu okolinu tako da je ne narušava i da je naglašava. Objekat orijentisati tako da se obezbijedi orijentacija ka moru u dnevnom boravku, kuhinji, trpezariji, radnoj sobi i spavaćim sobama.

Unutrašnja organizacija objekta treba da obezbijedi udobnost i otvorenost ka najboljim djelovima lokacije kako bi se iz kuće moglo uživati u ambijentu. Otvorima različite veličine pružiti što veći upad svjetlosti.

U suterenu je potrebno predvidjeti dnevnu zonu, a spavaći blok sa jednom master sobom, predvideti u prizemlju I na spratu u skladu sa studijom lokacije.

Zahtevani materijali:

Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja, sa materijalizacijom koja ističe okoliš i evocira duh kraja. Koristiti autohtoni kamen dobijen iz lokalnih nalazišta.

Pri projektovanju strogo voditi računa o poštovanju svih parametara definisanih UTU uslovima.

Zahtevan nivo instalacija i opreme:

U objektu predvideti instalacije vodovoda i kanalizacije, instalacije jake i slabe struje, kao i instalacije bazenske tehnike u okviru spoljnog uređenja.

Pored ovih sadržaja obezbediti sve potrebne sevice.

*OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE:*

Idejno rješenje uraditi na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova br.06-332/23-1116/2 od 26.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za Urbanizam I Održivi razvoj opštine Budva.

*SPECIFIČNI ZAHTEVI:*

U okviru dvorišta planirati terasaste platoe i bašte u zelenilu povezane stepenicama.

Investitor

---

## TEHNIČKI OPIS

### Opšti podaci o vrsti i namjeni objekta

Objekat: TURISTIČKA VILA

Lokacija: URBANISTIČKA PARCELA BROJ 37 UP TN SKOČIĐEVOJKA koju čine katastarske parcele 1640,1641, 1643 KO REŽEVIĆI

Investitor: Amir Almog

### UVOD

Osnove za izradu idejnog rješenja predstavljaju dostavljeni geodetski snimak sa katastarskim podacima, projektni zadatak investitora i urbanističko-tehnički uslovi br.06-332/23-1116/2 od 26.12.2023. godine izdatih od strane Sekretarijata za Urbanizam I Održivi razvoj opštine Budva.

### Opis lokacije

Lokacija turističke vile, nalazi se na katastarskim parcelama 1640,1641, 1643 KO Reževići.





Predmetna parcela ima ukupnu površinu od 515 m<sup>2</sup>.  
Teren se kaskadno podiže od kote 41.17 mnv do kote 46.88 mnv.



Turistički objekt planiran je na području, koje se nalazi pored pristupne saobraćajnice. Navedena lokacija nalazi se u zoni niske gustine naseljenosti naselja Rijeka Reževići. Sa severne strane orjentisana je ka moru, sa zapadne strane je naslonjena na pristupnu saobraćajnicu, dok je sa ostalih strana okružena susednim parcelama i nižim rastinjem.

### Opis funkcionalnog rešenja

Na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova I projektnog zadatka, napravljen je turistički objekt spratnosti Su+Pr+1, ukupne bruto površine 268,80 m<sup>2</sup>.

Objekat svojom čistom formom predstavlja proizvod reciklaže tradicionalnih modela paštrovske kuće i njihovo transponovanje u savremeni jezik arhitekture.



Objekat je smješten u gornjem pojasu urbanističke parcele, omogućujući na taj način najbolju moguću iskorišćenost prostora a u skladu sa UTU.

Unutrašnja organizacija objekta obezbjeđuje udobnost i otvorenost ka najboljim djelovima lokacije kako bi se iz kuće moglo uživati u ambijentu.

Kolski i pješački ulaz na parceli, omogućen je sa severozapadne strane preko pristupne saobraćajnice.

Sa kote konačno nivelisanog terena su preuzimani dalji parametri definisani Urbanističko-tehničkim uslovima.

Pristupni nivo za ulaz u objekat, je na nivou suterena, a u okviru same ulazne zone projektovano je stepenište kao veza između dnevne i noćne zone.

Na nivou prizemlja I sprata, formirani su prostori noćne zone.

U suterenskoj etaži formiran je prostor za zajednički boravak, odmor i rekreaciju.

U prizemlju I na spratovima se nalaze spavaće sobe sa kupatilom I garderoberima.

U sklopu garaže, nalaze se servisne prostorije, kao i prostorije za tehničko održavanje I bazensku tehniku i kao takve ne ulaze u korisnu bruto razvijenu površinu objekta.

Krov je projektovan kao jednodvoni, kos, nagiba od 18%. Sastoji se od AB nosive konstrukcije, drvene potkonstrukcije i tradicionalnog crepa (kanalice) kao krovnog pokrivača.

Detaljne dimenzije i raspored svih konstruktivnih elemenata biće proračunati i provjereni u statičkom dijelu projekta.

## OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

Objekat – osnovni podaci

NAMJENA OBJEKATA	TURISTIČKA	
SPRATNOST	Su+Pr+1	
BROJ JEDINICA	2	
	PREMA UT USLOVIMA	OSTVARENO
INDEX IZGRAĐENOSTI	0.60	0.52
INDEX ZAUZETOSTI	0.20	0.19

PREGLED BRUTO I NETO POVRŠINA NADZEMNIH ETAŽA OBJEKTA (m <sup>2</sup> )			
	BRUTO RAZVIJENE GRAĐ. POVRŠINE	NETO POVRŠINE	POVRŠINA POD OBJEKTOM (ZAUZETOST)
OBJEKAT	268,80	244,20	99,10

## MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

BROJ PARKING MESTA	Na otvorenom	0
	U garaži	2
	Ukupno:	2

**Konstrukcija i materijalizacija i tehničko-tehnološke karakteristike objekta**

Konstrukcija i materijalizacija objekata su planirane tako da:

- Odgovore na relevantne zakonske propise i standarde, posebno imajući u vidu seizmički rizik
- Odgovore na zahtjeve postavljene savremenim stanovanjem
- Obezbjede komforno korišćenje unutrašnjih i spoljašnjih prostora
- Omoguće dugotrajnost objekata, ekonomsku isplativost eksploatacije objekata i jednostavno održavanje objekata i prostora oko njih,
- Omoguće eksploataciju objekata u skladu sa principima energetske efikasnosti,
- Onemoguće degradaciju okoline, dakle kako samog prostora oko objekata, tako i neizgrađenih prostora koji se nalaze oko objekata,
- Omoguće vizuelno i funkcionalno uklapanje u nasleđeno ili planirano prirodno i stvoreno okruženje. Konstrukcija objekata je skeletna, armirano – betonska, sa ispunama zidova od giter blokova. Zidna platna, ukopani dijelovi konstrukcije, stubovi, serklaži, međuspratne tavanice, kose stepenišne ploče i grede objekata su armirano – betonski.

