

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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 51/1 od 19.06.2025. godine

Elektronski potpis projektanta Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCC, ou=Farško lice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.09.19 12:50:45 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	---

INVESTITOR¹

Khen Ronen

OBJEKAT²

Apartmanski objekat

LOKACIJA³

LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan,
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i
1807/5, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**AUTOR PROJEKTA⁵

Anja Burić spec.sci.arh.

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

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

SADRŽAJ

uz idejno rješenje

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.01.	Naslovna strana opšte dokumentacije idejnog rješenja - Obrazac 2 (1 strana)	1
1.02.	Sadržaj opšte i tehničke dokumentacije idejnog rješenja (2 strane).....	2-3
1.03.	Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	4-6
1.04.	Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	7-8
1.05.	Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	9-11
1.06.	Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta koji rukovodi tehničkom dokumentacijom u cijelini (1 strana).....	12
1.07.	Licenca vodećeg i odgovornog projektanta koji rukovodi tehničke dokumentacije u cijelini i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori (4 strane).....	13-16
1.08.	Polisa o osiguranje od profesionalne odgovornosti (2 strane).....	17-18
1.09.	Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 4 – arhitektonski projekat (2 strane).....	19-20
1.10.	Urbanističko-tehnički uslovi (30 strana).....	21-50

2. PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....51

2.01.	Projektni zadatak (2 strane).....	47-48
2.02.	Ovjerena geodetska podloga (1 strana).....	45
2.03.	Parcelacija po LSL-u (18 strana).....	46-63
2.04.	Izjava o tačnoj lokaciji (1 strana).....	64
2.05.	Pravo službenosti prolaza (10 strana).....	65-74
2.06.	Saglasnost na faznost (4 strane).....	75-78

A. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

A.0.	Naslovna strana tehničke dokumentacije arhitektonskog projekta – Obrazac 1 (1 str). 79
------	--

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....80

A.1.1.	Tehnički opis (4 strane).....	81-84
--------	-------------------------------	-------

A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....85

A.2.1.	Rekapitulacija površina (3 strane).....	86-88
--------	---	-------

A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....89

01.	Geodetska podloga.....	90
02.	Analiza urbanističke parcele.....	91
03.	Šira situacija – izvod iz geoportala.....	92
04.	Situaciono nivelacioni plan.....	93
05.	Uređenje terena.....	94
06.	Osnova temelja.....	95

07. Osnova suterena.....	96
08. Osnova prizemlja.....	97
09. Osnova I sprata.....	98
10. Osnova krova.....	99
11. Presjek 1-1.....	100
12. Presjek 2-2.....	101
13. Presjek 3-3.....	102
14. Fasada – jugo-zapad.....	103
15. Fasada – jugo-istok.....	104
16. Fasada – sjvero-istok.....	105
17. Fasada – sjevero-zapad.....	106
18. 3D prikazi.....	107
19. 3D prikazi.....	108
20. 3D prikazi.....	109
21. 3D prikazi.....	110
22. 3D prikazi.....	111

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen juna 2025. godine, u Budvi,
između:

Naručioca: KHEN RONEN, broj
pasosa: I drzavljanin
Poljske (u daljem tekstu Naručilac) i

Projektanta: „ Plan M1“ doo Budva, s druge
strane (u daljem tekstu: Projektant)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je
predmet ugovora: izrada idejnog rjesenja
lokalitetu kat. parcele 1806/2, 1807/2,
1807/3 i 1807/4 K.O . Rezevici 1, UP 74, LSL
Blizikuće, Opština Budva:

Član 1. Izrada idejnog rješenja za dobijanje saglasnosti Gradskog/ Državnog arhitekta koja sadrže sljedeće:

- šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata)
- situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena
- grafički i numerički prikaz građevinske i regulacione linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža i prikazom spratnosti na objektu.
- karakteristične osnove i presjeci objekta
- prikaz svih fasada objekta
- 3D vizuelizacija objekta

DESIGN CONTRACT

Concluded in Jun 2025, in Budva, between:

Client: KHEN RONEN, passport number:
.citizen

Poland (hereinafter the Client) and

Designer: "Plan M1" doo Budva, on the
other hand (hereinafter: Designer)

Introductory provisions

The contracting parties agree that the
subject of the contract is: development of
the conceptual solution the location cat.
parcels 1806/2, 1807/2, 1807/3 and 1807/4
K.O. Rezevici 1, UP 74, LSL Blizikuće,
Municipality of Budva:

Article 1. Drafting of a conceptual solution for obtaining the approval of the City/State Architect, which contains the following:

- wider situation (wider location of the projected object with a view of existing objects)
- the situation with the conceptual solution of the terrain arrangement
- graphic and numerical representation of the construction and regulation line on the situation and all the foundations of the underground and above-ground floors and the representation of the number of floors in the building.
- characteristic bases and sections of the object
- display of all facades of the building
- 3D visualization of the object.

Član 2. - CIJENA PROJEKTOVANJA

- Cijena izrade idejnog rješenja sa svim navedenim fazama za površinu od cca 222,15m² obračunata je pausalono u iznosu od [redacted] bez PDV-a.

Član 3. - ROKOVI ZA IZRADU:

- Rok za izradu idejnog rješenja za potrebe izrade dobijanja saglasnosti GGA iznosi 15 radnih dana od dana potpisivanja ugovora.

Član 4. - NAČIN PLAĆANJA:

- Cjelokupan navedeni iznos isplatit će se nakon dobijene saglasnosti na idejno rješenje, u slučaju odbijanja rješenja, samo naknada od 50% cjelokupnog iznosa.

Član 5. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

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

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

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

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

Article 2 - DESIGN PRICE

- The price of creating the conceptual design with all the mentioned phases for an area of approx. 222.15 m² is calculated as a flat rate in the amount of [redacted] excluding VAT.

Article 3 - PERFORMANCE DEADLINES:

- The deadline for the preparation of conceptual solutions for the purposes of obtaining the approval of the GGA is 15 working days from the date of signing the contract.

Article 4 - METHOD OF PAYMENT:

- The entire specified amount will be paid after obtaining consent to the conceptual solution, in case of rejection of the solution, only compensation of 50% of the entire amount.

Article 5 - COPYRIGHT PROTECTION

The design, the conceptual solution, the Main Project and the solution of details in the same are considered the exclusive intellectual property of the Designer, so by signing this Agreement, the Client undertakes to carry out the same in all respects as provided for in the Main Project. Any change will be mutually agreed between the Contracting Parties.

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

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

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

Ugovor je sačinjen u 2 (dva) primjerka, od kojih svaka ugovorna strana, zadržava po 1 (jedan) primjerak.

NARUČILAC: KHEN RONEN

PROJEKTANT: „Plan M1“doo Budva

to this Agreement.

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

The contract is made in 2 (two) copies, of which each contracting party keeps 1 (one) copy.

CLIENT: KHEN RONEN

DESIGNER: „Plan M1“doo Budva



CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1045557 / 001

U Podgorici, dana 27.06.2022.godine

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

Ime i prezime: MIRZA VUČIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1201980232009 CRNA GORA

Adresa: BUDVA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

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

Skraćeni naziv:	PLAN M1 DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51045557
PIB/Carinski broj:	03452719
Datum statuta:	23.06.2022.
Datum ugovora:	23.06.2022.
Adresa uprave - sjedište:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	TRG SUNCA BR. 2, ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA, SPRAT II, KANCELARIJA 11 BUDVA
Pretežna djelatnost:	7111 Arhitektonska djelatnost
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38269090716 E-mail: milica.franeta0@gmail.com

Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA
Osnivač:	MILICA FRANETA MB/JMBG/BR. PASOŠA/ Adresa: Udio: 100%
Izvršni direktor:	MILICA FRANETA JMBG/BR. PASOŠA: Adresa: Ovlašćenja u prometu: Neograničeno Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno
Ovlašćeni zastupnik:	MILICA FRANETA JMBG/BR. PASOŠA: Adresa: Ovlašćenja u prometu: Neograničeno Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

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

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

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



Sam. savjetnik I
Srđan Pavlović
Srđan Pavlović

Pravna pouka:

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



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 12-332/22-869/3
Podgorica, 22.09.2022. godine

DOO "PLAN M1"

BUDVA
Trg sunca br. 2

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

[Signature]
Olivera Živković



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 12-332/22-869/3

Podgorica, 22.09.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "PLAN M1" BUDVA, broj UPI 12-332/22-869/1 od 19.09.2022. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministarke broj 1230-332/22-3223/1 od 04.05.2022. godine, donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "PLAN M1" BUDVA**, izdaje se

LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 12-332/22-869/1 od 19.09.2022. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "PLAN M1" BUDVA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 123-335/1 od 22.11.2021. godine, kojim je **Gjorgon Angeliki, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
- 2) ugovor o radu sa Gjorgon Angelikom, od 01.09.2022. godine;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1045557 / 001.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno

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

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

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Olivera Živković



PLAN M1 d.o.o.

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 45/1 od 12.06.2025. godine

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

RJEŠENJE

O imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

INVESTITOR Khen Ronene

OBJEKAT Apartmanski objekat

LOKACIJA LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan,
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i
1807/5, Opština Budva

VRSTA I DIO
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

IMENUJEM: **Angelika Gjorgon, dipl.ing.arh. za odgovornog inženjera sa
licencom br. UPI 123-335/1 od 22.11.2021. godine, izdata od
Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma.**

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





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 123-335/1
Podgorica, 22.11.2021. godine

GJORGON ANGELIKA

BUDVA

Trg Sunca br.2 (Delex doo)

Dostavlja se rješenje ovog ministarstva, broj i datum gornji, po zahtjevu za izdavanje licence, na upotrebu.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Gordana Đerković



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

Broj: UPI 123-335/1
Podgorica, 22.11.2021. godine

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu Gjorgon Angelike iz Budve na privremenom boravku u Budvi broj UPI 123-335/1 od 15.11.2021. godine, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 83/20) člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list Crne Gore", br. 118/20 i 121/20) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Gjorgon Angeliki iz Budve, na privremenom boravku u Budvi, diplomiranom inženjeru arhitekti, izdaje se

LICENCA

ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekata

na neodređeni period.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 123-335/1 od 15.11.2021. godine, ovom javnopravnom organu obratila se Gjorgon Angelika iz Budve na privremenom boravku u Budvi, zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata. Uz zahtjev, imenovana je priložila sljedeće dokaze: ličnu kartu za privremeni boravak i rad izdatu od FL Budva, prevod diplome (izvršen od strane stalnog sudskog tumača za makedonski jezik Kornelije Nikčević postavljene rješenjem Ministarstva pravde br.30-3343/01 od 27.06.2021.godine) Univerziteta „Sv. Kiril i Metodij“-Skoplje Arhitektonski fakultet o stručnom zvanju diplomirani inženjer arhitekta, rješenje Ministarstva prosvjete i nauke UPI br.05-1-670 od 25.06.2009.godine kojim se Angeliki (Vlada) Đorgon priznaje diploma o stečenom visokom obrazovanju i stručnom nazivu-diplomirani inženjer arhitekta br. A-3162 od 24.05.2005.godine, potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore br.02-1297/2 od 22.06.2021.godine, uvjerenje o položenom stručnom ispitu pred Inženjerskom komorom Crne Gore od 29.10.2021.godine A 030576 069, potvrdu o radnom iskustvu izdatu od Delex doo Budva br.66/1 od 10.11.2021.godine, potvrdu o radnom iskustvu izdatu od strane Del projekt doo Budva i radnu knjižicu serijski br.0029418 reg. br 417.

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

Prema članu 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, koji posjeduje najmanje kvalifikaciju VII1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i da je član Inženjerske komore Crne Gore.

Odredbom člana 4 stav 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17,78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 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 VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti. Za strano lice u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava se da li podnosilac zahtjeva ima dozvolu boravka u skladu sa zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca-stav 2.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Gordana Đerković





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-322

Podgorica, 15.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

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

Reg.br. 4870

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Liljana Vulić, dipl.pravnica



OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00231309	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-038246/24

POLISA - RAČUN POL-00270605

Zastupnik:	Zečević Miloš, 81-182		
Ugovarač			
Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090716
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.10.2024 (24:00) - 06.10.2025 (24:00)	Period obračuna	06.10.2024 - 06.10.2025

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

Vrsta projektovanja: Arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 50.000eur

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

Osiguranik

Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090716

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

POLISA: POL-00270605

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	- U cjelosti

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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

Osiguravač:



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

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 02.10.2024

POLISA: POL-00270605

Datum štampa: 02.10.2024 10:28

Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

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

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

OBJEKAT ¹	Apartmanski objekat
LOKACIJA ²	LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan, k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	IDEJNO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁴	Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

I Z J A V L J U J E M

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

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

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

Angelika
Gjorgon

Digitally signed by Angelika Gjorgon
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko
lice, serialNumber=84328,
sn=Gjorgon, givenName=Angelika,
cn=Angelika Gjorgon
Date: 2025.09.19 12:53:22 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Milica Franeta

(odgovorno lice)

Milica
Franeta

Digitally signed by Milica Franeta
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-03452719, o=PLAN
M1 DOO BUDVA,
serialNumber=84402,
givenName=Milica, sn=Franeta,
cn=Milica Franeta
Date: 2025.09.19 12:57:19 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Budva, 2025 god.

(mjesto i datum)

¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta

REKAPITULACIJA			
		NETO	BRUTO
1.	Suteren - tehnički dio	30.20 m ²	35.84 m ²
	Ukupno teh. dijela	30.20 m²	35.84 m²
2.	Suteren	47.50 m ²	61.80 m ²
3.	Prizemlje	69.04 m ²	88.90 m ²
4.	I Sprat	51.54 m ²	71.34 m ²
	Ukupno smeštajni dio	168.08 m²	222.04 m²
Ukupno smeštajni dio sa teh. dijelom		198.28 m²	257.88 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarska površina	/	445.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP 74 – faza I	UP 74-faza I
Urbanistička površina	445.00 m ²	445.00 m²
Indeks zauzetosti	0.20	0.20
Max površina pod objektima	89.00 m ²	88.90 m²
Indeks izgrađenosti	0.50	0.499
Max BRGP	222.50 m ²	222.04 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1
Namjena	SMG	Apartmanski objekat
Parking	4PM / 5 APART	2 PM / 2 APART
Zelenilo	50%	236.45 m² (53.15%)

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarska površina	/	893.45 m²
Broj urbanističke parcele	UP 74	UP 74
Urbanistička površina	893.45 m ²	893.45 m²
Indeks zauzetosti	0.20	0.10
Max površina pod objektima	180.00 m ²	88.90 m²
Indeks izgrađenosti	0.50	0.25
Max BRGP	450.00 m ²	222.04 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1
Namjena	SMG	Apartmanski objekat
Parking	4PM / 5 APART	2 PM / 2 APART
Zelenilo	50%	236.45 m² (26.46%)

¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta

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

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/24-206/5
Budva, 27.05.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ronen Khen 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), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br.12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL Blizikuće ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 23/14 i 21/14), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 74 koju čine katastarske parcele 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5 dio katastarske parcele 1806/1 KO Sv.Stefan

Dio katastarske parcele 1806/1 KO Reževići I ulazi u trasu saobraćajnice po LSL-u.

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 104-919-6774/2024 za KO Sv. Stefan, od 27.03.2024.godine, na katastarskim parcelama 1806/1, 1806/3, 1807/1 i 1807/5 KO Sv. Stefan nema upisanih objekata. Na katastarskim parceama 1806/1, 1806/3, 1807/1 i 1807/5 KO Sv. Stefan upisani su tereti i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-919-6775/2024 za KO Sv. Stefan, od 27.03.2024.godine, na katastarskim parcelama 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sv. Stefan nema upisanih objekata. Na katastarskim parceama 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 KO Sv. Stefan upisani su tereti i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje (SMG)

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za

objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana, opšti urbanističko tehnički uslovi za više objekata na terenu u nagibu slobodno stojeći i u nizu (više objekata na urbanističkoj parceli, tekstualni dio LSL-a strana 32).

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 1000m² – 3000m²

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje.

Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (Tekstualni dio LSL-a, strana 22)

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (Tekstualni dio LSL-a, strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (Tekstualni dio LSL-a, strana 24)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, *izuzetno* samo u specijalnim netipičnim slučajevima ovo rastojanje može biti i 1,0m. Za jednostrano uzidane objekte 5 m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim prilogima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 5,0 m. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sledeći način:

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

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

- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (Tekstualni dio LSL-a, strana 24)

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda. (Tekstualni dio LSL-a, strana 32)

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Spratna visina

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

stambenu etažu do 2.80 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;

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

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu (Tekstualni dio LSL-a, strana 21)

Visina sljemena

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

Krovovi

Krovovi su kosi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. (Tekstualni dio LSL-a, strana 33)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (Tekstualni dio LSL-a, strana 21)

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (Tekstualni dio LSL-a, strana 24)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 74	893,45	450	180	0.50	0.20	S+P+1

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

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

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

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

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

Rješenjem br. UP II 072-93/20, od 29.06.2020. godine naloženo je ovom Sekretarijatu da, prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, ukoliko je to planom propisano, podnosilac zahtjeva u obavezi da dostavi **dokaz o provjeri geomehaničkih svojstava terena na lokaciji**.