Zidovi su debljine 20cm, a pregradni zidovi debljine 12cm od bloka ili gips-kartonskih ploča. Temeljenje je izvršeno na temeljnoj ploči debljine  $d=40\text{cm}$ .

Hidroizolacija se predviđa u svim ukopanim djelovima objekta, podovima na tlu, trotoarima neposredno uz objekat, kao i na terasama.

## SPOLJAŠNJA OBRADA

-Krovni pokrivač:

Krov je projektovan jednovodni, kosi, nagiba od 18% sa pokrivačem od kanalice tradicionalnog tipa.

Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu i u okviru slojeva fasade.

Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova spratova i prizemlja.

Unutrašnja vrata se rade kao stolarija, dok se spoljni otvori (prozori i vrata) rade od aluminijskih profila. Boja spoljašnjih prozora i vrata je prema RAL-u 8004. Ograde su staklenog tipa.

-Fasada:

Projektom je predviđena primjena dva tipa fasade od savremenih građevinskih materijala sa težnjom da se zadovolje estetske vrijednosti i da se objekat uklopi u ambijent uz poštovanje zahtjeva građevinske fizike.

Fasada je jednim dijelom obložena kamenom debljine 5cm ispod kojeg se nalazi montažni i termoizolujući sloj debljine 5cm. Kamen je nikšički, tipa bunja u boji sivkasto-bež.

Drugi tip fasade je kontaktna fasada tipa demit, debljine 10cm sa finalnim mineralnim slojem u bijeloj boji po RAL-u 9010 koja se kombinuje sa štokovanim kamenim pločama iz danilovgradskog majdana, debljine 2cm.

## UNUTRAŠNJE OBRADJE

Projektom je predviđena kvalitetna i savremena materijalizacija za završnu obradu prostorija u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom su predviđene sljedeće obrade:

Plafoni:

- Spušteni plafoni od monolitnog gips-kartona u spavaćim i dnevnim sobama, trpezariji, kupatilima, toaletima.
- Boja na plafonu za servisne prostorije

Zidovi:

- spavaće i dnevne sobe, trpezarija- gips-kartonski zidovi, gletovani i bojeni,
- kupačila i kuhinje- keramika,
- servisne prostorije- boja

Podovi:

- spavaće i dnevne sobe, trpezarije- parket
- kupačila i toaleti- keramičke pločice,
- kuhinje sa trpezarijom- kamen
- hodnici i stepeništa- kamen

## UREĐENJE TERENA

Kolski prilaz parceli omogućen je sa severo-zapadne strane, pored kojeg se stepenicama korisnik penje ka objektu, dok se ulaz u zatvoreni parking nalazi odmah pored stepeništa.

Pješačkim stazama i stepeništem, korisnik se kreće kroz parcelu i prateći jasnu šemu kretanja, stiže do platoa sa kojeg je organizovan ulaz u objekat.

Ostale površine su tretirane kao slobodne, namjenjene zelenilu, baštama, zonama za jogu, rekreaciju, edukaciju, slobodno vreme.

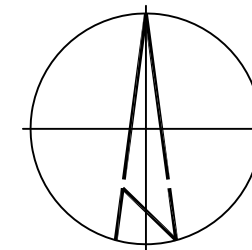
Posebna pažnja će se posvetiti ozelenjavanju žardinjera i platoa koji će se oformiti prilikom izrade sistema potpornih zidova, sa ciljem stvaranja intezivnih zelenih površina radi oplemenjavanja cijelog prostora i vizuelnog ublažavanja sistema potpornih zidova, a sve to prateći prirodan pad terena.

Prostori oko bazena biće obloženi štokovanim kamenim pločama debljine 3cm.

Svi potporni zidovi će biti obloženi lokalnim kamenom, nikšički kamen- tipa bunja u boji sivkasto-bež.



## **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**



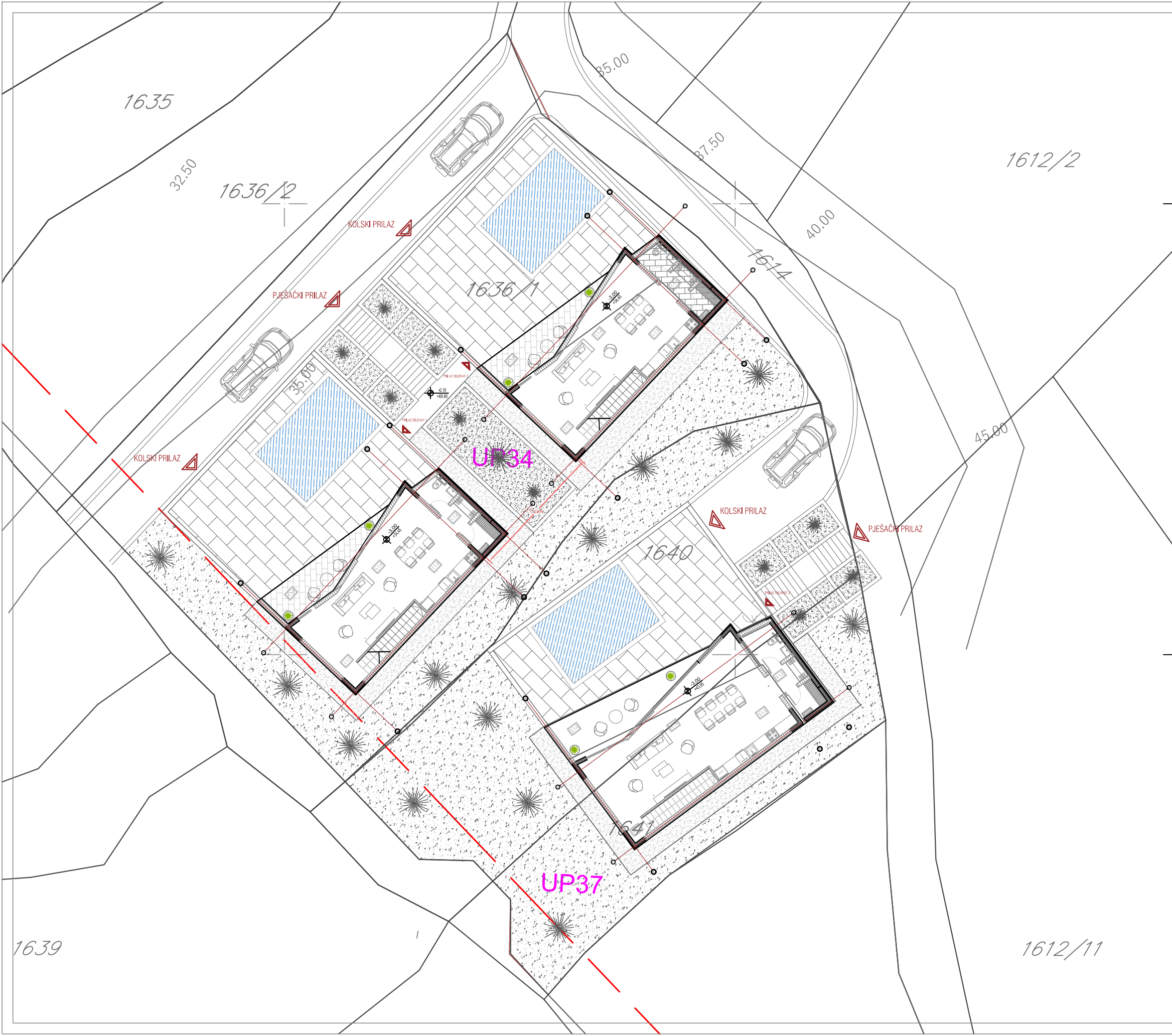
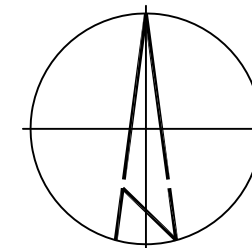
1 OZNAKA PRESEKA

GRADJEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

LINIJA TERENA

<b>PROJEKTANT:</b> 12 ARCHITECTS D.O.O BUDVA <b>ARCHITECTS</b>		<b>INVESTITOR:</b> IGOR ĐURAŠEVIĆ, AMIR ALMOG, ŽELJKO ĐURAŠEVIĆ	
<b>OBJEKAT</b> STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE JEDINICE		<b>LOKACIJA</b> KATASTARSKA PARCELA 1640, 1641 URBANISTIČKA PARCELA 37, UP TN SKOČIĐEVOJKA	
<b>Vodeći projektant</b>	Ljubiša Košević, m.arch.	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE	
<b>Odgovorni projektant</b>	Ljubiša Košević, m.arch.	<b>Dio tehničke dokumentacije</b> ARHITEKTURA	<b>RAZMJERA</b> 1:100
<b>Saradnik:</b>	Olga Košević, m.arch. Ivan Zvicer, dipl.Linž.građ.	<b>Naziv priloga:</b> Situacija	Br. priloga: Br. strane:
<b>Datum izrade i MP:</b> Decembar, 2024.		<b>Datum revizije i MP:</b>	



1 OZNAKA PRESEKA

GRADJEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

LINIJA TERENA

PROJEKTANT:  
12 ARCHITECTS D.O.O BUDVA

**ARCHITECTS**

OBJEKAT  
STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE  
JEDINICE

Vodeći projektant  
Ljubiša Košević,  
m.arch.

Odgovorni projektant  
Ljubiša Košević,  
m.arch.

Saradnik:  
Olga Košević, m.arch.  
Ivan Zvicer, dipl.inž.građ.

Datum izrade i MP:  
Decembar, 2024.

INVESTITOR:  
IGOR ĐURAŠEVIĆ, AMIR ALMOG,  
ŽELJKO ĐURAŠEVIĆ

LOKACIJA  
KATASTARSKA PARCELA 1640, 1641  
URBANISTIČKA PARCELA 37, UP TN SKOČIĐEVOJKA

Vrsta tehničke dokumentacije:  
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije  
ARHITEKTURA

Naziv priloga:  
Situacija

Datum revizije i MP:

RAZMJERA  
1:100

Br. priloga: Br. strane:

# OBJEKAT 3 - OSNOVA SUTERENA

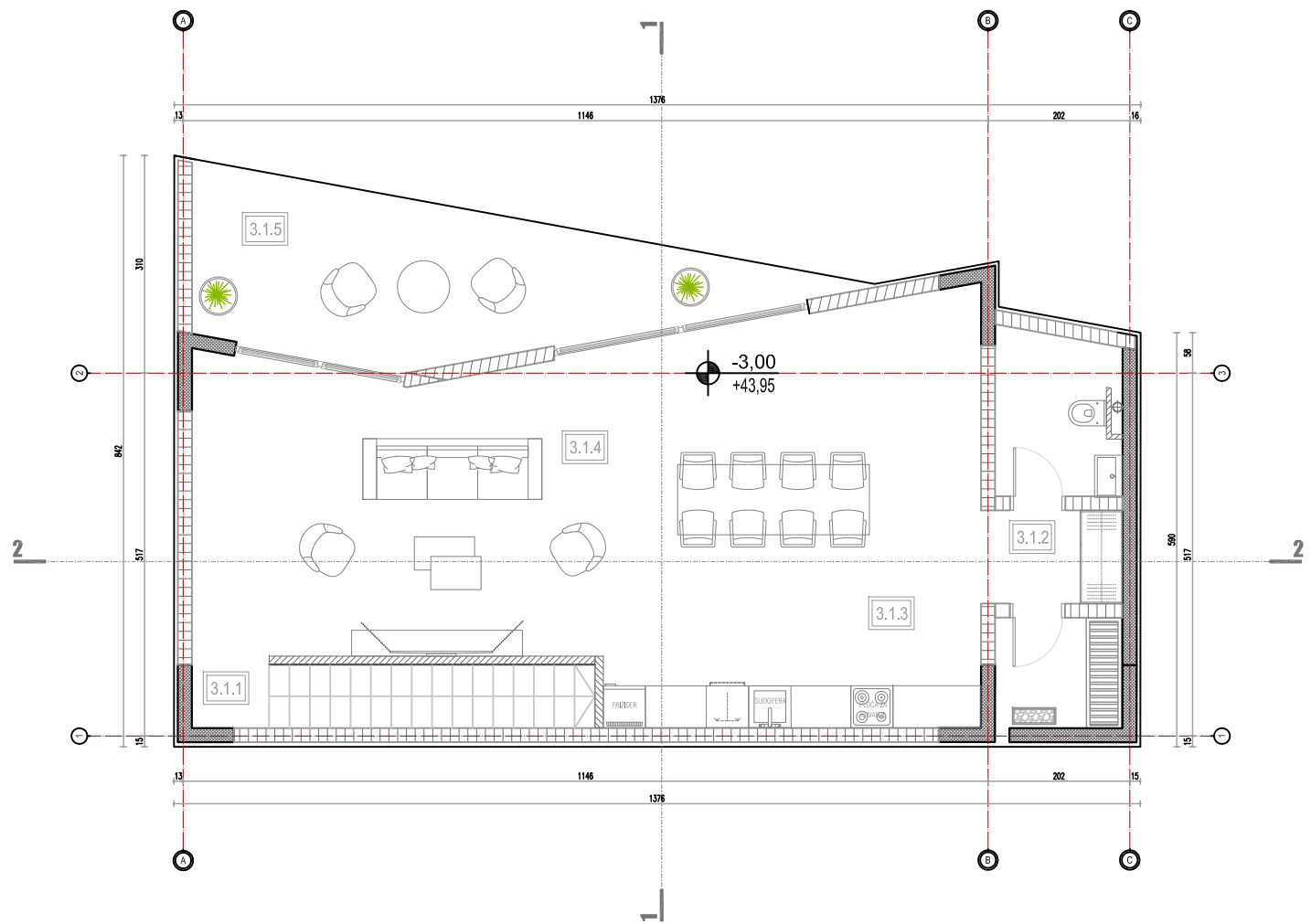
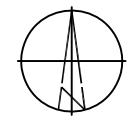
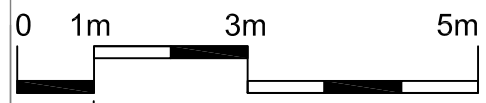