Jedna od smjernica predmetnog LSL-a je da je, za izgradnju na parceli, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti statičku stabilnost i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova za *stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika*.

Investitor je dostavio elaborat o geotehničkim svojstvima terena broj 50/24 od 20.02.2024. godine, za potrebe projektovanja objekata na urbanističkoj parceli i UP74 i izvještaj o tehničkoj kontroli (revizija).

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

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

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. (strana 26)

U blizini sela fasada mora imati min.70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.

Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtijevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...)

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

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (Tekstualni dio LSL-a, strana 25)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urbanističkih parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (Tekstualni dio LSL-a, strana 26)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan, drveće poput badema, smokave, narandži, limuna, kivija i slično.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

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

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14, 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;

- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocijeniji 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

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

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

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture. U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102

Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m2 bruto površine

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spolnog 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 vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Uvidom u grafički dio planskog dokumenta PPPNOP konstatovano je da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u trasi koridora infrastrukture i nisu u zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

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

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

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

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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



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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-265/24
Datum: 16.04.2024.



KOPIJA PLANA

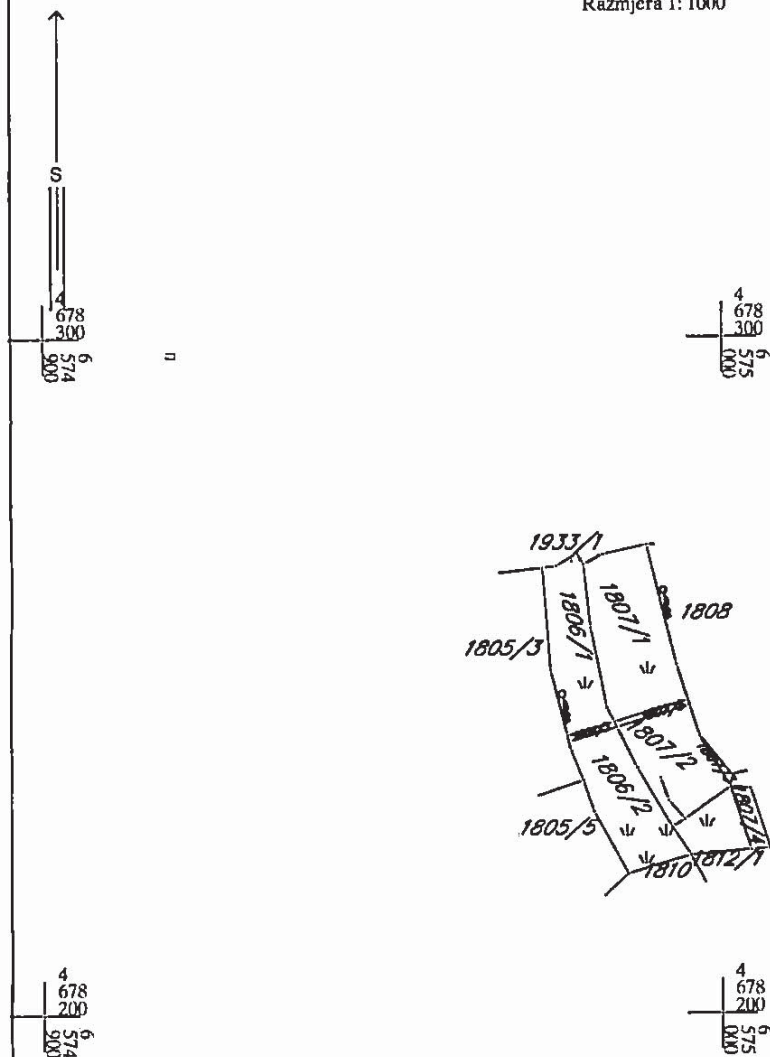
Razmjera 1:1000

Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 18,19

Parcele: 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2
1807/3, 1807/4, 1807/5



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-6774/2024

Datum: 27.03.2024

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-206/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 408 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1806	1		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		166	0.35
1806	3		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		6	0.01
1807	1		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		263	0.55
1807	5		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		9	0.02
								444	0.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DINKOVSKI PANDO.	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1806	1			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:17	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1806	3			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:20	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	1			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:18	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	5			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:20	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.

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



Načelnica: 4

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1806/1		104-2-919-3863/1-2022	13.06.2022 13:48	RONEN KHEN	ZA UPIS PO UZZ 372/22 U LN 408 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/1 1806/2 I DR
1806/1		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408
1806/3		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408
1807/1		104-2-919-3863/1-2022	13.06.2022 13:48	RONEN KHEN	ZA UPIS PO UZZ 372/22 U LN 408 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/1 1806/2 I DR
1807/1		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408
1807/5		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-6775/2024

Datum: 27.03.2024

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1316 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1806	2		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		185	0.39
1807	2		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		229	0.48
1807	3		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		5	0.01
1807	4		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		26	0.05
								445	0.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	KHEN RONEN	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1806	2			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:19
1807	2			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:20
1807	3			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:19
1807	4			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:19

Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.						
Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.						
Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.						
Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.						

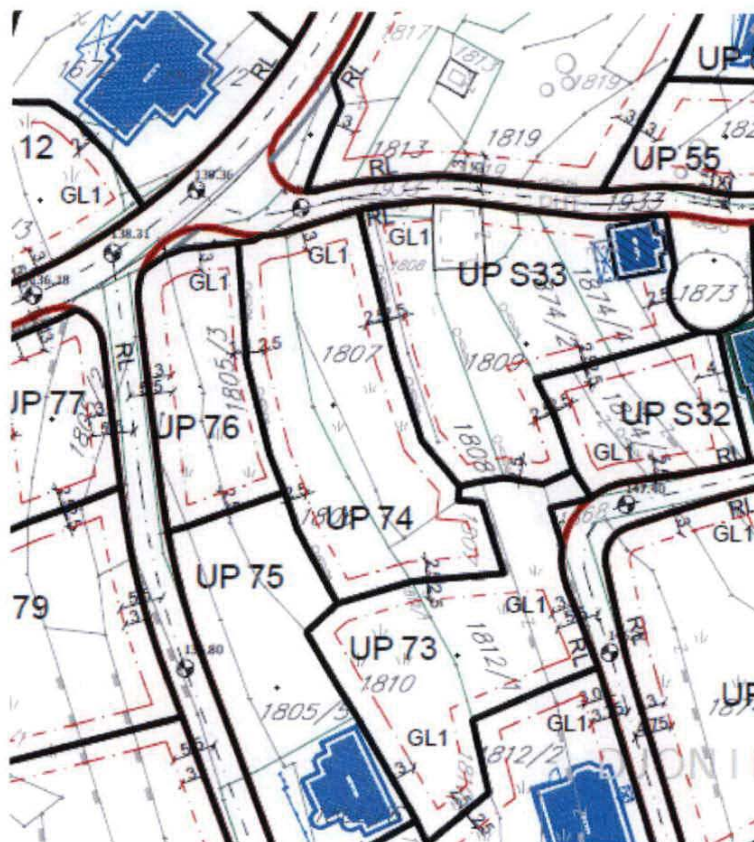
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ

SPISAK PODNIJETIH ZAHTEJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
1806/2		104-2-919-8525/1-2023	08.12.2023 12:08	ELENA GAFT I DR	ZA UPIS PO UZZ 874/23 U LN 473 KO SVETI STEFAN NA KP 1805/3 LN 1316 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/2 I DR
1806/2		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408
1806/2		104-2-919-3863/1-2022	13.06.2022 13:48	RONEN KHEN	ZA UPIS PO UZZ 372/22 U LN 408 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/1 1806/2 I DR
1807/2		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408
1807/2		104-2-919-8525/1-2023	08.12.2023 12:08	ELENA GAFT I DR	ZA UPIS PO UZZ 874/23 U LN 473 KO SVETI STEFAN NA KP 1805/3 LN 1316 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/2 I DR
1807/2		104-2-919-3863/1-2022	13.06.2022 13:48	RONEN KHEN	ZA UPIS PO UZZ 372/22 U LN 408 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/1 1806/2 I DR
1807/3		104-2-919-8525/1-2023	08.12.2023 12:08	ELENA GAFT I DR	ZA UPIS PO UZZ 874/23 U LN 473 KO SVETI STEFAN NA KP 1805/3 LN 1316 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/2 I DR
1807/3		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408
1807/3		104-2-919-3863/1-2022	13.06.2022 13:48	RONEN KHEN	ZA UPIS PO UZZ 372/22 U LN 408 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/1 1806/2 I DR
1807/4		104-2-919-8525/1-2023	08.12.2023 12:08	ELENA GAFT I DR	ZA UPIS PO UZZ 874/23 U LN 473 KO SVETI STEFAN NA KP 1805/3 LN 1316 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/2 I DR
1807/4		104-2-919-3863/1-2022	13.06.2022 13:48	RONEN KHEN	ZA UPIS PO UZZ 372/22 U LN 408 KO SVETI STEFAN NA KP 1806/1 1806/2 I DR
1807/4		104-2-919-8419/1-2023	04.12.2023 11:56	GEOS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U NA KP 1806/1 KP 1806/2 KP 1806/3 I DR KO SVETI STEFAN U LN 408



IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

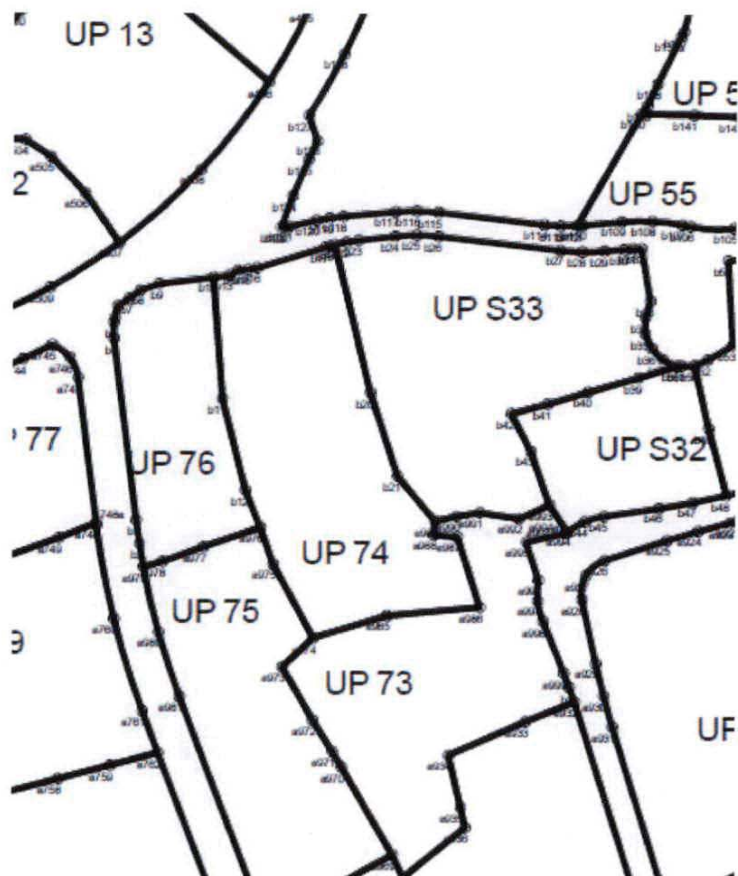
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta parcelacija-regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 24.05.2024.





IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta koordinatne tačke

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

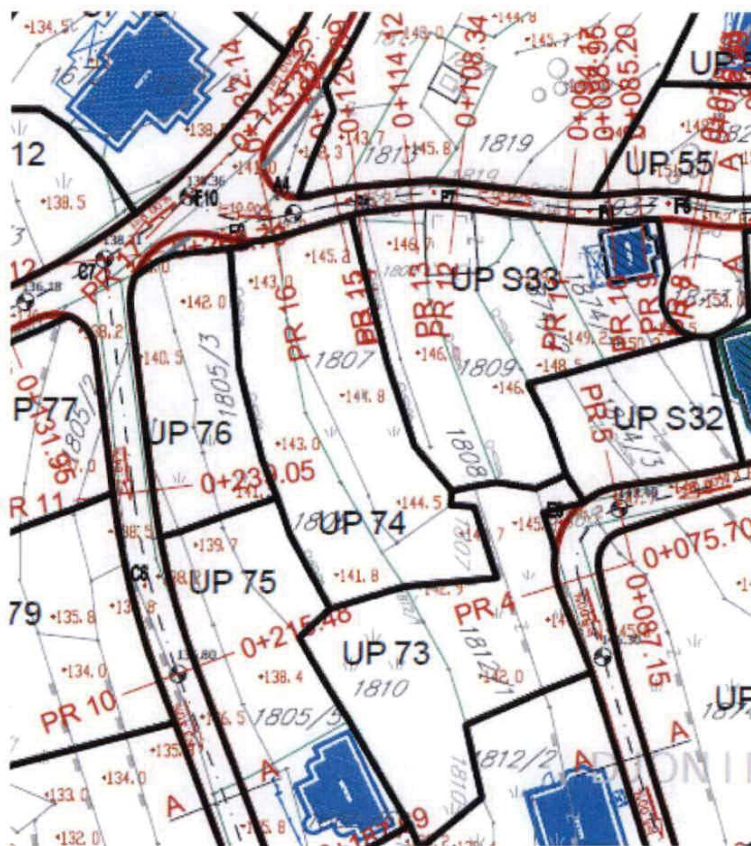
MP Budva 24.05.2024.



a900 6575033.31 4678181.59
a901 6575030.92 4678186.22
a901a 6575030.66 4678186.9
a901b 6575030.42 4678187.6
a902 6575036.25 4678189.13
a903 6575046.94 4678194.89
a904 6575052.83 4678197.97
a905 6575063.17 4678180.33
a906 6575084.22 4678181.26
a907 6575085.31 4678182.14
a908 6575070.23 4678185.89
a909 6575070.95 4678188.40
a910 6575071.71 4678188.88
a911 6575070.72 4678208.05
a912 6575070.58 4678216.79
a913 6575089.89 4678220.44
a914 6575088.48 4678223.89
a915 6575086.32 4678226.51
a916 6575085.24 4678228.02
a917 6575059.23 4678223.66
a918 6575048.91 4678219.78
a919 6575048.21 4678219.62
a920 6575046.69 4678218.99
a921 6575039.39 4678235.42
a922 6575057.99 4678239.84
a923 6575038.46 4678235.20
a924 6575034.48 4678234.17
a925 6575030.55 4678232.97
a926 6575022.71 4678230.42
a927 6575020.34 4678228.49
a928 6575019.88 4678225.47
a929 6575021.64 4678217.41
a930 6575022.60 4678213.42
a931 6575023.73 4678209.47
a932 6575018.99 4678212.60
a933 6575012.81 4678210.15
a934 6575003.16 4678205.93
a935 6575004.65 4678199.35
a936 6575005.25 4678196.79
a937 6574997.49 4678190.42
a938 6575002.10 4678171.27
a939 6575008.39 4678175.44
a940 6575012.39 4678177.90
a941 6575014.01 4678178.91
a942 6575018.48 4678181.67
a943 6575027.03 4678186.80
a944 6575027.96 4678184.21
a945 6575019.26 4678178.76
a946 6575015.30 4678176.41
a947 6575030.63 4678179.31
a948 6575034.26 4678175.07
a949 6575046.65 4678163.35
a950 6575047.26 4678162.63

a951 6575047.72 4678161.79
a952 6575044.87 4678159.50
a953 6575035.33 4678152.51
a954 6575034.56 4678151.76
a955 6575033.89 4678151.89
a956 6575032.81 4678151.65
a957 6575024.44 4678151.48
a958 6575016.74 4678150.20
a959 6575009.70 4678146.82
a960 6575005.99 4678146.05
a961 6575002.81 4678148.11
a962 6575022.64 4678167.49
a963 6574990.35 4678166.00
a964 6574989.68 4678166.97
a965 6574989.02 4678167.95
a966 6574987.83 4678171.78
a967 6574987.10 4678178.17
a968 6574984.32 4678186.79
a969 6574996.13 4678193.32
a970 6574989.71 4678204.45
a971 6574988.58 4678206.41
a972 6574988.08 4678210.35
a973 6574982.25 4678217.03
a974 6574986.13 4678220.66
a975 6574981.06 4678229.96
a976 6574979.45 4678234.63
a977 6574972.28 4678232.15
a978 6574967.12 4678230.30
a979 6574964.73 4678229.64
a980 6574966.67 4678221.36
a981 6574969.32 4678213.29
a982 6574979.13 4678187.29
a983 6574979.58 4678186.12
a984 6574980.05 4678184.96
a985 6574995.40 4678223.45
a986 6575007.06 4678224.50
a987 6575004.20 4678233.42
a988 6575001.25 4678233.63
a989 6575001.42 4678235.42
a990 6575004.12 4678236.00
a991 6575007.00 4678236.50
a992 6575011.93 4678235.71
a993 6575015.76 4678237.47
a994 6575018.02 4678234.06
a994a 6575017.81 4678233.89
a994b 6575017.91 4678233.97
a995 6575012.86 4678232.75
a996 6575014.40 4678227.94
a997 6575014.34 4678225.29
a998 6575014.99 4678222.73
a999 6575017.61 4678216.22

b1 6575018.32 4678214.42
b2 6574964.22 4678232.58
b3 6574963.80 4678235.54
b4 6574960.94 4678258.29
b5 6574960.93 4678260.35
b6 6574961.42 4678262.35
b7 6574962.84 4678263.32
b8 6574964.25 4678264.33
b9 6574966.60 4678265.18
b10 6574973.43 4678265.96
b11 6574974.61 4678250.82
b12 6574977.53 4678239.35
b13 6574975.47 4678266.24
b14 6574976.53 4678266.87
b15 6574977.74 4678266.97
b16 6574978.93 4678267.19
b17 6574987.53 4678269.82
b18 6574988.08 4678269.99
b19 6574988.65 4678270.13
b20 6574993.23 4678251.58
b21 6574996.66 4678241.11
b22 6574990.16 4678270.46
b23 6574991.68 4678270.69
b24 6574996.29 4678271.22
b25 6574999.00 4678271.38
b26 6575001.71 4678271.22
b27 6575017.02 4678269.44
b28 6575019.79 4678269.26
b29 6575022.56 4678269.37
b30 6575025.07 4678269.60
b31 6575026.15 4678269.67
b32 6575027.24 4678269.70
b33 6575028.39 4678263.08
b34 6575027.77 4678261.05
b35 6575027.72 4678258.95
b36 6575028.60 4678257.13
b37 6575029.96 4678255.76
b38 6575031.71 4678254.94
b39 6575026.88 4678253.47
b40 6575020.59 4678251.67
b41 6575015.49 4678250.15
b42 6575010.94 4678248.97
b43 6575013.40 4678244.24
b44 6575020.18 4678235.33
b45 6575022.59 4678236.02
b46 6575029.53 4678237.05
b47 6575033.74 4678237.77
b48 6575037.92 4678238.67
b49 6575035.74 4678247.10
b50 6575033.94 4678254.98