TABELA POVRŠINA		
3.1.1	Hodnik sa stepeništem	6
3.1.2	Kupatilo sa saunom	10.15
3.1.3	Kuhinja sa trpezarijom	31.8
3.1.4	Dnevna soba	24
3.1.5	Terasa	16.4
ukupna NETO suterena		88.35 m <sup>2</sup>
ukupna BRUTO suterena		99.1 m <sup>2</sup>



1 OZNAKA PRESEKA

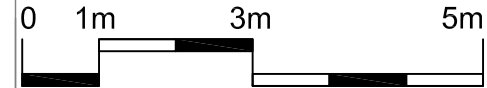
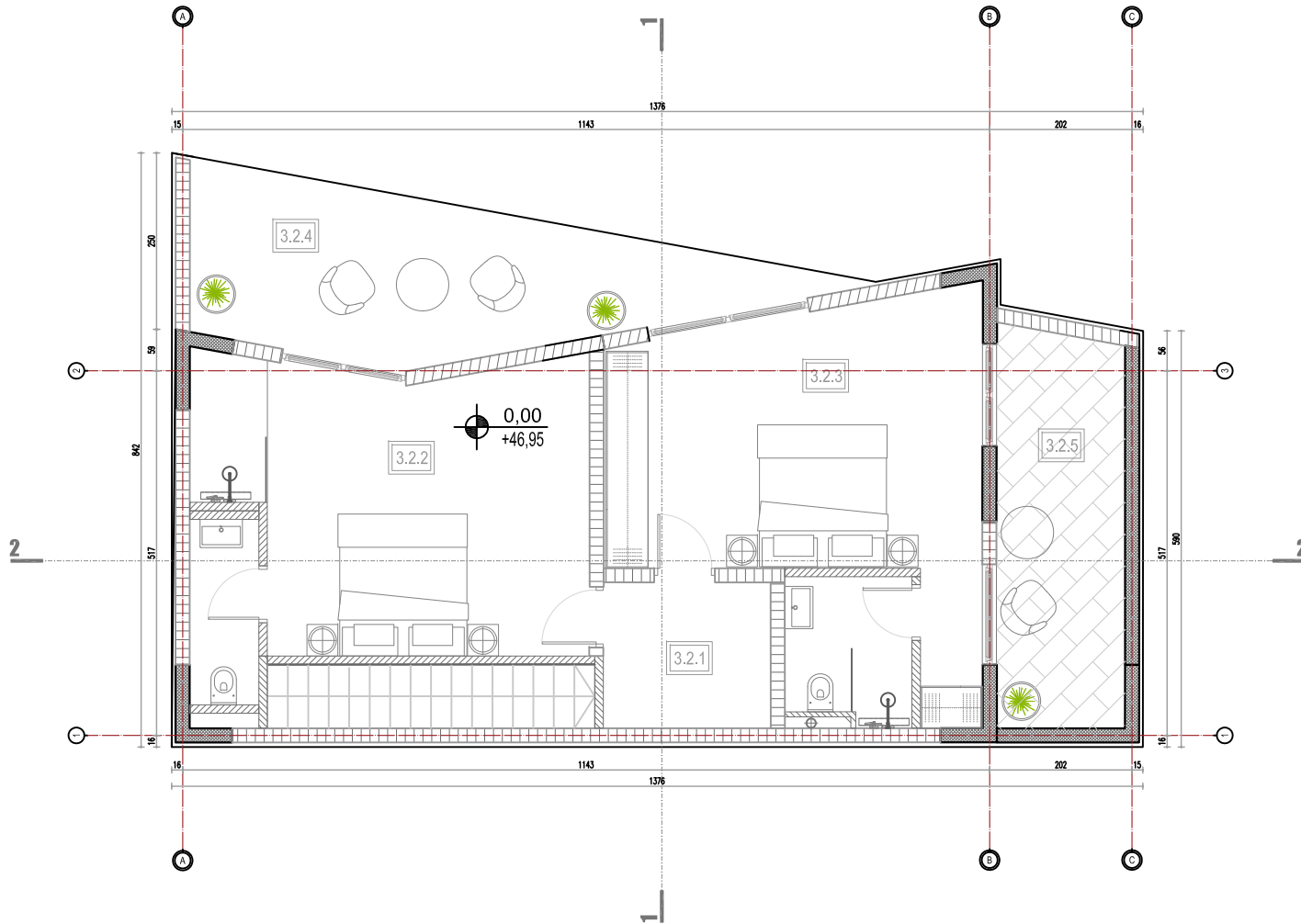
GRADJEVINSKA LINIJA  
REGULACIONA LINIJA

PROJEKTANT: 12 ARCHITECTS D.O.O BUDVA <b>ARCHITECTS</b>		INVESTITOR: AMIR ALMOG	
OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE JEDINICE		LOKACIJA KATASTARSKA PARCELA 1640,1641,1643 KO REŽEVICI, URBANISTIČKA PARCELA 37 UP TN SKOČIČEVOJKA	
Voditelj projektanta	Ljubliša Košević, m.arch.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant	Ljubliša Košević, m.arch.	Dio tehničke dokumentacije	RAZMJERA ARHITEKTURA 1:100
Saradnik:	Olga Košević, m.arch. Ivan Zviber, dipl.inž.grad	Naziv priloga: OBJEKAT 3 - OSNOVA SUTERENA	Br. priloga: Br. strane:
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:	



# OBJEKAT 3 - OSNOVA PRIZEMLJA

TABELA POVRŠINA		
3.2.1	Hodnik sa stepeništem	9.8
3.2.2	Soba 1 sa kupatilom	23.8
3.2.3	Soba 2 sa kupatilom	25.4
3.2.4	Terasa 1	16.5
3.2.5	Terasa 2	11.3
ukupna NETO prizemlja		86.8 m <sup>2</sup>
ukupna BRUTO prizemlja		98.5 m <sup>2</sup>



1 OZNAKA PRESEKA

GRADJEVINSKA LINIJA ————  
 REGULACIONA LINIJA ————

PROJEKTANT: 12 ARCHITECTS D.O.O BUDVA <b>ARCHITECTS</b>		INVESTITOR: AMIR ALMOG	
OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE JEDINICE		LOKACIJA KATASTARSKA PARCELA 1640,1641,1643 KO REZEVIĆI, URBANISTIČKA PARCELA 37 UP TN SKOČIČEVOJKA	
Voditelj projektant	Ljubliša Košević, m.arch.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant	Ljubliša Košević, m.arch.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMJERA 1:100
Saradnik:	Olga Košević, m.arch. Ivan Zviber, dipl.inž.grad.	Naziv priloga: OBJEKAT 3 - OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga: Br. strane:
Datum izrade i MP: Decembar, 2024.		Datum revizije i MP:	

# OBJEKAT 3 - OSNOVA SPRATA

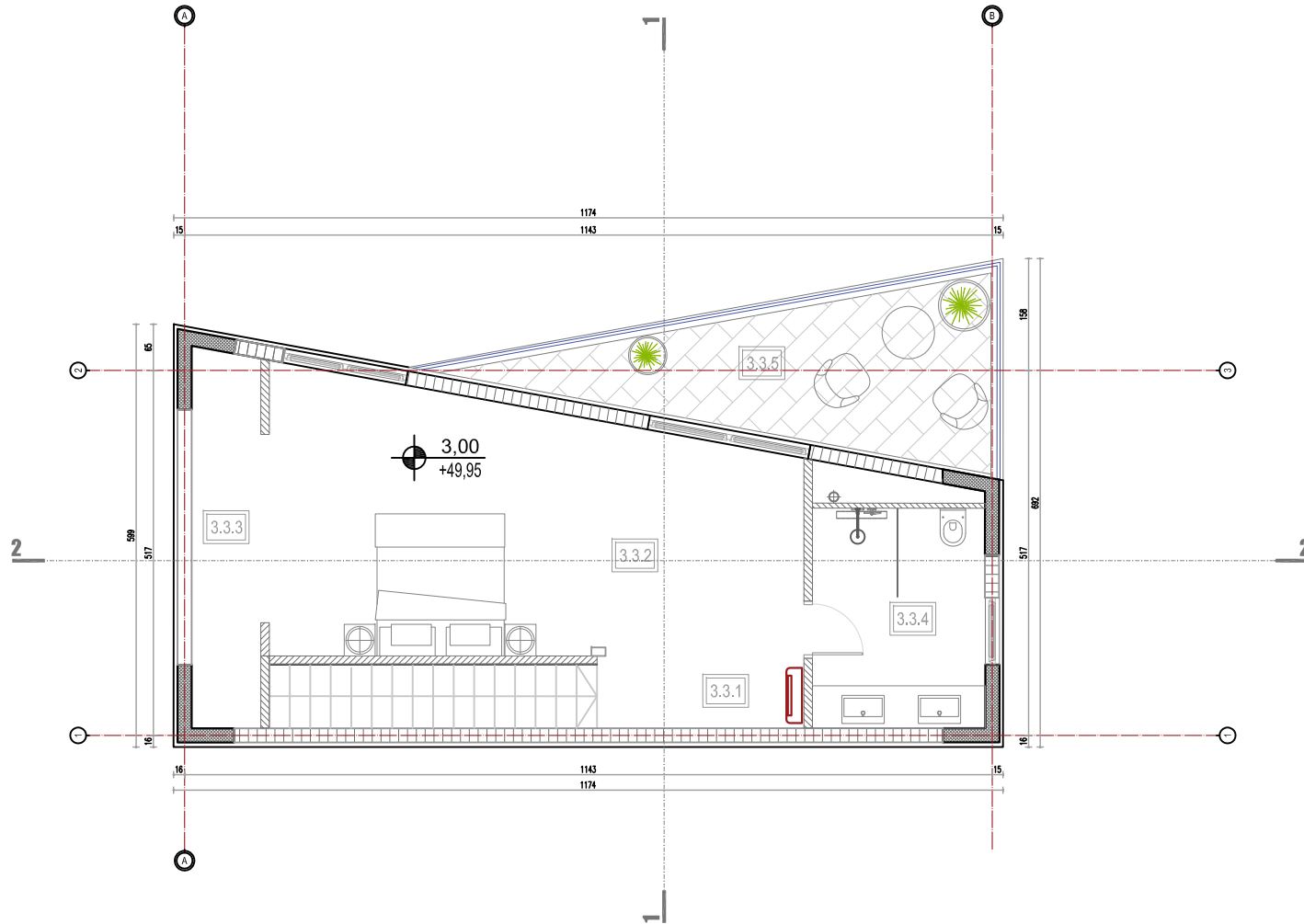
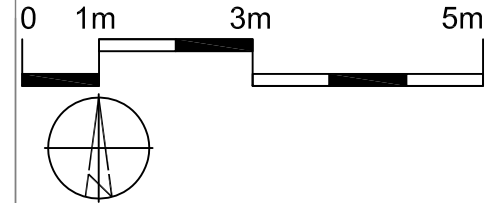