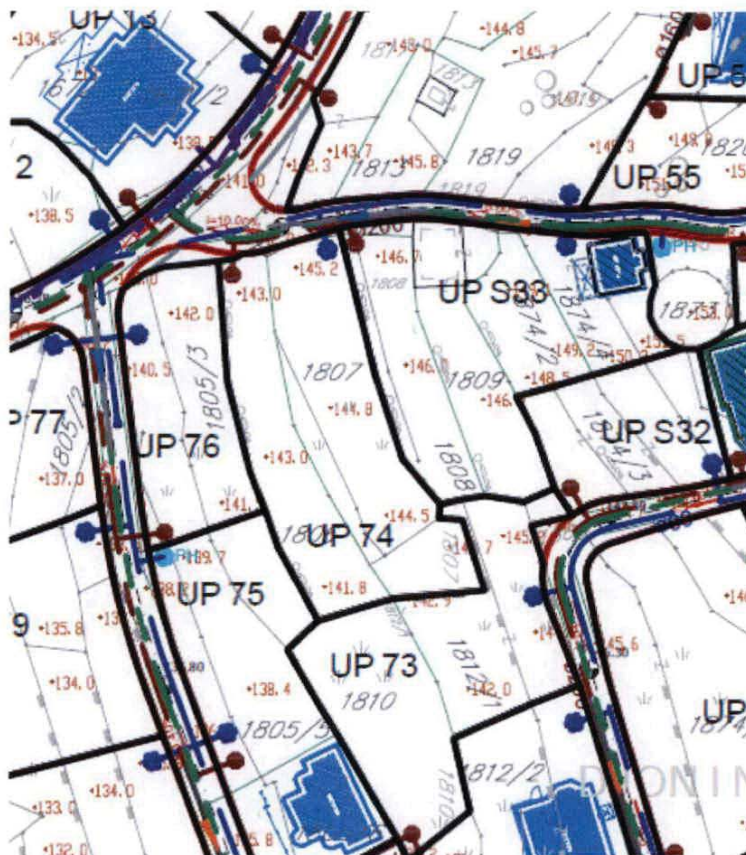
IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br. 23/14 i 21/14)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 24.05.2024.



IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

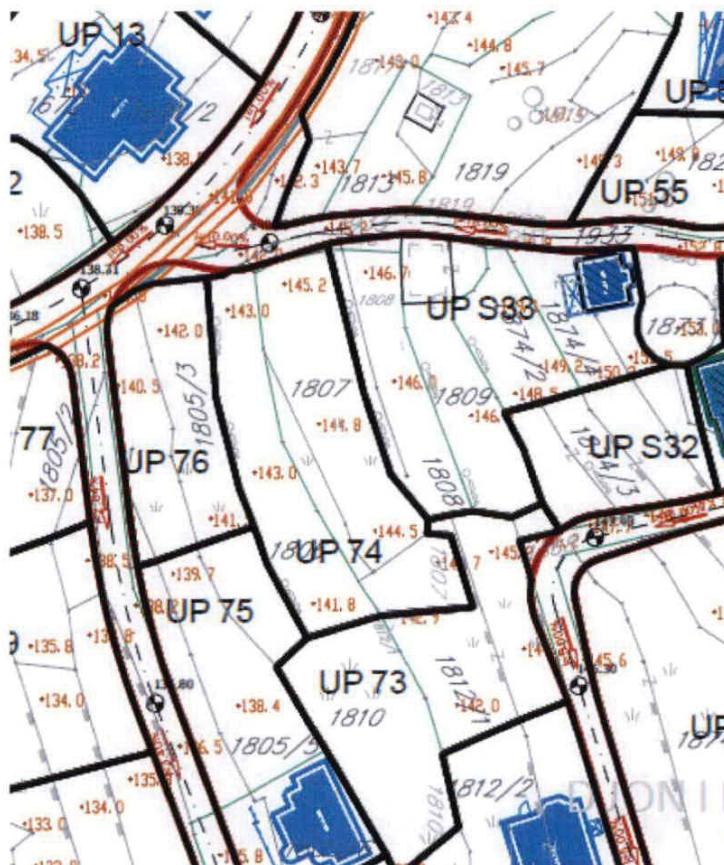
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 24.05.2024.



IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

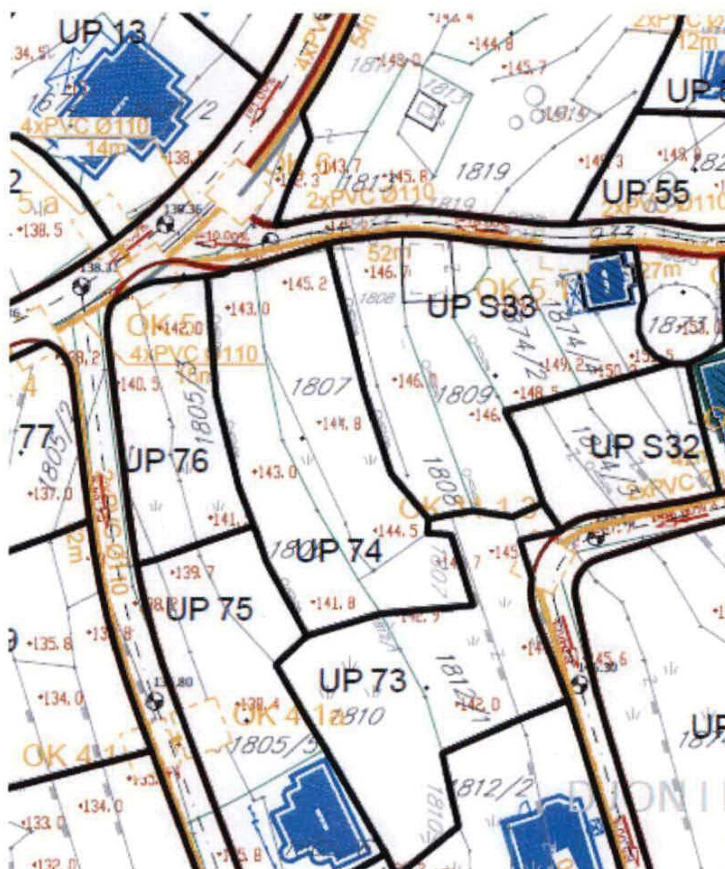
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 24.05.2024.



IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

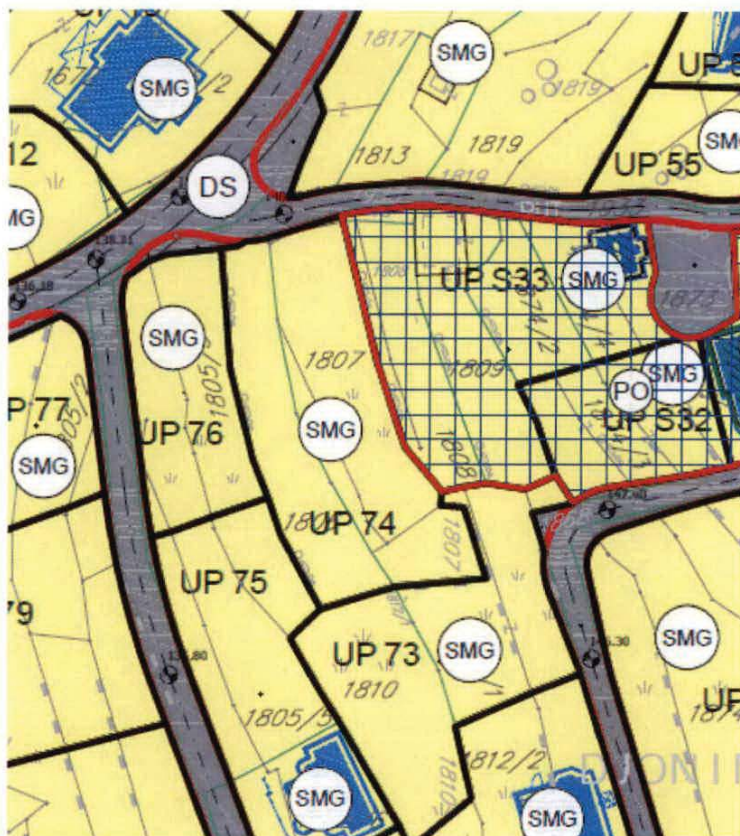
(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 24.05.2024.



IZVOD IZ LSL-a Blizikuće

(Službeni list CG-opštinski propisi br.
23/14 i 21/14)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen Ivanović
Budva 24.05.2024.

	GRANICA PLANA - LSL
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA PREOBLIKOVANJE - PO
	STANOVANJE - SMG
	TURISTIČKO NASELJE - T2
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	
	POVRŠINE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE
	ZELENI POJAS
	SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri, samostani...)
	POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE
	VODENE POVRŠINE
	ELEKTROVOD 110 kV
	ELEKTROVOD 35 kV

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRAĐNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
UP 74	1806, 1807, dio 1933	893.45			STANOVANJE - S	90.00	180.00	180.00	NOVI OBJEKTI	450.00	0.20	0.50	S+P+1

IZVOD IZ LSL-a Blizikuće
(Službeni list CG-opštinski propisi br. 23/14 i 21/14)
URBANISTIČKI POKAZATELJI
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 24.05.2024.



2. PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: Khen Ronen
OBJEKAT: Apartmanski objekat
LOKACIJA: LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan,
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
Opština Budva

UVOD

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju apartmanskog objekta, a koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-332/24-206/5 izdatim dana 27.05. 2024. godine., od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, po Zakonu o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine) i Zakonu o uređenju prostora („Sl. list CG“ br. 19/2025 od 04.03.2025.godine)

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog arhitektonsko-građevinskog projekta za izgradnju apartmanskog objekta spratnosti S+P+1. Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje na koje se izdaje saglasnost od strane gradskog arhitekta, a onda na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju potrebnu za prijavu gradnje objekata.

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

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmetna urbanistička parcela 74, odnosno dio te urbanističke parcele koji se sastoji od katastarskih parcela 1806/2, 1807/2, 1807/30i 1807/4 nalazi se u okviru K.O. Sveti Stefan, odnosno LSL „Blizikuće“. U okviru dijela urbanističke parcele, urbanističko tehničkim uslovima, kao i LSL-om, predviđena je izgradnja apartmanskog objekta, spratnosti S+P+1.

Objekat treba postaviti na terenu koji je u nagibu i u granicama zadatih građevinskih linija. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 145,00m/nv, a spušta se do cca 141,00m/nv, što znači da je visinska razlika cca 4,00m/nv. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Na parceli predvidjeti 1 apartmanski objekat sa dvije smještajne jedinice (apartmana), a ispred svakog apartmana na nivou suterena predvidjeti bazen. Objekat treba da bude BRGP cca 222.50m².

Potrebno je obezbijediti parkiranje za svaki apartman. Pakiranje predvidjeti na otvorenom i to po 1 PM za svaki apartman (ukupno 2 PM).

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Materijalizaciju objekta predvidjeti kao kombinaciju fasade od kamena i demit fasade, s tim da procenat kamena treba da bude

minimum 70 posto, kako je to navedeno u UTU. Objekat treba projektovati u skladu sa savremenim tehnologijama energetske efikasnosti.

SADRŽAJ OBJEKTA PO ETAŽAMA

Svaki apartman projektovati isto, tako da je na nivou suterena dnevna zona apartmana, kao i ostave, a na nivou prizemlja i I sprata predvidjeti spavaću zonu sa ukupno 3 spavaće sobe.

U suterenu predvidjeti dnevni boravak, trpezariju i kuhinju kao jednu cjelinu, hodnik, stepenice i mali toalet i dio suterena sa tehničkim dijelom koje će biti predviđen za vešeraj i ostave povezane preko hodnika sa smještajnim dijelom. U ovom dijelu suterena je stepenište kao komunikacija za gornje etaže.

Na prizemlju predvidjeti hodnik, kupatilo dvije spavaće sobe i komunikacijsko stepenište za sprat.

Na spratu predvidjeti 1 spavaću sobu sa zasebnim kupatilom i komunikacijsko stepenište.

Krov je u projektovan kao kosi.

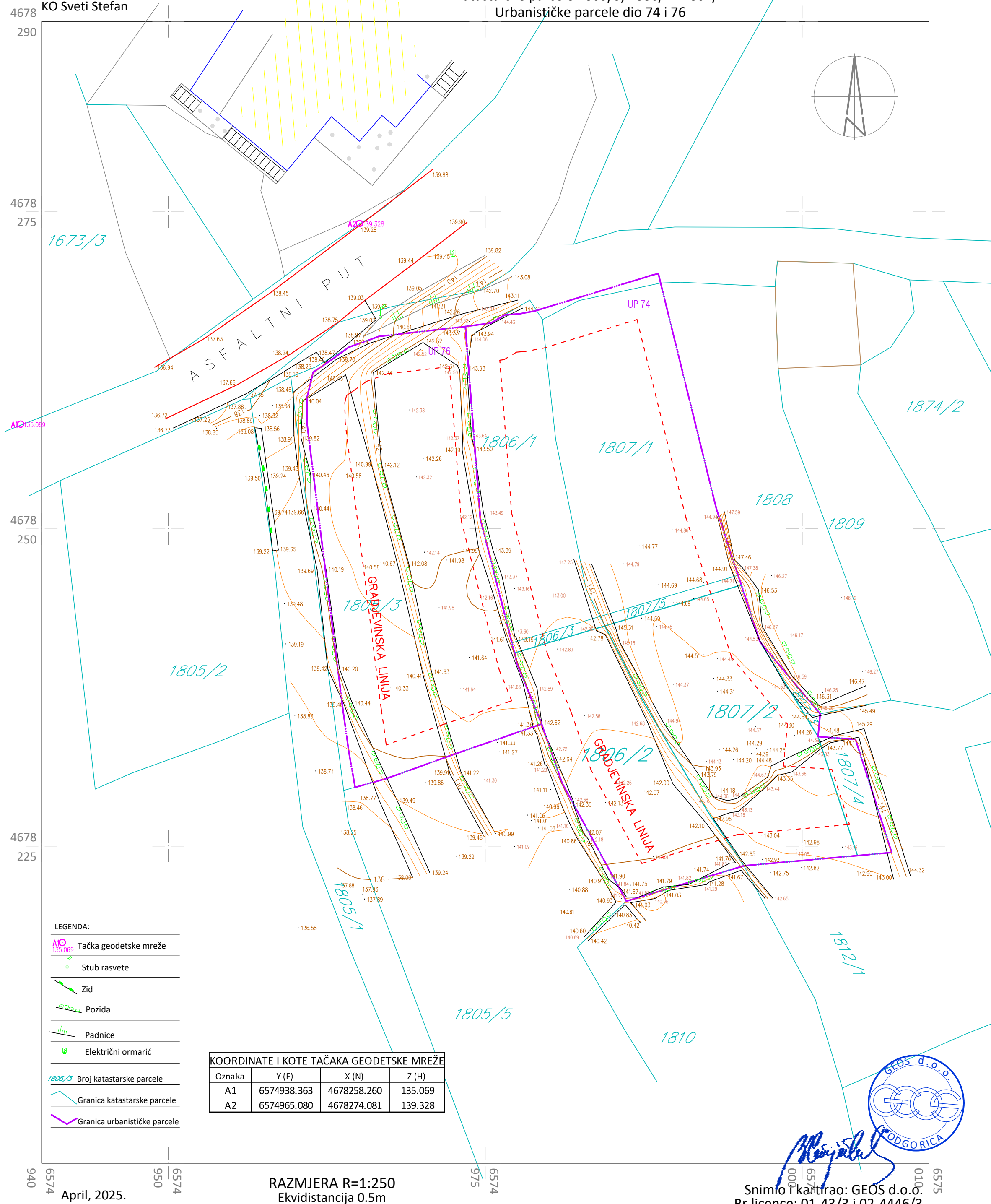
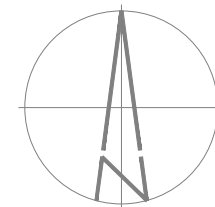
Sve ostalo isprojektovati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Investitor:

Khen Ronen



SITUACIONI PLAN
Katastarske parcele 1805/3, 1886/2 i 1807/2
Urbanističke parcele dio 74 i 76



April, 2025.