TABELA POVRŠINA

Šifra	Opis površine	Površina (m <sup>2</sup> )
3.3.1	Hodnik sa stepeništem	8
3.3.2	Soba	26.5
3.3.3	Garderober	5.2
3.3.4	Kupatilo	8.7
3.3.5	Terasa	13.2
ukupna NETO sprata		61.6 m <sup>2</sup>
ukupna BRUTO sprata		70.6 m <sup>2</sup>



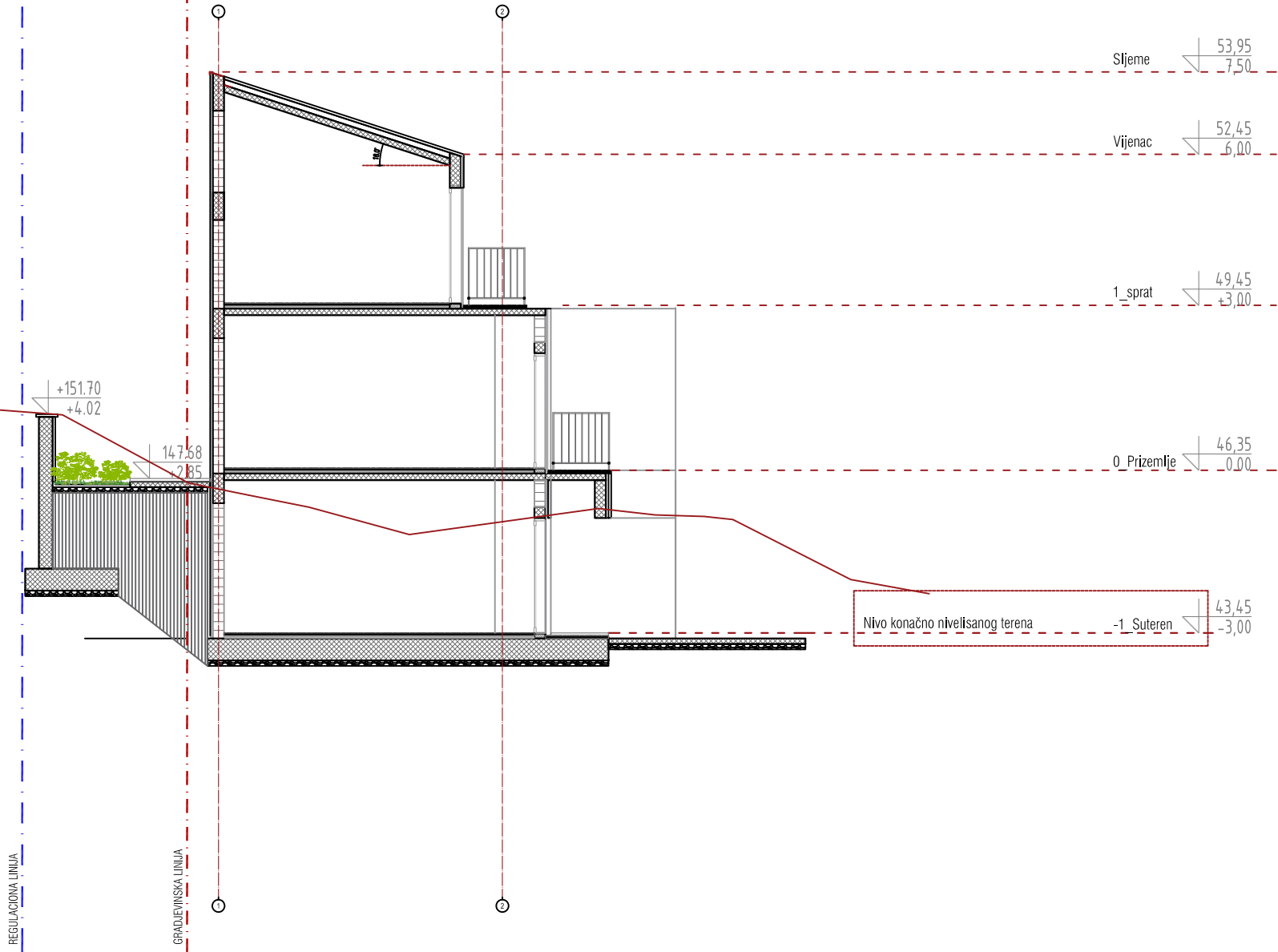
1 OZNAKA PRESEKA

GRADJEVINSKA LINIJA ————  
 REGULACIONA LINIJA ————

PROJEKTANT: 12 ARCHITECTS D.O.O BUDVA <b>ARCHITECTS</b>		INVESTITOR: AMIR ALMOG	
OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE JEDINICE		LOKACIJA KATASTARSKA PARCELA 1640,1641,1643 KO REZEVIĆI, URBANISTIČKA PARCELA 37 UP TN SKOČIČEVOJKA	
Voditelj projektanta	Ljubliša Košević, m.arch.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant	Ljubliša Košević, m.arch.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:	Olga Košević, m.arch. Ivan Zviber, dipl.inž.grad	Naziv priloga: OBJEKAT 3 - OSNOVA SPRATA	Br. priloga: Br. strane:
Datum izrade i MP: Decembar, 2024.		Datum revizije i MP:	



# OBJEKAT 3\_PRESJEK 1-1



## OZNAKE U PROJEKTU:

- ① FASADNI ELEMENTI (staklo / poljstireni)
- ② STOLARIJA (prozori / pragovi / vrata)
- ③ BRAVARIJA (ograde)
- SP-1 TERMIČKA OZNAKA (zidovi)
- PO-1 TERMIČKA OZNAKA (podovi)
- 1.95 VISINSKA KOTA / presjek, izgled
- 0.00 VISINSKA KOTA / osnova
- 10.00 DUBINSKA KOTA / izgled
- 0.00 OZNAKA PROSTORIJE
- 1.00 OZNAKA PRESJEKA
- ○ OL 1 OLUČNA VERTIKALA

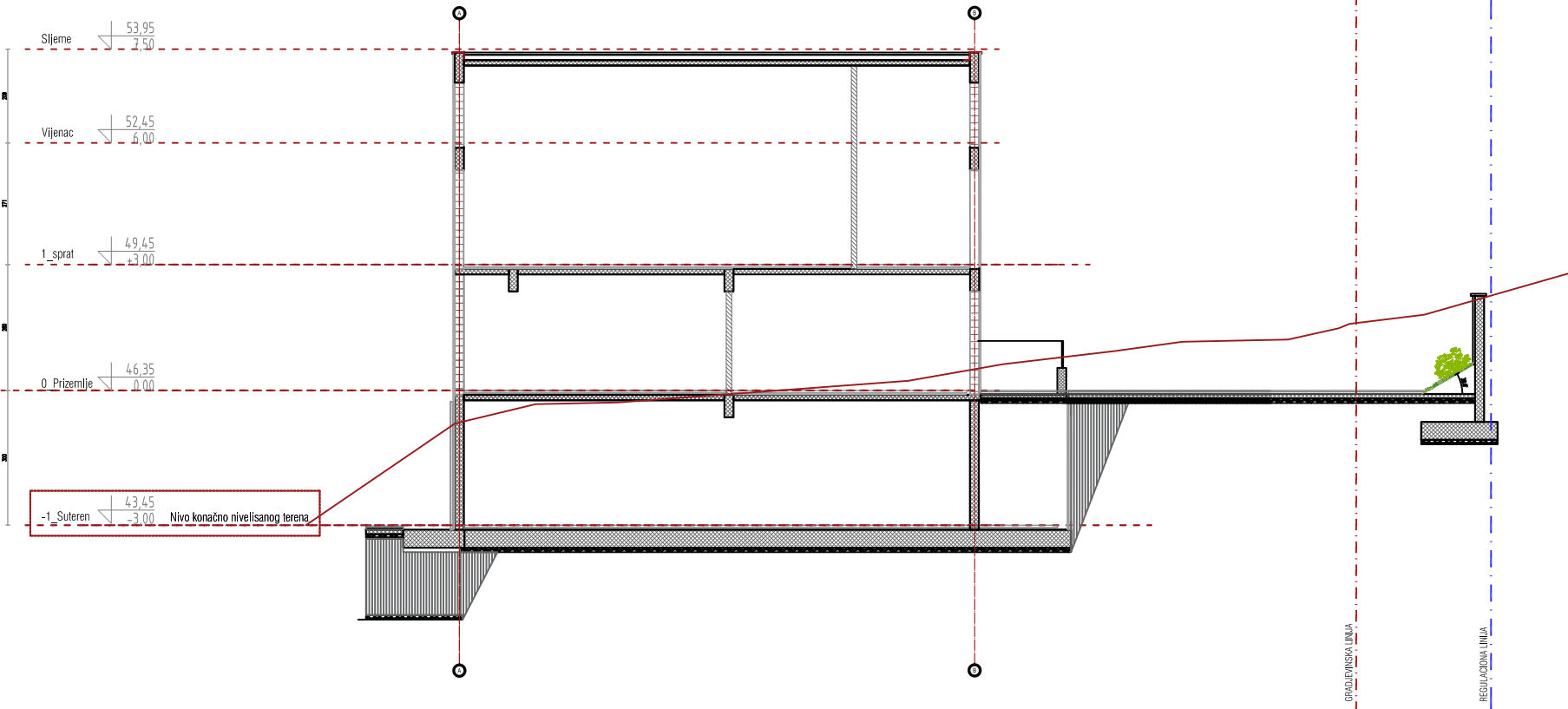
## LEGENDA MATERIJALA:

- ARMIRANI BETON
- NABLJENI BETON - NEARMIRANI
- NEARMIRANI BETON
- METAL
- CEMENTNA KOŠULJIČA
- GITER BLOK
- GIPS KARTONSKE PLOČE
- TERMOIZOLACIJA
- HIDROIZOLACIJA

## 1 OZNAKA PRESJEKA

- GRADJEVINSKA LINIJA
- REGULACIONA LINIJA
- LINIJA TERENA

PROJEKTANT: 12 ARCHITECTS BEOGRAD <b>ARCHITECTS</b>		INVESTITOR: AMIR ALMOG KATASTARSKA PARCELA 1640/1641/1643 KO REZEVIĆI, URBANISTIČKA PARCELA 37 UP TM ŠKODJEVOJKA	
OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE JEDINICE		LOKACIJA	
Vodeći projektant Ljubisa Košević, m.arch.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant Ljubisa Košević, m.arch.		Dlo tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMERA 1:100
Saradnik: Ojga Kolević, m.arch. Ivan Zec, dipl.inž.grad.	Naziv priloga: PRESJEK 1-1	Br. priloga:	Br. stran:
Datum izrade i MP: Decembar, 2024.		Datum revizije i MP:	



- OZNAKE U PROJEKTU:**
- FASADNI ELEMENTI (staklo, polukrug)
  - STOLARSKA (postoli, kompleksi vrata)
  - BRAVARSKA (opne)
  - ▨ TERMOČKA OZNAKA (staklo)
  - ▨ TERMOČKA OZNAKA (postoli)
  - ▨ VESNIKA KOTA / presjek, ugao
  - ▨ VESNIKA KOTA / optona
  - ▨ DUBINSKA KOTA / ugao
  - ▨ OZNAKA PROSTORKE
  - optona
  - optona
  - OZNAKA PRESJEKA
  - OL 1 OLUČNIK VERTIKALNA
- LEGENDA MATERIJALA:**
- ARMIRANI BETON
  - NABIJANI BETON - NEARMIRANI
  - MŠAVI BETON
  - METAL
  - GENETIČNA VOŠIČIJA
  - GITER BLOK
  - GIPS KARTONSKE PLOČE
  - TERMICIZOLACIJA
  - HERMOZOLACIJA