RAZMJERA R=1:250
Ekvidistancija 0.5m

Snímio i kartirao: GEOS d.o.o.
Br.licence: 01-43/3 i 02-4446/3



Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAHTJEV ZA PROVOĐENJE PROMJENA	11

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

ZAH T J E V ZA PROVOĐENJE PROMJENE



1. PODACI O PODNOSIOCU ZAH T J E V A

Prezime, ime oca i ime /Naziv pravnog lica GEOS d.o.o. Podgorica

Jmbg/PIB: 02388839

Mjesto i adresa stanovanja/sjedište: City kvart Čelebić, Lamela 2-3, Podgorica

Kontakt telefon: 020/290-264

2. VRSTA PROMJENE

- ☐ Uknjižba
 ☐ Predbilježba
 ☐ Zabilježba
☐ Brisanje
 ☒ Ovjera geodetskog elaborata

(označiti znakom odgovarajuće polje)

3. PREDMETNA NEPOKRETNOSTI

LN/PL: 408, 1316, 1055

KO: SVETI STEFAN

KATASTARSKA PARCELA: 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

PD: _____



4. OSNOV PROMJENE (punovažne isprave) - prilažem sledeću dokumentaciju:

Geodetski elaborat

PODNOŠILAC ZAH T J E V A

GEOS d.o.o. Podgorica

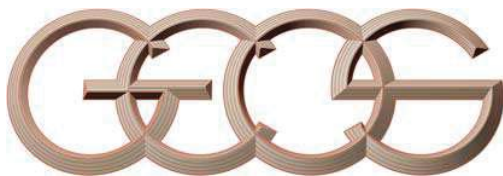
Odgovorno lice:

Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

 POTPIS



Naziv obrazca	OBRAZAC
NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA	16



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264 CKB: 510-3898-83

Mob: 067-210-261 Erste: 540-5339-36

E-mail: geos@t-com.me office@geos.co.me PIB: 02388839 302

www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23

Datum: 07.11.2023.god.

CRNA GORA

ORGAN UPRAVE: UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Organizaciona jedinica: BUDVA

Mjesto: BUDVA

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

Parcelacija po DUP-u (UP 74, LSL "Blizikuće")

Stranka: KHEN RONEN

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 408, 1316, 1055

KATASTARSKA OPŠTINA: SVETI STEFAN

OPŠTINA : BUDVA

GEOS d.o.o. Podgorica

Odgovorno lice:

Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

POTPIS

M.P.

Broj predmeta:

Spisk prijava broj:

Pregledao / la:

Ovjerio / la:

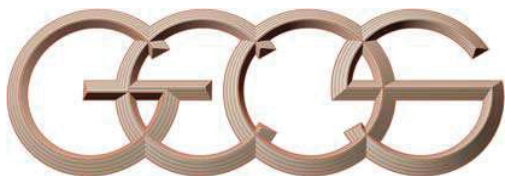
Datum ovjere:

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE – Obrazac 17
2	Dokaz o preuzetim podacima (Član 76 Pravilnika)
3	IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA – Obrazac 14
4	IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE – Obrazac 18
5	ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU – Obrazac 19
6	SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI – Obrazac 20
7	SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI – Obrazac 21
8	CD sa podacima

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE	17



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264 CKB: 510-3898-83
 Mob: 067-210-261 Erste: 540-5339-36
 E-mail: geos@t-com.me
 office@geos.co.me PIB: 02388839 302
 www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23
 Datum: 07.11.2023.god.

IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE

Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI 408, 1316, 1055 katastarska parcela 1806/1, 1806/2, 1806/3,
1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

broj objekta PD
 po zahtjevu KHEN RONEN
 (ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

☐ Licenca broj: 02-4577/2 od 06.07.2016.god. oblast OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJer I IZRADA
KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

☐ Ovlaštenje broj: 02-137/1 od 16.07.2021.god. oblast OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJer I IZRADA
KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Geodetska organizacija **GEOS** d.o.o, sa sjedištem u Podgorici,
 za izvođenje geodetskih radova koristila je:

☒ instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže
 Uvjerenje o etaloniranju broj 033/23/01 od 04/05/2023,
 izdato od VEKOM Geo d.o.o. Bograd;

☐ na osnovu Ugovora broj od DD/MM/GGGG,
 instrument iz vlasništva geodetske organizacije "NAZIV FIRME" d.o.o, sa sjedištem u , za
 koji prilaže
 Uvjerenje o etaloniranju broj od DD/MM/GGGG,
 izdato od .

M.P.

GEOS d.o.o. Podgorica
 Odgovorno lice:
 Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

POTPIS

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1600/23

Datum: 07.11.2023.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

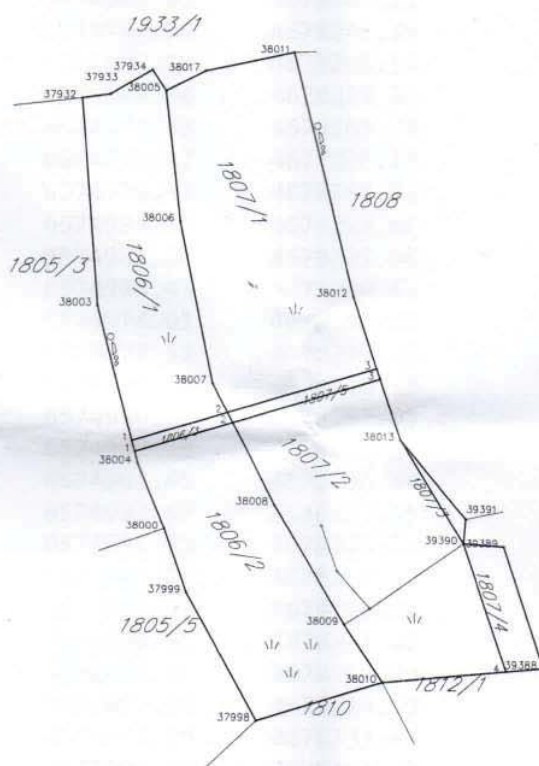
Broj plana:

Parcele: 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2

1807/3, 1807/4, 1807/5

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Punčić



Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

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

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-1600/23, od: 07.11.2023. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2023.7.30 - (2) EKSPORT PODATAKA 07.11.2023 09:17

1	6574977.10	4678241.04	0.00	Odrzavanje
1	6574977.31	4678240.22	0.00	Odrzavanje
2	6574984.43	4678242.36	0.00	Odrzavanje
2	6574984.05	4678243.11	0.00	Odrzavanje
3	6574994.94	4678246.35	0.00	Odrzavanje
3	6574995.19	4678245.59	0.00	Odrzavanje
4	6575004.36	4678224.26	0.00	Odrzavanje
37932	6574973.43	4678265.96	0.00	
37933	6574975.47	4678266.24	0.00	
37934	6574978.51	4678268.05	0.00	
37998	6574986.13	4678220.66	0.00	
37999	6574981.06	4678229.96	0.00	
38000	6574979.45	4678234.63	0.00	
38003	6574974.61	4678250.82	0.00	
38004	6574977.53	4678239.35	0.00	
38005	6574979.51	4678266.50	0.00	
38006	6574980.56	4678257.03	0.00	
38007	6574982.96	4678245.23	0.00	
38008	6574987.45	4678236.44	0.00	
38009	6574992.59	4678227.66	0.00	
38010	6574995.40	4678223.45	0.00	
38011	6574988.83	4678269.39	0.00	
38012	6574993.23	4678251.58	0.00	
38013	6574996.66	4678241.11	0.00	
38017	6574982.38	4678268.00	0.00	
39388	6575007.06	4678224.50	0.00	
39389	6575004.20	4678233.42	0.00	
39390	6575001.25	4678233.63	0.00	
39391	6575001.42	4678235.42	0.00	

Parcela: 1806/1 (P=166)

Frontovi:

od do dužina(m)

37933-37934 3.54

37934-38005 1.84

38005-38006 9.53

38006-38007 12.04

38007-2 2.38

2-1 7.25
1-38003 10.09
38003-37932 15.19
37932-37933 2.06

Parcela: 1807/1 (P=263)

Frontovi:

od do dužina(m)

38017-38011 6.60

38011-38012 18.35

38012-3 5.50

3-2 11.36

2-38007 2.38

38007-38006 12.04

38006-38005 9.53

38005-38017 3.24

Parcela: 1806/3 (P=6)

Frontovi:

od do dužina(m)

1-2 7.25

2-2 0.84

2-1 7.43

1-1 0.85

Parcela: 1807/5 (P=9)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-3 11.36

3-3 0.80

3-2 11.23

2-2 0.84

Parcela: 1806/2 (P=185)

Frontovi:

od do dužina(m)

1-2 7.43

2-38008 6.65

38008-38009 10.17

38009-38010 5.06

38010-37998 9.68

37998-37999 10.59

37999-38000 4.94

38000-38004 5.10

38004-1 0.90

Parcela: 1807/2 (P=229)

Frontovi:

od do dužina(m)

2-3 11.23

3-38013 4.72

38013-39390 8.78

39390-4 9.87

4-38010 9.00

38010-38009 5.06

38009-38008 10.17

38008-2 6.65

Parcela: 1807/3 (P=5)

Frontovi:

od do dužina(m)

38013-39391 7.42

39391-39390 1.80

39390-38013 8.78

Parcela: 1807/4 (P=26)

Frontovi:

od do dužina(m)

39390-39389 2.96

39389-39388 9.37

39388-4 2.71

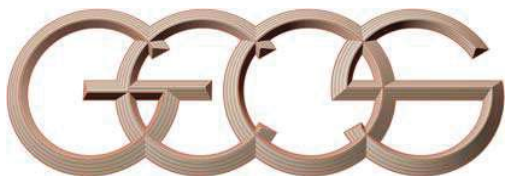
4-39390 9.87

Obradio:

Pregledao:



Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA	14



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264 CKB: 510-3898-83
 Mob: 067-210-261 Erste: 540-5339-36
 E-mail: geos@t-com.me
 office@geos.co.me PIB: 02388839 302
 www.geos.co.me PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23
 Datum: 07.11.2023.god.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu KHEN RONEN
 (naručilac poslova)

sa JMB _____

iz _____
 (mjesto)

Za potrebe izvođenja geodetskih radova Parcelacija po DUP-u
 (vrsta geodetskih radova)

Za nepokretnosti

KO SVETI STEFAN

LN/PL 408, 1316, 1055 Katastarska parcela 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2,
1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1

PD _____

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

Parcelacija po DUP-u
 (vrsta geodetskih radova)

Naručilac radova

KHEN RONEN
 (ime i prezime/naziv pravnog lica)

JMB/PIB _____

iz _____
 (mjesto)

 (potpis)

GEOS d.o.o. Podgorica

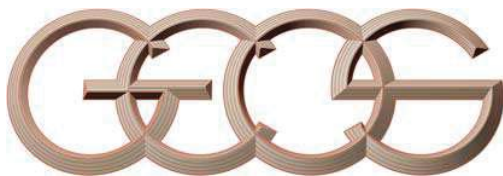
DIREKTOR

Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

M.P.

POTPIS

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE	18



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264

CKB: 510-3898-83

Mob: 067-210-261

Erste: 540-5339-36

E-mail: geos@t-com.me

office@geos.co.me

PIB: 02388839 302

www.geos.co.me

PDV: 30/31-03093-4

Broj predmeta: 33/23

Datum: 07.11.2023.god.

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu KHEN RONEN sa/iz _____ od 07.11.2023.god.
(naručilac poslova) (mjesto) (datum)

Podnijetom organizacionoj jedinici BUDVA

Geodetska organizacija GEOS d.o.o.

sa sjedištem Podgorica

Izvršila je geodetske radove
Parcelacija po DUP-u

(vrsta geodetskih radova)

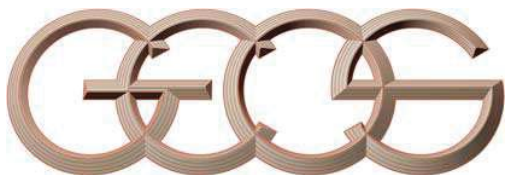
Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog mjerenja, prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

M.P.

GEOS d.o.o. Podgorica
Ovlašćeno lice geodetske struke
Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

(Potpis)

Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU	19



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax: +38220-290-264

CKB: 510-3898-83

Mob: 067-210-261

Erste: 540-5339-36

E-mail: geos@t-com.me

office@geos.co.me

PIB: 02388839 302

www.geos.co.me

PDV: 30/31-03093-4

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici od strane geodetske organizacije GEOS do.o.
(naziv)

na dan 07.11.2023.god. po predmetu broj 33/23

za obavljene geodetske radove Parcelacija po DUP-u (UP 74, LSL "Blizikuće")

čiji je podnosilac prijave: KHEN RONEN
(prezime i ime, odnosno naziv)

Prisutni:

Geodetska organizacija: GEOS do.o.

Stranke:

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma GEOS d.o.o. iz Podgorice je, na zahtjev stranke - KHEN RONEN, izvršila uslovnu parcelaciju po DUP-u katastarske parcele 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5, 1933/1-KO SVETI STEFAN, za potrebe formiranja urbanističke parcele UP 74 u zahvatu LSL "Blizikuće", a sve prema izdatim UT uslovima.

GEOS nije izvršio terenska mjerenja za potrebe parcelacije, niti je izvršio obilježavanje uslovne parcelacije na terenu.

M.P.

Za **GEOS d.o.o.** Podgorica

Ovlašćeno lice Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.
(Ovlašćenje broj 02-137/1 od 16.07.2021.god.)

(Potpis)

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1922/3
Budva, 25.12.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LTD MAGNIFICENT PROPERTIES iz Podgorice na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Lokalne studije lokacije Blizikuće (Službeni list CG-opštinski propisi br. 21/14 i 23/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 74 koju čine

Katastarske parcele 1806, 1807 i dio 1933 KO Sv. Stefan

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 408 za KO Sveti Stefan, od 09.10.2017.godine, na katastarskoj parceli 1806 upisana je pašnjak površine 357m² a na kat.parceli 1807 upisan je pašnjak 532m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama je upisan tereta i ograničenja - hipoteka, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

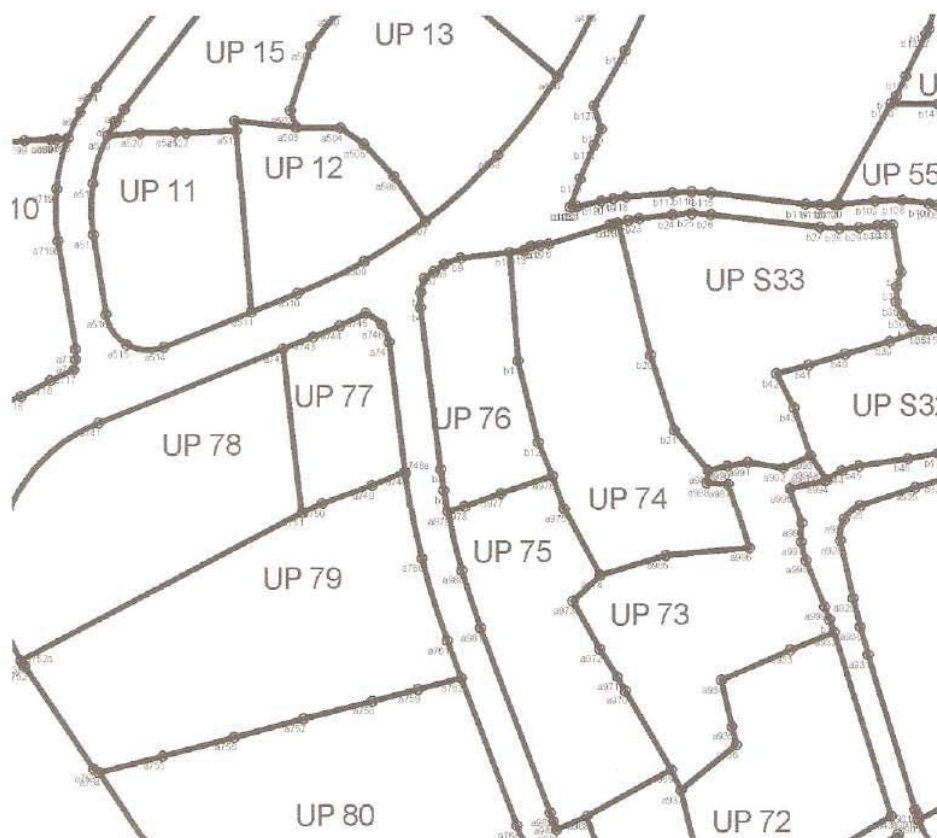
SMN – stanovanje manje gustine

Ovaj tip izgradnje obuhvatu stanbeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporodično stanovanje ili najviše 3 stanbene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).(str.21)

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezone radne snage. (strana 21)

Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu

PARCELAJA I KOORDINATE



	
	
DEL PROJEKT d.o.o. BUDVA	
NARUČILAC 	
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODŽRŽIVI RAZVOJ	
OBRADILAC DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	
"BLIZIKUĆE"	
PLANIRANO STANJE	
OBIM 2	
PARCELACIJE I KOORDINATNE TAČKE	
RAZMERA	1:1000
LIST BR.	21
DATUM	2014.

is dipl.ing. 

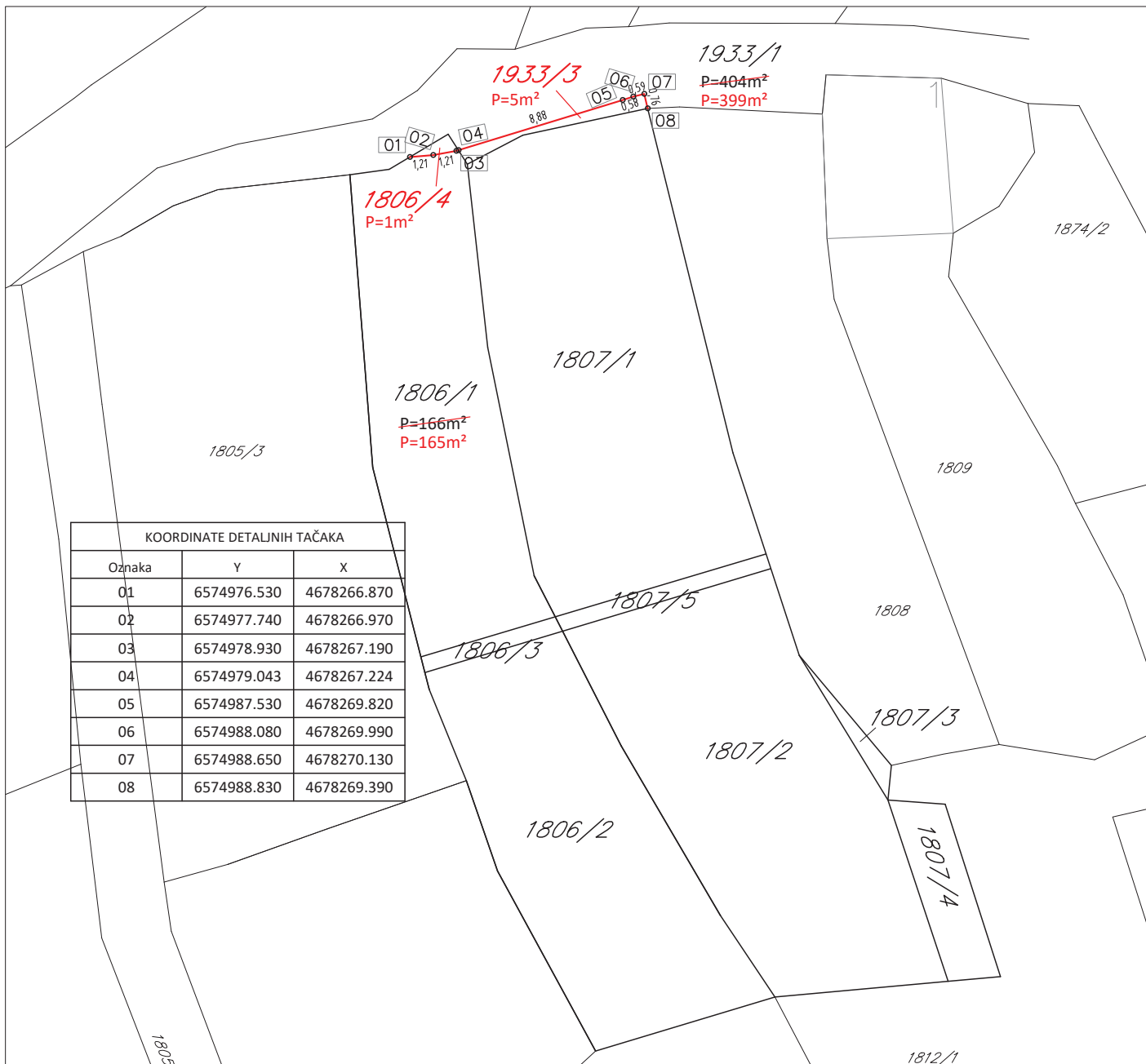
Naziv obrasca	OBRAZAC
SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI	20

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
Područna jedinica: BUDVA
Opština: BUDVA
Katastarska opština: Sveti Stefan

Parcelacija po DUP-u
UP 74, LSL "Blizikuće"

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:300



Konstatacija: Urbanističku parcelu UP 74 čine katastarske parcele 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1807/1, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/5 i 1933/3.

OVJERAVA:

Ovlašćena geodetska organizacija:
GEOS d.o.o Podgorica (Licenca br. 02-4577/2 od 06.07.2016.god.)

Snimio dana 07.11.2023.
Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.
(Ovlašćenje broj 02-137/1 od 16.07.2021.god.)

Potpis _____

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština
Katastarska opština

BUDVA
Sveti Stefan

STARO STANJE											
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina numerike	iz	Površina iz	Primjedba
								m ²		m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
A LIST (podaci o parcelama)											
1	408	DINKOVSKI PANDO	1806/1			1/1	Pašnjak 1. kl.	166		166	
			1806/3				Pašnjak 1. kl.	06		06	
			1807/1				Pašnjak 1. kl.	263		263	
			1807/5				Pašnjak 1. kl.	09		09	
2	1316	KHEN RONEN	1806/2			1/1	Pašnjak 1. kl.	185		185	
			1807/2				Pašnjak 1. kl.	229		229	
			1807/3				Pašnjak 1. kl.	05		05	
			1807/4				Pašnjak 1. kl.	26		26	
3	1055	CRNA GORA	1933/1			1/1	Nekategorisani putevi	404		404	
		OPŠTINA BUDVA				1/1					
UKUPNO:								1293		1293	

PREGLEDAO I OVJERIO: _____

Obradio: Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

MP

Ovlašćenje br. 02-137/1

Budva __. __. 23.

Obradio: GEOS d.o.o.

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština
Katastarska opština

BUDVA
Sveti Stefan

NOVO STANJE									
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz kordinata m ²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	408	DINKOVSKI PANDO	1806/1			1/1	Pašnjak 1. kl.	165	(dio UP 74)
			1806/3				Pašnjak 1. kl.	06	(dio UP 74)
			1806/4				Pašnjak 1. kl.	01	
			1807/1				Pašnjak 1. kl.	263	(dio UP 74)
			1807/5				Pašnjak 1. kl.	09	(dio UP 74)
2	1316	KHEN RONEN	1806/2			1/1	Pašnjak 1. kl.	185	(dio UP 74)
			1807/2				Pašnjak 1. kl.	229	(dio UP 74)
			1807/3				Pašnjak 1. kl.	05	(dio UP 74)
			1807/4				Pašnjak 1. kl.	26	(dio UP 74)
3	1055	CRNA GORA	1933/1			1/1	Nekategorisani putevi	399	
		OPŠTINA BUDVA	1933/4			1/1	Nekategorisani putevi	05	(dio UP 74)
UKUPNO:								1293	

PREGLEDAO I OVJERIO: _____

Obradio: Mr. Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

MP

Ovlašćenje br. 02-137/1

Obradio: GEOS d.o.o.

Budva __. __.23.



GEOS d.o.o. Podgorica, City kvart Čelebić 2-3

Tel/fax:

+38220-290-264

CKB: 510-3898-83

Mob:

067-210-261

Erste: 540-5339-36

E-mail:

geos@t-com.me

office@geos.co.me

PIB: 02388839 302

www.geos.co.me

PDV: 30/31-03093-4

IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA

GEOS d.o.o iz Podgorice je na zahtjev investitora- ELENA GAFT, izvršio preklapanje urbanističke parcele sa ažurnim katastarskim planom i projektovanim objektom i daje sljedeću **IZJAVU**:

- Projektovani tj. planirani objekat se nalazi na katastarskoj parceli 1805/3-KO Sveti Stefan, tj na urbanističkoj parceli UP 76, u zahvatu LSL-e "Blizikuće". Urbanističkoj parceli UP 76 u potpunosti odgovara kat.parcela 1805/3, prema našoj parcelaciji, a njena ukupna površina iznosi $P=444m^2$.
- Kolski prilaz objektu je planiran sa katastarske parcele 1805/1 (vlasnik: DJURAŠEVIĆ NIKOLE ŽELJKO i DJURAŠEVIĆ NIKOLA GORAN) koja je po načinu korišćenja upisana kao Nekategorisani putevi.

Službena konstatacija služi za potrebe davanja saglasnosti za izgradnju objekta.

Podgorica, 04.04.2025.god.



za **GEOS d.o.o.**

Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

CRNA GORA
NOTAR

RADE JOVANOVIĆ
Budva ulica 13. jul



Dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine, u 13:30 (trinaest ltrideset) časova, preda mnom, dolje potpisanim notarom Radom Jovanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ulica 13. jul, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje sačinim notarski zapis, između:-----

GAFT ELENA Nikolaevna, rođena dana () godine, sa adresom boravišta () državljanica, imalac pasoša P () izdat od strane nadležnog organa RF MID ROSSII 97200, od dana 06.08.2018. (šesti avgust dvije hiljade osamnaeste) godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina, koju zastupa punomoćnik **KHEN RONEN**, rođen dana () () godine, sa prebivalištem () državljanina Poljske, čiji sam identitet utvrdio uvidom u () pasoš () izdat od strane nadležnog organa KONSUL W TEL-AWIWIE, od dana 08.01.2020. (osmi januar dvije hiljade dvadesete) godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina, na osnovu Zamjениčkog punomoćja, ovog notara UZZ 819/2023, od dana 20.11.2023. (dvadeseti novembar dvije hiljade dvadeset treće) godine, kao Ugovarač I (u daljem tekstu Ugovarač I)-----

Gospodin **KHEN RONEN**, rođen dana () godine, sa prebivalištem () državljanina Poljske, čiji sam identitet utvrdio uvidom u () pasoš () izdat od strane nadležnog organa KONSUL W TEL-AWIWIE, od dana 08.01.2020. (osmi januar dvije hiljade dvadesete) godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina, kao Ugovarač II (u daljem tekstu Ugovarač II)-----

U daljem tekstu svi kao Ugovarači .-----

Podaci o bračnom stanju i adresama ugovorne stranke su saopštile usmeno ovom notaruu.-----
Stranke daju saglasnost ovom notaruu da se lični podaci obrađuju u svrhu realizacije ovoga zapisa, u skladu sa Zakonom.-----

Obzirom da je ovdje priutna stranka državljanin Poljske, notar je predložio angažovanje tumača za poljski jezik, ali stranka izjavljuje da govori i razumije engleski jezik, te predlaže da na sastavljanje ovog notarskog zapisa bude pozvan tumač za engleski jezik, preuzimajući na sebe sve rizike i posljedice takvog postupanja, istvoremeno oslobađajući ovog notara svake eventualne odgovornosti po tom osnovu. Na sastavljanje ovog notarskog zapisa, na lični zahtjev stranaka, pozvan je i prisustvuje tumač za engleski jezik gospodin **BRANSILAV PANTOVIĆ**, rođen 16.04.1968. (šesnaesti april hiljadu devet stotina šezdeset osme) godine, jmb 1604968270032, nastanjen u Budvi, Lazi bb, čiji sam identitet utvrdio na osnovu uvida u ličnu kartu broj 503690506, izdatu od strane nadležnog organa MUP-a Crne Gore, FL Budva od dana 23.10.2018. (dvadeset treći oktobar dvije hiljade osamnaeste) godine, sa rokom važenja do 23.10.2028. (dvadeset treći oktobar dvije hiljade dvadeset osme) godine u daljem tekstu: (tumač).-----

1

Notar je izvršio uvid u Rješenje o postavljenju tumača izdato od strane Ministarstva pravde broj UPI-05-109/22-517-1 od 09.05.2022. (deveti maj dvije hiljade dvadeset druge) godine, kojim je gospodin Branislav Pantović, postavljen za tumača za engleski jezik, a navedeni dokument se, u ovjerenom prepisu, koji je sačinio ovaj notar, prilaže uz ovaj izvornik.

Notar je ustanovio da na strani tumača ne postoje razlozi i okolnosti zbog kojih ne bi mogao učestvovati u postupku sačinjavanja ovog notarskog akta.

Notar je podučio stranke da mogu zahtijevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom izvorniku, pa stranke izjavljuju da ne traže prevod ovog notarskog zapisa.

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnosti koja je predmet ugovora nalaze na njegovom službenom području, izvršio uvid u priloženu dokumentaciju, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:

UGOVOR O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Ovim ugovorom ustanovljava se pravo službenosti bez ograničenja, nesmetanog prolaza pješački i kolski (svim prevoznim sredstvima) preko nepokretnosti u vlasništvu Ugovarača I i to:

- kat.par. 1805/3, pašnjak 1.klase, površine 473 m², upisano u listu nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, na kojoj nepokretnosti je kao nosilac prava svojine upisan Ugovorač I- Elena Gaft, sa obimom prava 1/1,

- u korist poslužnih dobara, kat.par. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, sve upisano u listu nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, na kojim nepokretnostima je kao nosilac prava svojine upisan Ugovorač II- Khen Ronen, sa obimom prava 1/1,

- sve shodno Skici za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlaštene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine, koja je u prilogu.

Ovaj notar je ustanovio da je u „A“ listu lista nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, upisana kat.par. 1805/3 pašnjak 1.klase, površine 473 m².

U „B“ listu - predmetnog lista nepokretnosti, podaci o vlasniku ili nosiocu prava, na predmetnom zemljištu, kao nosilac prava svojine upisan je Ugovorač I, Gaft Elena, sa obimom prava 1/1.

U „G“ listu, podaci o teretima i ograničenjima, na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta i ograničenja.

Ovaj notar je ustanovio da su u „A“ listu lista nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, upisane kat.par. 1806/2 pašnjak 1.klase, površine 185 m², kat.par. 1807/2 pašnjak 1.klase, površine 229 m², kat.par. 1807/3 pašnjak 1.klase, površine 5 m², kat.par. 1807/4 pašnjak 1.klase, površine 26 m².

U „B“ listu - predmetnog lista nepokretnosti, podaci o vlasniku ili nosiocu prava, na predmetnom zemljištu, kao nosilac prava svojine upisan je Ugovorač II, Khen Ronen, sa obimom prava 1/1.

U „G“ listu, podaci o teretima i ograničenjima, na predmetnim nepokretnostima upisan je teret hipoteka u iznosu od 2.942,78 EURA u korist Opštine Budva zaključak o obezbjeđenju poreskog potraživanja Sekretarijata za privredu i finansije Opštine Budva br. 043-03-U-12899, od 28.10.2014. (dvadeset osmi oktobar dvije hiljade četrnaeste) godine.

Notar je stranke podučio mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši

neposredni uvid u predmetne listove nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnih listova nepokretnosti, došlo do promjena podataka, kao i na mogućnost nesaglasnosti predloženih listova nepokretnosti i podataka upisanih u listovima nepokretnosti, u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

SADRŽINA SLUŽBENOSTI

Član 2.

Službenost se sastoji u pravu prolaska poslužnim dobrom pješke, kolima i drugim prevoznim sredstvima, trajno i bez naknade, a u skladu sa Skicom za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlaštene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine.

U slučaju podjele povlasne nepokretnosti, stvarna službenost se prenosi u korist svih njenih dijelova.

Član 3.

Ugovarači su dužni da se međusobno ometaju u što manjoj mjeri, odnosno da ga upotrebljavaju na način koji najmanje i za najkraće vrijeme opterećuje.

Član 4.

Ugovarači su dužni da međusobno ne ometaju druga lica, prilikom prolaska poslužnim dobrom.

UPIS SLUŽBENOSTI U KATASTAR

Član 5.

Ugovarači su saglasni da notar zahtijeva upis službenosti u katastru, u skladu sa članom I ovog ugovora.

Član 6.

Ugovarači garantuju da na predmetnim nepokretnostima nema tereta ili ograničenja koja bi isključivala ili ograničavala uspostavljanje službenosti onako kako je ona ugovorena ovim ugovorom.