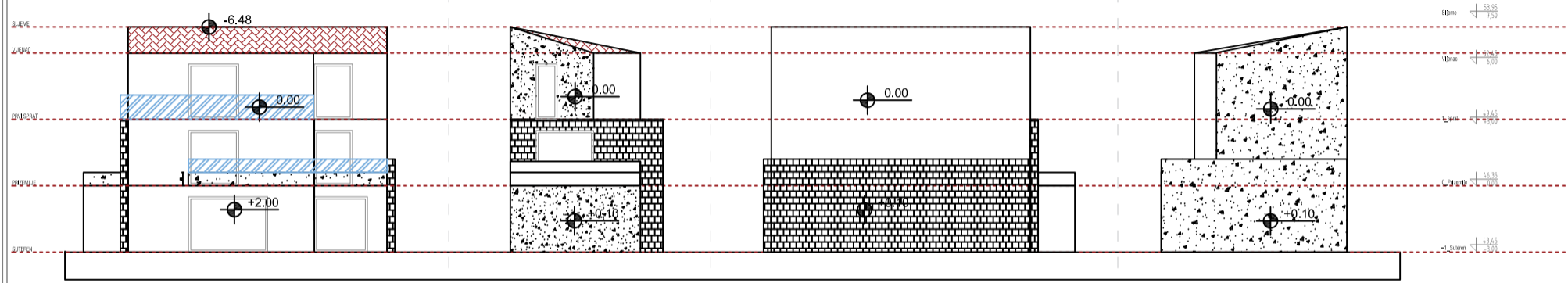
1 OZNAKA PRESJEKA

GRADJEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

LINIJA TERENA

PROJEKTANT: 10 ARCHITECTS GRSKO BRČKO		INVESTITOR: AMR ALMOG	
<b>ARCHITECTS</b>		LOKACIJA: KATASTRSKA PARCELA: 164/164/164/10 DOBROVA URBANIZACIJSKA PARCELA: 31/UP/TB BRODOVA	
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT - 3 STAMBENE JEDINICE	Vodič projektant: Ljiljka Kolendić inžinjer	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Datum:
Odgovorni projektant: Ljiljka Kolendić inžinjer	Dizajn dokumentacije: ARHITEKTURA	Mjerilo: 1:100	Datum:
Saradnik: Olga Kolendić, inžinjer Ivan Žižar, dipl.ing.	Način prijloga: PRESJEK 2-2	Broj prijloga: Broj:	Datum:
Datum izdavanja: 11.12.2024.		Datum:	



- LEGENDA MATERIJALA
- VODENA POVRŠINA
  - ZELENA POVRŠINA
  - KAMENA BUNJA NA POTPORNOJ ZIDOVIMA
  - KROVNE POVRŠINE
  - KAMENA BUNJA NA OBJEKTIMA
  - STONOVANI KAMEN
  - ZASADENO ZELENILU

1 OZNAKA PRESDA

GRADIVNA LINA

REGULATIVNA LINA

<b>ARCHITECTS</b> PROJEKTOVANJE I OBLIKOVANJE STAMBENI OBJEKTI - OŠTIBORNE ZIDARSTVO VODENI PROJEKTI OPGONIZOVANJE OBLIKOVANJE OBLIKOVANJE		ARHITEKT KRETI KLIMKO OBLIKOVANJE I OŠTIBORNE VODENI PROJEKTI OPGONIZOVANJE OBLIKOVANJE OBLIKOVANJE OBLIKOVANJE OBLIKOVANJE	
Datum: 2024. Decembar 2024.		Datum: 2024. Decembar 2024.	

## 3D PRIKAZ



PROJEKTANT: 12 ARCHITECTS D.O.O BUDA <b>ARCHITECTS</b>		INVESTITOR: ALMOG AMIR	
OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT		LOKACIJA KATASTARSKA PARCELA: 1640, 1641 I 1643 URBANISTIČKA PARCELA: 37, OP-TN SKOČEVOVKA	
Vodeći projektant	Ljubiša Kosević m.arch.	Vrata tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant	Ljubiša Kosević m.arch.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMERA 1:100
Saradnik:	Olga Kosević, m.arch. Ivan Zvičar, dipl.inž.grad.	Naziv priloga: 3D PRIKAZ	Br. prikaz:    Br. strana:
Datum izrade I MP: Decembar, 2024.		Datum revizije I MP:	





PROJEKTANT: 12 ARCHITECTS D.O.O. BUDA <b>ARCHITECTS</b>		INVESTITOR: ALMOG AMIR	
OBJEKAT STAMBEŃNI OBJEKAT		LOKACIJA KATASTARSKA PARCELA: 1640, 1641 I 1643 URBANISTIČKA PARCELA: 37, OP-TN SKOCJEVUJKA	
Vodeći projektant	Ljubiša Košević m.arch.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant	Ljubiša Košević m.arch.	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	RAZMERA 1:100
Saradnik:	Olga Košević, m.arch. Ivan Zivcic, dipl.inž.grad.	Naziv prikaza: 3D PRIKAZ	Br. prikaza:      Br. strana:
Datum izrade i MP: Decembar, 2024.		Datum revizije i MP:	



PROJEKTANT:  
 19. PROJEKTOVAČKI BUREAU

INVESTITOR:  
 ALMOG AMIR

**ARCHITECTS**

OBJEKAT  
 STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA  
 KATASTRARSKA PARCELA 1640, 1641 I 1642  
 URBANISTIČKA PARCELA 31, UPUTNOSKOPEJIVOJKA

Voditelj projektant

Ljubiša Kosević  
 m.arch.

Usta tehničke dokumentacije:  
 IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant

Ljubiša Kosević  
 m.arch.

Dio tehničke dokumentacije  
 ARHITEKTURA

RAZMJERA  
 1:100

Saradnik:

Olga Kosević, m.arch.  
 Ivan Zivcic, dipl.inž.grad.

Naziv prikaza:

3D PRIKAZ

Br. prikaza: Br. strana:

Datum izrade i MP:  
 Decembar, 2024.

Datum revizije i MP:



PROJEKTANT:  
13 PROJEKTOVAČKI BUREAU

**ARCHITECTS**

INVESTITOR:  
ALMOG AMIR

OBJEKAT  
STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA  
KATASTARSKA PARCELA 1640, 1641 I 1643  
UPISANIKOVSKA PARCELA 37, LIP I TRSKODJEVOJKA

Voditelj projekta  
Ljubita Koševik, m.arch.

Vrsta tehničke dokumentacije:  
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant  
Ljubita Koševik, m.arch.

Dio tehničke dokumentacije  
ARHITEKTURA

RAZMJERA  
1:100

Saradnik:  
Olga Koševik, m.arch.  
Ivan Zvižec, diplomirani grad.

Naziv prikaza:  
3D PRIKAZ

Br. prikaza: Br. strane:

Datum izrade I MP:  
Decembar, 2024.

Datum revizije I MP:

**ARCHITECTS**

ARHITEKTONSKI  
STUDIO  
12 ARCHITECTS