RIJEŠAVANJE SPOROVA

Član 7.

Sve sporove koji nastanu povodom prava i obaveza iz ovog ugovora ugovarači će nastojati da riješe sporazumno, a u nemogućnosti pred stvarno nadležnim sudom, mjesno nadležnim za teritoriju na kojoj se poslužna dobra nalaze.

TROŠKOVI I POREZI

Član 8.

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti.

Nakon toga stranke izjavljuju da troškove zaključenja ovog ugovora snosi Ugovarač II.

ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE

Član 9.

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče

kupovine. Ugovarači istovremeno izjavljuju da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

POUKE I UPOZORENJA

Član 10.

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:

- da se pravo službenosti stiče upisom u katastar nepokretnosti;
- da se stvarna službenost mora vršiti na način kojim se najmanje opterećuje poslužna nepokretnost;
- da stvarna službenost može prestati u slučajevima predviđenim Zakonom;
- da u slučaju podjele povlasne nepokretnosti, stvarna službenost ostaje u korist svih njenih dijelova;
- da u slučaju podjele nepokretnosti, stvarna službenost ostaje samo na dijelovima na kojima je vršena;
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti na knjiženje Katastru nepokretnosti.

OVLAŠĆENJA NOTARA

Član 10.

Stranke ovlašćuju ovog notara da može izvršiti ispravke i dopune ovog notarskog zapisa u vezi sa očiglednim greškama i po primjedbama i zahtjevima ovlašćenih javnih registara ili drugih organa, bez njihove posebne saglasnosti i bez sačinjavanja aneksa ovog ugovora, kako bi ova notarska isprava bila potpuno realizovana i provedena.

Ugovorne strane su notaru dostavile sljedeću dokumentaciju, koja je prilog uz ovaj Ugovor:

- List nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;
- List nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar i državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;
- Skici za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlašćene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine ;
- Zamjeničko punomoćje, UZZ 819/2023, ovog notara, od dana 20.11.2023.godine;
- Rješenje o postavljenju tumača izdato od strane Ministarstva pravde broj UPI-05-109/22-517-1 od 09.05.2022. (deveti maj dvije hiljade dvadeset druge) godine;
- prepis identifikacionih dokumenata ugovarača.

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTPRAVAK:

- Ugovarači (2)
- Katastar nepokretnosti za upis prava službenosti PJ Budva (1)

Vrijednost predmetnih nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora je utvrđena na iznos od 44,500.00 EURA (četrdesetčetirihiljadepetstotina 00/100 EURA) na osnovu izjava stranaka.

Naknada za rad notara i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: TB 1. stav 4. u iznosu od 125,00 EURA (stotinudvadesetpet i 00/100 EURA), TB 19. stav 1. u iznosu od 10,00 EURA (deset i 00/100 EURA), TB 21. stav 5. 10,00 EURA (deset i 00/100) , zakonski PDV od 21 % iznosi 30,45 EURA (trideset i 45/100 EURA), što ukupno iznosi 175,45 EURA (stotinusedamdesetpet i 45/100 EURA).

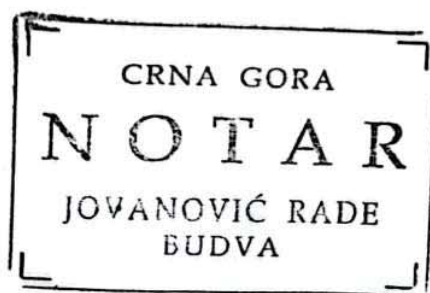
Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

Notar je pročitao akt strankama, a tumač isti preveo na engleski jezik, neposrednim pitanjima uvjerio se da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara i tumača, nakon čega su zapis potpisali tumač i ovaj notar.

U Budvi, 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine, u 14:00 (četnaest) časova.

Ugovarač I:
ELENA GAFT
Po punomoćiu, KHEN KONEN

Ugovarač II:
KHEN KONEN



Tumač:
BRANISLAV PANTOVIĆ



CRNA GORA
NOTAR
RADE JOVANOVIĆ
Budva, Ulica 13 jul

KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

Ja, NOTAR, Rade Jovanović, sa sjedištem u Budvi, Ulica 13.jul, POTVRĐUJEM da sam ovaj otpравak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran sa izvornikom UZZ 874/2023 i isti zamjenjuje izvornik u pravnom prometu.

Ovaj je otpравak ovjeren, potpun i sastoji se od 7 (sedam) priloga kako slijedi:

- List nepokretnosti 473, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar I državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;-
- List nepokretnosti 1316, KO Sveti Stefan, Uprava za katastar I državnu imovinu PJ Budva, od dana 07.12.2023. (sedmi decembar dvijehiljade dvadeset treće) godine;
- Skici za potrebe formiranja službenosti prolaza preko kat.par. 1805/3, sačinjena od strane ovlašćene geodetske organizacije GEOS doo Podgorica, od dana 05.12.2023.godine ;
- Zamjeničko punomoćje, UZZ 819/2023, ovog notara, od dana 20.11.2023.godine;
- Rješenje o postavljenju tumača izdato od strane Ministarstva pravde broj UPI-05-109/22-517-1 od 09.05.2022. (deveti maj dvije hiljade dvadeset druge) godine;
- prepis identifikacionih dokumenata ugovarača.

Ovaj je otpравak sastavljen za:
Ugovarača: KHEN RONEN (1)

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po NT.

UZZ 874/2023

U Budvi, 07.12.2023. godine



NOTAR

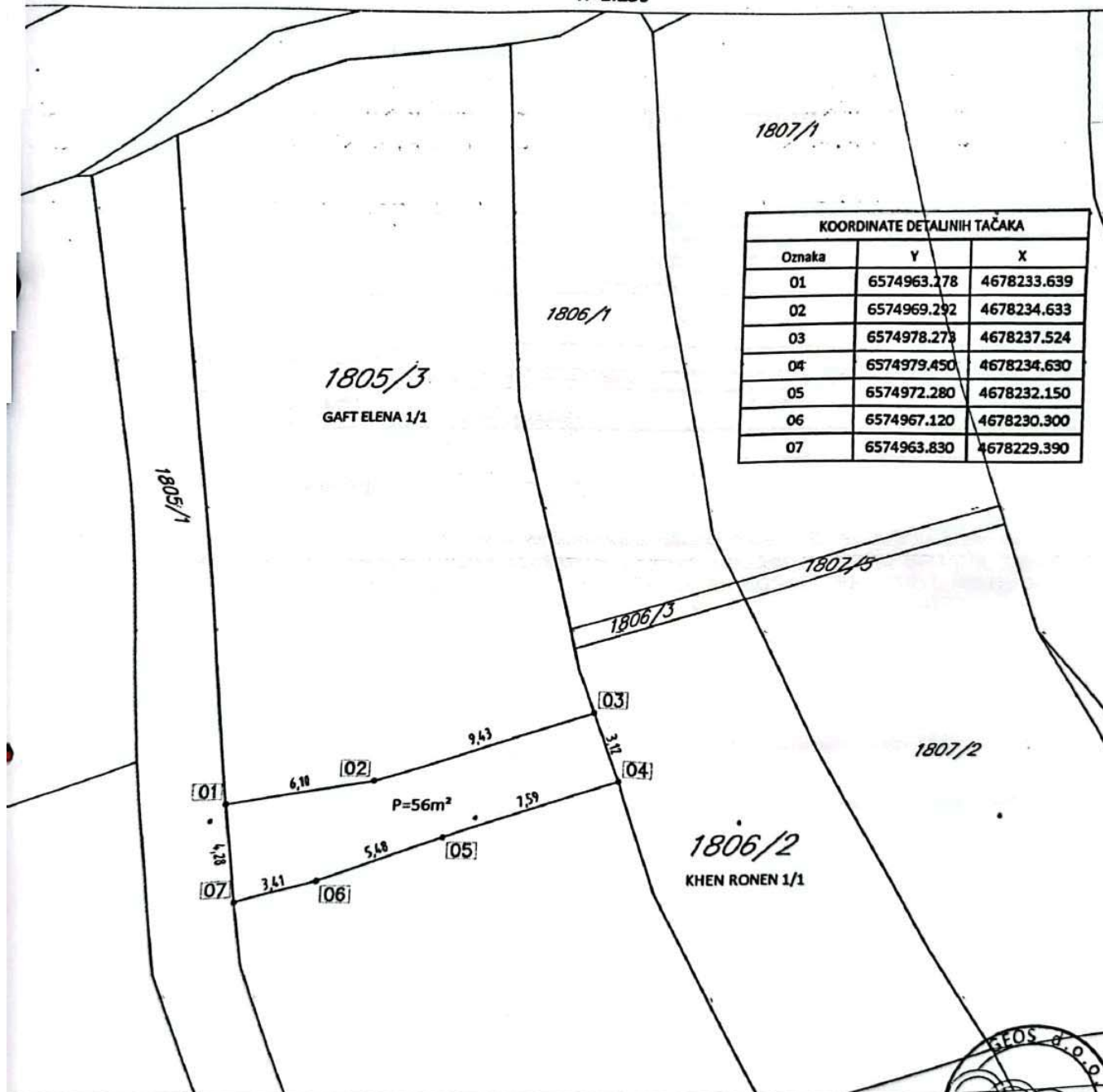
Rade Jovanović



GORA
ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
na jedinica: BUDVA
i: BUDVA
rska opština: Sveti Stefan

SKICA ZA POTREBE FORMIRANJA SLUŽBENOSTI PR
PREKO KAT.PARCELE 1805/3

R=1:250



Statucija: Dio kat.parcele 1805/3, definisan tačkama 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1, čije koordinate date u tabeli, u površini od P=56m², predstavlja pristupni put do .parcele 1806/2.



OVJERAVA:

Ovlašćena geodetska organizacija:

GEOS d.o.o Podgorica (Licenca br. 02-4577/2 od 06.07.2016.god.)

Snimio dana 05.12.2023.

Mr Zdravko Stijepović, dipl.inž.geod.

(Ovlašćenje broj 02-137/1 od 16.07.2021.god.)

Potpis



200-919-43068/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-919-43068/2023

Datum: 07.12.2023.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 473 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1805	3		18 18		BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		473	0.99
Ukupno								473	0.99

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	GAFT ELENA	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.

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 07-dec-2023 08:23

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovanović Rade

Datum i vrijeme: 07.12.2023. 08:23:36

1 / 2

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1805/3		104-2-919-3794/1-2023	05.06.2023 14:23	GEOS DOO	ZA OVJERA ELABORATA PARCELACIJA PO DUP-U U LN 473 KO SVETI STEFAN NA KP 1805/3

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovanović Rade

Datum i vrijeme: 07.12.2023. 08:23:36



200-919-43067/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-919-43067/2023

Datum: 07.12.2023.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1316 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1806	2		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		185	0.39
1807	2		18 11/23	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		229	0.48
1807	3		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		5	0.01
1807	4		18 1/22	18/10/2023	BLIZIKUĆE	Pašnjak 1. klase PRAVNI POSAO		26	0.05
Ukupno								445	0.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	KHEN RONEN	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1806	2			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:19	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	2			1	Pašnjak 1. klase	07/07/2023 12:20	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	3			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:19	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.
1807	4			1	Pašnjak 1. klase	07/02/2022 9:19	Hipoteka U IZNOSU OD 2.942.78 E U KORIST OPŠTINE BUDVA ZAKLJUČAK OBEZBJEDJENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA SEKRETARIJATA ZA PRIVREDU I FINANSIJE OPŠTINE BUDVA BR.043-03-U-12899 OD 28.10.2014.

Elektronski dokument preuzeo: notar Jovanović Rade

Datum i vrijeme: 07.12.2023. 08:22:31

1 / 2

SAGLASNOST

Kojom ja, Tatjana Strugar, JMBG LK I3H436771, vlasnica kat. parcela 1806/1, 1806/3, 1807/1 i 1807/5 K.O. Sveti Stefan, Opština Budva, koje čine dio UP br. 74, u okviru LSL "Blizikuće" izjavljujem da sam saglasna da se u okviru idejnog rješenja koje će se raditi na kat. parcelama 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 K.O. Sveti Stefan, Opština Budva i koje, takođe, čine dio UP br. 74, u okviru LSL "Blizikuće" prikaže faznost gradnje u skladu sa pripadajućim koeficijentima izgradnje prema vlasništvu, pri čemu će dio moje urbanističke parcele biti prikazan kao **Faza II**, u skladu sa grafičkim prikazom faznosti i koji će biti sastavni dio idejnog rješenja i ove saglasnosti.

Istom saglasanošću, ja Ken Rhonen, br. pasoša . izjavljujem da sam saglasan da moj dio UP br. 74 , označen kao kat. parcele 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4 K.O. Sveti Stefan, Opština Budva, bude **Faza I**, a dio drugog vlasnika označen kao kat. parcele 1806/1, 1806/3, 1807/1 i 1807/5 K.O. Sveti Stefan, Opština Budva, koje čine dio UP br. 74, u okviru LSL "Blizikuće", bude **Faza II**.

Saglasnost se daje za potrebe dobijanja dokumentacije za izgradnju objekata.

Davaoci saglasnosti:

Tatjana Strugar

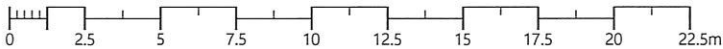
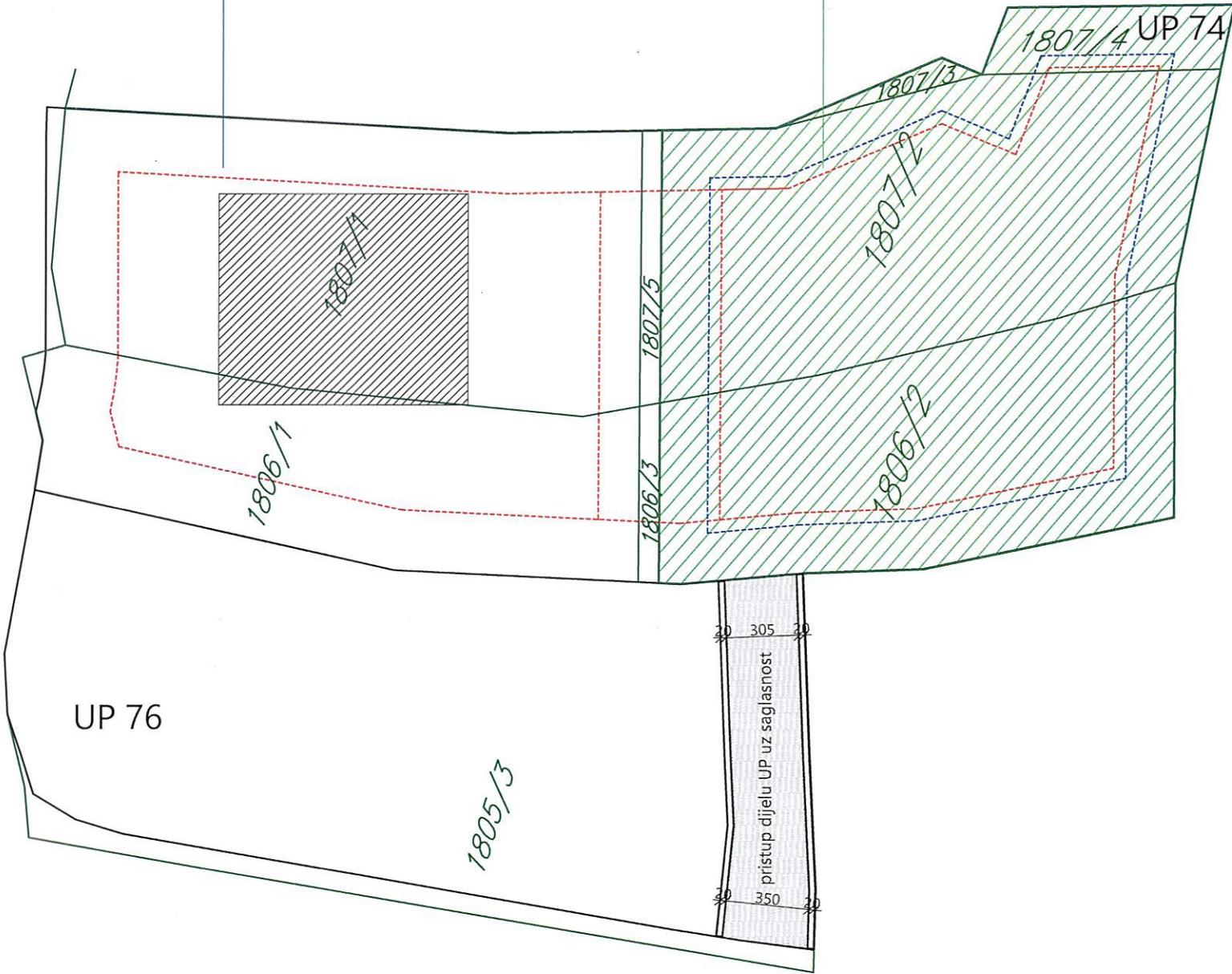
Ken Rhonen

ANALIZA FAZA U OKVIRU URBANISTIČKE PARCELE

dio UP 74 - faza 2	
urbanistička parcela	448.45 m ²
indeks zauzetosti	0.20
površina pod objektom	89.69 m ²
indeks izgrađenosti	0.50
maksimalna BRGP	224.22 m ²
broj etaža	Su+P+1

UP 74 - faza 1	
urbanistička parcela	445.00 m ²
indeks zauzetosti	0.20
površina pod objektom	89.00 m ²
indeks izgrađenosti	0.50
maksimalna BRGP	222.50 m ²
broj etaža	Su+P+1

UP 74	
urbanistička parcela	893.45 m ²
indeks zauzetosti	0.20
površina pod objektom	180.00 m ²
indeks izgrađenosti	0.50
maksimalna BRGP	450.00 m ²
broj etaža	Su+P+1



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Milena Mitrović, Mediteranski Sportski Centar, Budva

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

potvrđuje da su:

Strugar Tatjana, datum rođenja: _____ adresa: _____

Ronen Khen, datum rođenja: _____
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

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

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu lične karte broj _____ izdate od stane FL
Budva sa datumom izdavanja 17.03.2025. godine,
pasoša broj _____ izdate od stane Konsul W Tel-Awivie sa datumom izdavanja
08.01.2020. godine,
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka: _____
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu: _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____ čiji je identitet utvrđen na
osnovu: _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovanom je isprava: Pročitana i prevedena od strane tumača za engleski jezik Gordane Mušure.

Identitet tumača je utvrđen na osnovu: lične karte broj 006798257, izdatu dana 23.01.2019.godine, od strane MUP-a CG FL Budva, sa rokom važenja deset godina,

Imenovani je ovlašćen za zastupanje na osnovu: Rješenja Ministarstva pravde Crne Gore, broj UPI-05-109/22-583-1, od 11.05.2022. godine.

Broj: OV 9133/25

Ovjera izvršena dana 18.09.2025. godine. u 1:15:22 PM časova, u _____
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Taksa odnosno naknada za izvršenu ovjeru naplaćena je u iznosu od 25.41€.





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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 51/2 od 19.06.2025. godine

Elektronski potpis projektanta Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.09.19 13:01:56 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR¹

Khen Ronen

OBJEKAT²

Apartmanski objekat

LOKACIJA³

LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan,
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i
1807/5, Opština Budva

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA⁵

Anja Burić spec.sci.arh.

PROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Anja Burić spec.sci.arh.

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

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Khen Ronen
OBJEKAT: Apartmanski objekat
LOKACIJA: LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan,
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
Opština Budva

Uvodne napomene

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko – tehničkim uslova br. 06-332/24-206/5 izdatim dana 27.05. 2024. godine., od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, po Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 116/20), projektnog zadatka investitora. Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po LSL ovjerena kod Uprave za nekretnine 04.12.2023. godine pod brojem 919-104-UI-8419/23, Urbanističko tehnički uslovi.

Površina urbanističke parcele 74 je **893.45m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je **0.20**, a indeks izgrađenosti je **0.50**. Shodno tome maksimalna površina pod objektima je **180.00m²**, odnosno **BRGP je 450.00m²**.

Površina katastarskih parcela 1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4, K.O. Sveti Stefan, odnosno urbanističke parcele 74 – I faza je **445.00m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je **0.20**, a indeks izgrađenosti je **0.50**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom u okviru ove faze je **89.00m²**, odnosno **BRGP je 222.50m²**.

Površina katastarskih parcela 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, odnosno urbanističke parcele 74 – II faza je **448.45m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je **0.20**, a indeks izgrađenosti je **0.50**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom u okviru ove faze je **89.69m²**, odnosno **BRGP je 224.22m²**.

Planirana spratnost objekata u okviru faze I je **S+P+1, apartmanski objekat**. Tehnički djelovi suterena su u potpunosti ukopani u zemlju i koriste se kao ostave i tehničke prostorije. Ti tehnički dijelovi objekta ne ulaze u obračun BRGP koja je data planom.

Lokacija objekta

Apartmanski objekat lociran je na katastarskim parcelama **1806/2, 1807/2, 1807/3 i 1807/4** K.O. Sveti Stefan, odnosno na urbanističkoj parceli **74**, koji predstavlja fazu I, LSL „Blizikuće“, opština Budva i idejnim rješenjem projektovan je jedan objekat.

Predmetni objekti su u okviru namjene stanovanje manje gustine, a planom se može predvidjeti turizam u okviru stanovanja. Prema urbanističko tehničkim uslovima: *“Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart – hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu”*.

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca **145.00m/nv**, a spušta se do cca **141.00m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **5.00m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(144.80)**.

Funkcionalno rješenje

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je apartmanskog tipa i postavljen je shodno konfiguraciji terena. Ovaj objekat projektovan je kao jedna jedinica koja se sastoji iz dva apartmana, funkcionalno povezana po vertikali.

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

Kota prizemlja objekta je na **±0,00(144.80)**.

Ovaj dio urbanističke parcele nema direktan pristup saobraćajnici, ali mu se obezbijeden prilaz preko urbanističke parcele 76, odnosno katastarske parcele 1805/3 i za to postoji i zapis o službenosti prolaza. Preko toga dijela se pristupa urbanističkoj parceli sa njene jugozapadne strane i tu je predviđen ulaz u parcelu i planirana su dva parking mjesta (1 parking mjesto po apartmanu).

Pored parking prostora na nivou suterena predviđena su i dva bazena, za svaki apartman posebno, neto površine cca 15 m². Bazen je postavljen tako da sa svojom površinom ne prelazi građevinsku liniju predviđenu za pomoćne objekte t.j. od ivice parcele udaljen je za 2 m.

Slobodna površina oko objekta je ekološki tretirana. Jedine betonske horizontalne površine su terensko stepenište, plato na nivou suterena ispred objekta koji povezuje objekat i bazen, što je ujedno i bazenska plaža, kao i staza koja vodi do ulaza u apartmane, a sve te površine su pokrivene sa kamenom. Sve ostala površine su ozelenjene i obogaćene raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem.

Svi potporni zidovi su visinom manji od 2,50m, razmak između potpornih zidova je minimum 2 m, a nagib terena ne prelazi 30°.

Objekat ima dvije smještajne jedinice, dva apartmana funkcionalno zasebna, a sadržaji u okviru apartmana su funkcionalno povezani po etažama. Apartmani su identično rješavani.

Na nivou suterena u okviru jednog apartmana smještena je dnevna zona (dnevni boravak, kuhinja i trpezarija), stepenice kao veza sa gornjim etažama, mali toalet i hodnik koji je ujedno i veza sa tehničkim prostorijama (ostavama i vešerajem).

Neto površina jednog apartmana na nivou suterena je **23.75m²**, odnosno ukupna neto površina smještajnog dijela je **47.50m²**.

Neto površina tehničkog dijela na nivou suterena je **30.20m²**.

Ukupna neto površina suterena je **77.70m²**.

Bruto površina smještajnog dijela suterena je **61.80m²**, a tehničkog dijela je **35.84m²**.

Ukupna bruto površina suterena je **97.64m²**.

Na nivou prizemlja u okviru jednog apartmana smještena je spavaća zona, dvije spavaće sobe sa zasebnim kupatilom, horizontalne i vertikalne komunikacije.

Neto površina jednog apartmana na nivou prizemlja je **34.52m²**, odnosno ukupna neto površina smještajnog dijela je **69.04m²**.

Ukupna bruto površina prizemlja je **88.90m²**.

Na nivou prvog sprata u okviru jednog apartmana smještena je takođe spavaća zona, jedna spavaća soba sa zasebnim kupatilom i terasom, horizontalne i vertikalne komunikacije.

Neto površina jednog apartmana na nivou sprata je **25.77m²**, odnosno ukupna neto površina smještajnog dijela je **51.54m²**.

Ukupna bruto površina sprata je **71.34m²**.

Ukupna neto površina smještajnog dijela objekta je **168.08m²**, a tehničkog dijela je **30.20m²**.

Ukupna neto površina kompletnog objekta je **198.28m²**.

Ukupna bruto površina smještajnog dijela objekta je **222.04m²**, a tehničkog dijela je **35.84m²**.

Ukupna bruto površina kompletnog objekta je **257.88m²**.

Arhitektonsko oblikovanje

Arhitektonskim oblikovanju objekat stvara savremeni arhitektonsko-likovni izraz karakterističan za ambijent ovog prostora, mediteranskog karaktera saglasno lokaciji na kojoj je planiran. Oblikovno objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Objekat je lociran u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi kosi u nagibu od 23° i prate nagib terena, tako da objekat vizuelno deluje kao dvije cjeline povezane na nivou suterena, a koje sugerišu na estetsku i vizuelnu modifikaciju tradicionalne paštrovske arhitekture.

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

Oblikovno objekat se uklapa u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta preporuka je da se koriste lokalni građevinski materijali što se posebno odnosi na oblaganje fasade sa kamenim pločama, u procentu od minimum 70 posto, kako bi se zadržala autentičnost mediteranskog karaktera projektovanja i likovnog oblikovanja objekta. Pergole sugerišu na tradicionalne elemente mediteranskog tipa i obogaćeni su sa zelenilom tipa puzavice.

Opis građevinsko-zanatskih radova

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji bavalit i kamen, s tim da je učešće kamena na objektu više od 70%. Fasade će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji RAL 9010 Pure white (RAL Classic).

Terase i ulazi u objekat natkriveni su pergolama.

Bravarija na objektu je aluminijumska u boji drveta. Ograde su od kovanog gvožđa.

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

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

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženim kamenom. Potporni zidovi su obloženi kamenom debljine 3,00 cm, a na vijencu zidova je postavljena poklopna kamena ploča (okapnica) debljine 2cm.

Platoi oko objekta su različito rješavani sa različitom završnom obradom. Završna obrada zavisi od namjene površina. Parking mjesta su izradjena od šupljih betonskih ploča (behatona) postavljenih na sloju pijeska, a njihove šupljine su ispunjene zemljom, odnosno travom. Ostali platoi, terensko stepenište i bazenska plaža su sa završnom kamenom oblogom.

Svaki bazen je na nivou suterena.

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

Ozelenjavanje

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

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

Na taj način objekat uspešno poštuje izvorni arhitektonski stil i samim tim uljepšava javni prostor.

Površina zelene travnate površine urbanističke parcele je 145.70m², a ukupna površina ekološki tretirane t.j. površine prekrivene travom je 236.45m² što predstavlja više od 50 % parcele.

Podaci o iznošenju smeća

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

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 15cm. Temeljna ploča visine 40cm, postavljena je u istoj ravni. Krovna konstrukcija predviđena preko zadnje AB tavanice koja ima debljinu 15cm sa predviđenim slojevima za izolaciju i završni mediteran crijep.

Spisak primenjenih propisa

- Zakon o izgradnji objekata (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Zakon o uređenju prostora (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25 od 30.05.2025. godine)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018. godine)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG”, broj 024/10 i 033/14)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18)
- Odluku o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata Opština Budva ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 21/2014 i 66/2023)
- Zakon o turizmu i ugostiteljstvo ("Službeni list CG", br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21)

- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 25/19, 140/22 i 47/24 od 24.05.2024. godine)

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA**uz idejno rješenje**

INVESTITOR: Khen Ronen
OBJEKAT: Apartmanski objekat
LOKACIJA: LSL "Blizikuće", UP 74 – I faza, K.O. Sveti Stefan,
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
Opština Budva

Apartmanski objekat

	SUTEREN				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	TEHNIČKI DIO				
1.	Ostava 1	keramika	posna boja	posna boja	10.57 m ²
2.	Ostava 2	keramika	posna boja	posna boja	9.06 m ²
3.	Ostava 3	keramika	posna boja	posna boja	10.57 m ²
	Ukupno NETO				30.20 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				35.84 m²
	SMJEŠTAJNI DIO				
	APARTMAN 1				
1.	Dnevna zona	keramika	posna boja	posna boja	17.82 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.29 m ²
3.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	3.12 m ²
4.	Toalet	keramika	keramika	posna boja	1.52 m ²
	Ukupno NETO apartman 1				23.75 m²
	APARTMAN 2				
1.	Dnevna zona	keramika	posna boja	posna boja	17.82 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.29 m ²
3.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	3.12 m ²
4.	Toalet	keramika	keramika	posna boja	1.52 m ²
	Ukupno NETO apartman 2				23.75 m²
	Ukupno NETO smješt. dio				47.50 m²
	Ukupno NETO				77.70 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO smješt. dio				61.80 m²
	Ukupno BRUTO				97.64 m²

	PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	APARTMAN 1				
1.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	4.93 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.28 m ²
3.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.92 m ²
4.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.31 m ²
5.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	9.09 m ²
	Ukupno NETO apartman 1				34.52 m²
	APARTMAN 2				
1.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	4.93 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.28 m ²
3.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.92 m ²
4.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.31 m ²
5.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	9.09 m ²
	Ukupno NETO apartman 2				34.52 m²
	Ukupno NETO				69.04 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				88.90 m²

	I SPRAT				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	APARTMAN 1				
1.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	4.93 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.28 m ²
3.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.73 m ²
5.	Terasa	keramika	fasada	fasada	1.05 m ²
	Ukupno NETO apartman 1				25.77 m²
	APARTMAN 2				
1.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	4.93 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.28 m ²
3.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.78 m ²
4.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.73 m ²
5.	Terasa	keramika	fasada	fasada	1.05 m ²
	Ukupno NETO apartman 2				25.77 m²
	Ukupno NETO				51.54 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				71.34 m²

REKAPITULACIJA			
		NETO	BRUTO
1.	Suteren - tehnički dio	30.20 m ²	35.84 m ²
	Ukupno teh. dijela	30.20 m²	35.84 m²
2.	Suteren	47.50 m ²	61.80 m ²
3.	Prizemlje	69.04 m ²	88.90 m ²
4.	I Sprat	51.54 m ²	71.34 m ²
	Ukupno smeštajni dio	168.08 m²	222.04 m²
Ukupno smeštajni dio sa teh. dijelom		198.48 m²	257.88 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarska površina	/	445.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP 74 – faza I	UP 74-faza I
Urbanistička površina	445.00 m ²	445.00 m²
Indeks zauzetosti	0.20	0.20
Max površina pod objektima	89.00 m ²	88.90 m²
Indeks izgrađenosti	0.50	0.499
Max BRGP	222.50 m ²	222.04 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1
Namjena	SMG	Apartmanski objekat
Parking	4PM / 5 APART	2 PM / 2 APART
Zelenilo	50%	236.45 m² (53.15%)

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarska površina	/	893.45 m²
Broj urbanističke parcele	UP 74	UP 74
Urbanistička površina	893.45 m ²	893.45 m²
Indeks zauzetosti	0.20	0.10
Max površina pod objektima	180.00 m ²	88.90 m²
Indeks izgrađenosti	0.50	0.25
Max BRGP	450.00 m ²	222.04 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1
Namjena	SMG	Apartmanski objekat
Parking	4PM / 5 APART	2 PM / 2 APART
Zelenilo	50%	236.45 m² (26.46%)

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

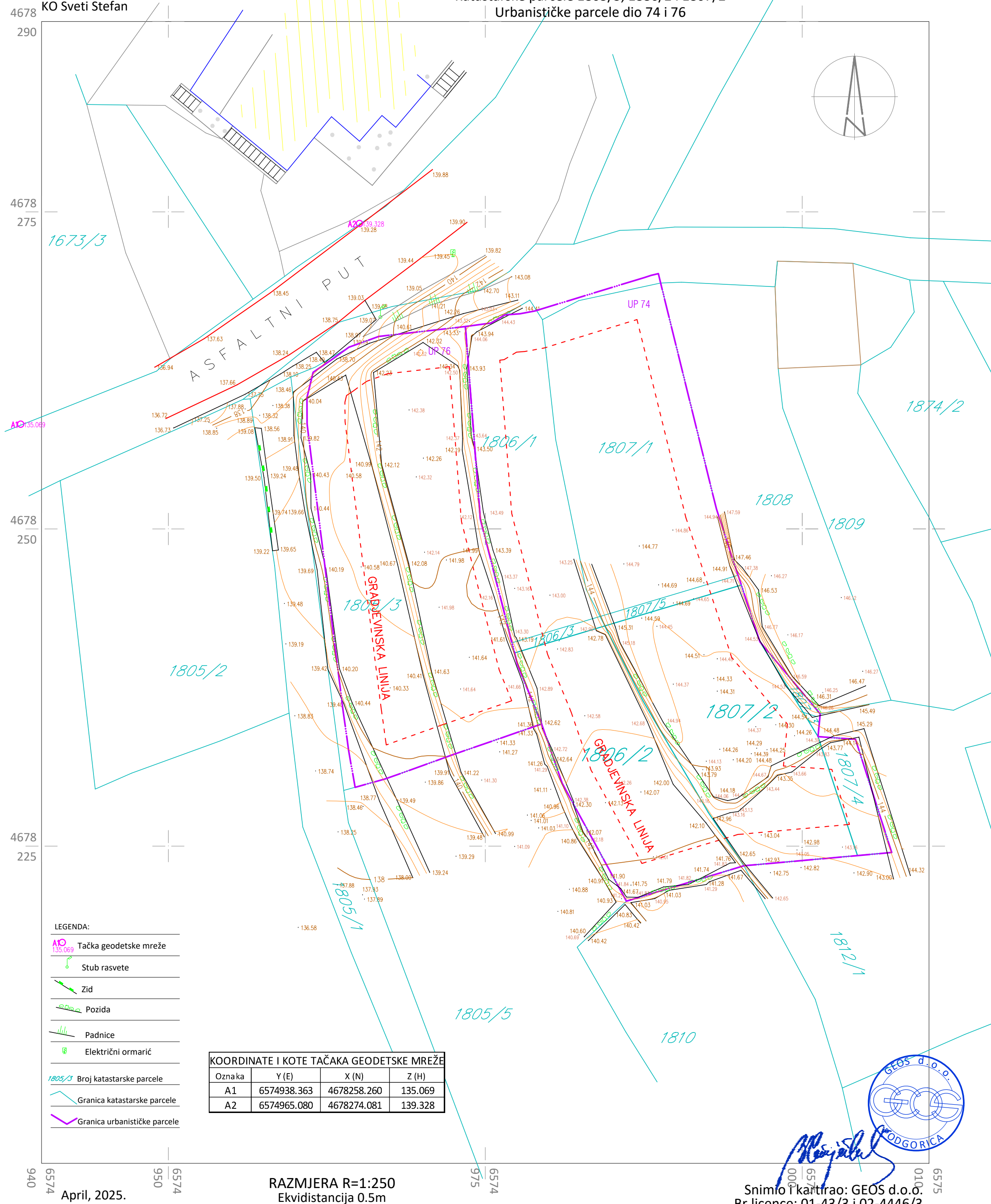
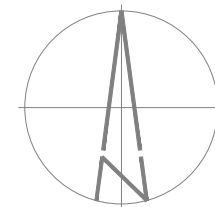
Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SITUACIONI PLAN
Katastarske parcele 1805/3, 1886/2 i 1807/2
Urbanističke parcele dio 74 i 76



April, 2025.

RAZMJERA R=1:250
Ekvidistancija 0.5m

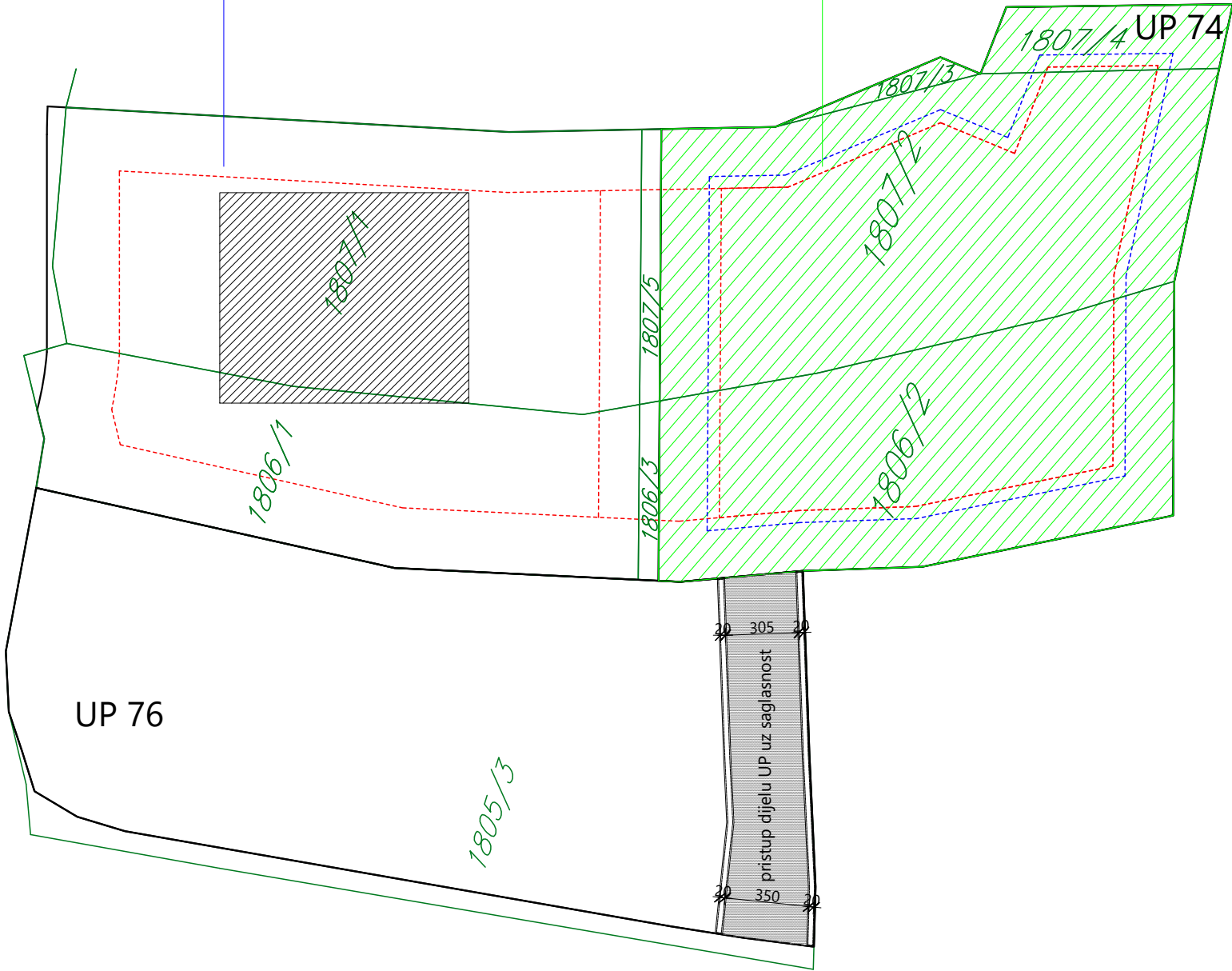
Snímio i kartirao: GEOS d.o.o.
Br.licence: 01-43/3 i 02-4446/3



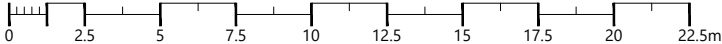
dio UP 74 - faza 2	
urbanistička parcela	448.45 m ²
indeks zauzetosti	0.20
površina pod objektom	89.69 m ²
indeks izgrađenosti	0.50
maksimalna BRGP	224.22 m ²
broj etaža	Su+P+1

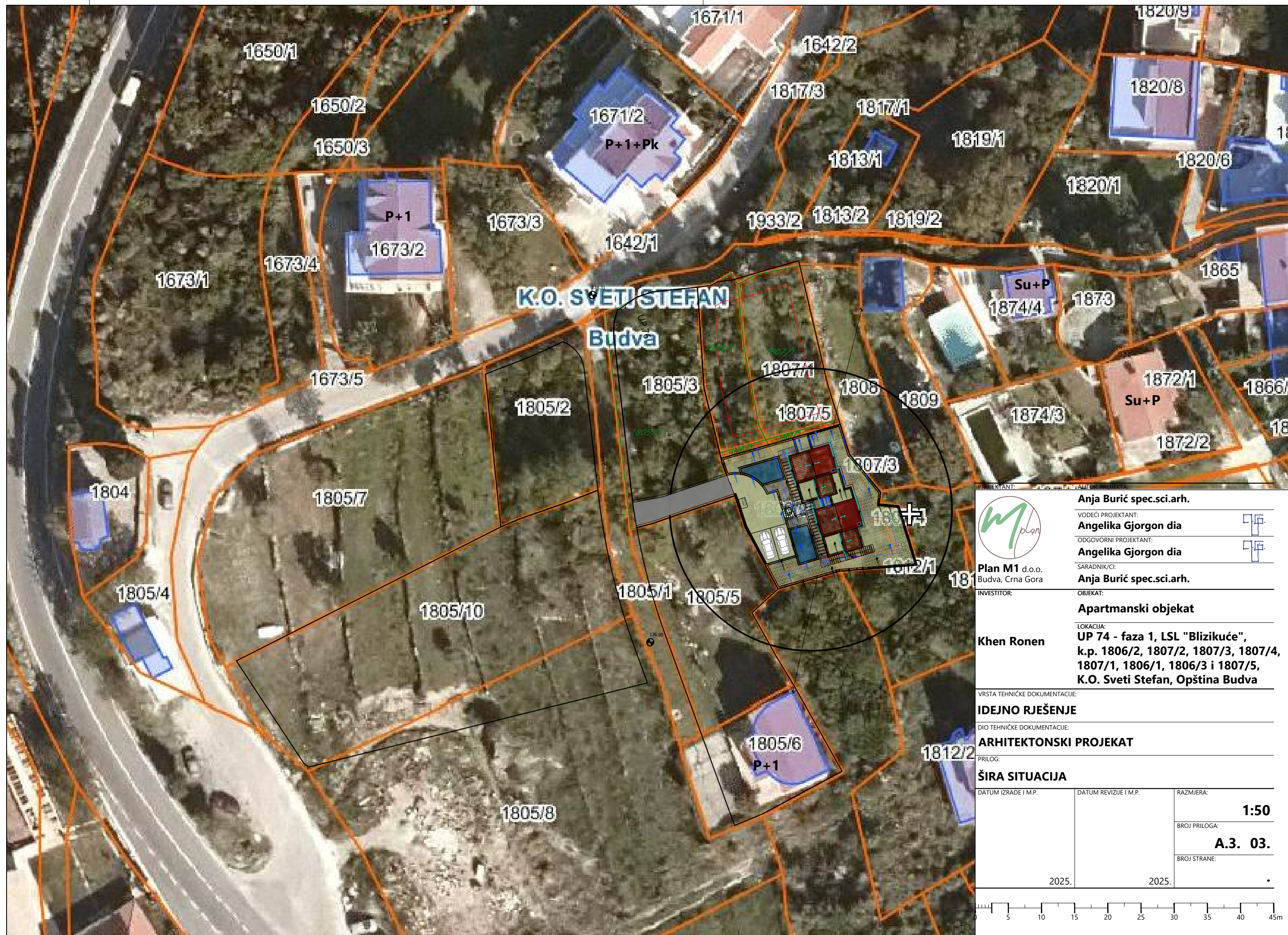
UP 74 - faza 1	
urbanistička parcela	445.00 m ²
indeks zauzetosti	0.20
površina pod objektom	89.00 m ²
indeks izgrađenosti	0.50
maksimalna BRGP	222.50 m ²
broj etaža	Su+P+1

UP 74	
urbanistička parcela	893.45 m ²
indeks zauzetosti	0.20
površina pod objektom	180.00 m ²
indeks izgrađenosti	0.50
maksimalna BRGP	450.00 m ²
broj etaža	Su+P+1



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Anja Burić spec.sci.arh.	
 Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia		
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia		
	SARADNIK/CI: Anja Burić spec.sci.arh.		
INVESTITOR: Khen Ronen		OBJEKAT: Apartmanski objekat	
		LOKACIJA: UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE			
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG: ANALIZA UP			
DATUM IZRADE I M.P. 			





dio UP 74		
URBANISTIČKI PARAMETRI	PLAN PROJEKAT	
KAT. PARCELE	445.00 m ²	445.00 m ²
UKUPNA BRGP	222.50 m ²	222.04 m ²
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	89.00 m ²	88.90 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0.20	0.20
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.50	0.499
SPRATNOST	Su+P+1	Su+P+1
NAMJENA	SMG	APART. OBJEKAT
PARKING	4PM / 5APART	2PM / 2APART
ZELENILO	50 %	236.45 m ²

POVRŠINE	
dio UP 74	
urbanistička parcela-DIO	445.00 m ²
objekti	88.48 m ²
zelenilo-krov	21.40 m ²
zelenilo	145.70 m ²
parking - behaton šuplje ploče	24.95 m ²
ulica - behaton šuplje ploče	44.40 m ²
popločane površine	43.00 m ²
stepenice	11.00 m ²
bazeni	39.00 m ²

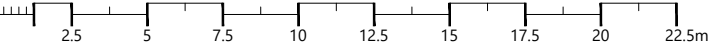
REKAPITULACIJA

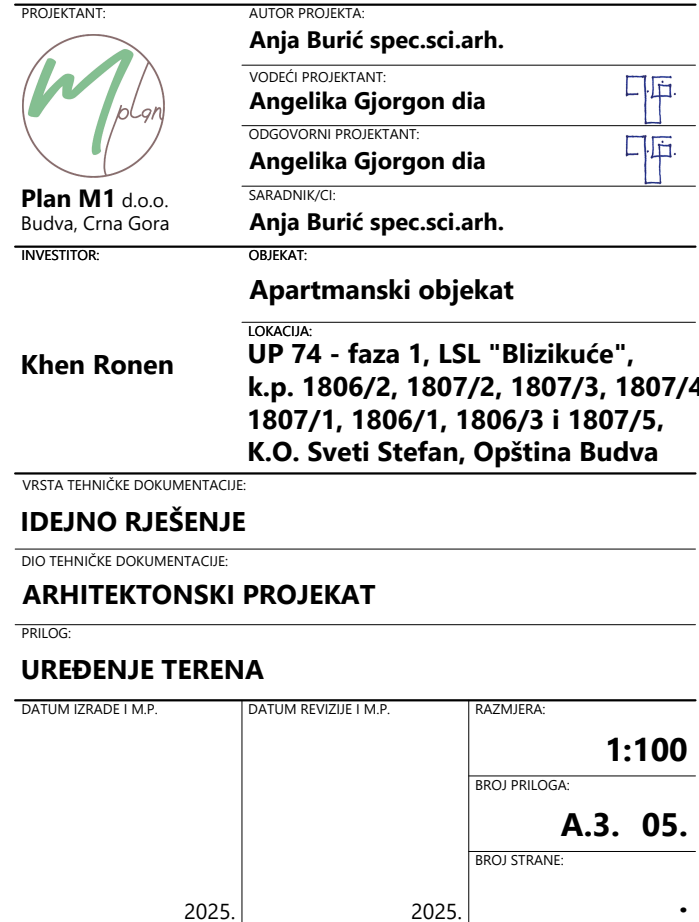
NETO	
SUTEREN	47.50 m ²
PRIZEMLJE	69.04 m ²
I SPRAT	51.54 m ²
ukupno NETO smještajni dio	168.08 m²
SUTEREN tehnički dio	30.20 m ²
ukupno NETO	198.28 m²
BRUTO	
SUTEREN	61.80 m ²
PRIZEMLJE	88.90 m ²
I SPRAT	71.34 m ²
ukupno BRUTO smještajni dio	222.04 m²
SUTEREN tehnički dio	35.84 m ²
ukupno BRUTO	257.88 m²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
INVESTITOR:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Anja Burić spec.sci.arh.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT
PRIOLOG:

SITUACIONO NIVELACIONI PLAN		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 04.
		BROJ STRANE:
		.





UP 74

PROJEKTANT:



Plan M1 d.o.o.

Budva, Crna Gora

INVESTITOR:

AUTOR PROJEKTA:

Anja Burić spec.sci.arh.

VOĐEO PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

SARADNICE:

Anja Burić spec.sci.arh.

OBJEKAT:

Apartmanski objekat

Khen Ronen

LOKACIJA:

UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće",
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4,
1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

OSNOVA TEMELJA

DATUM IZRADE I M.P.

2025.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2025.

RAZMjera:

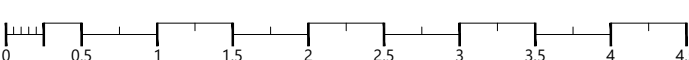
1:50

BROJ PRILOGA:

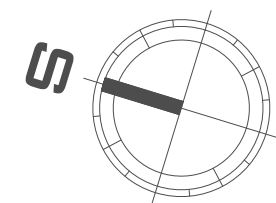
A.3. 06.

BROJ STRANE:

.



UP 74



- AB Konstrukcija
Termoizolacija
Tamponski sloj
Hidroizolacija
- 1 OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
1 OZNAKA - šema stolarije
- +0.10 KOTA GOTOVOG PODA
±0.00(144.80) KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE
- NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

SUTEREN	
NETO	
APARTMAN 1	23.75 m ²
APARTMAN 2	23.75 m ²
ukupno NETO smještajni dio	47.50 m²
OSTAVA 1	10.57 m ²
OSTAVA 2	9.06 m ²
OSTAVA 3	10.57 m ²
ukupno NETO tehnički dio	30.20 m²
ukupno NETO	77.70 m²
BRUTO	
BRUTO smještajni do	61.80 m ²
BRUTO tehnički do	35.84 m ²
ukupno BRUTO	97.64 m²

PROJEKTANT:
Anja Burić spec.sci.arh.

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNICE:
Anja Burić spec.sci.arh.

INVESTITORE:
Apartmentmanski objekat

LOKACIJA:
**UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće",
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4,
1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
K.O. Sveti Stefan, Opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
OSNOVA SUTERENA

DATUM IZRADE I M.P.:
2025.

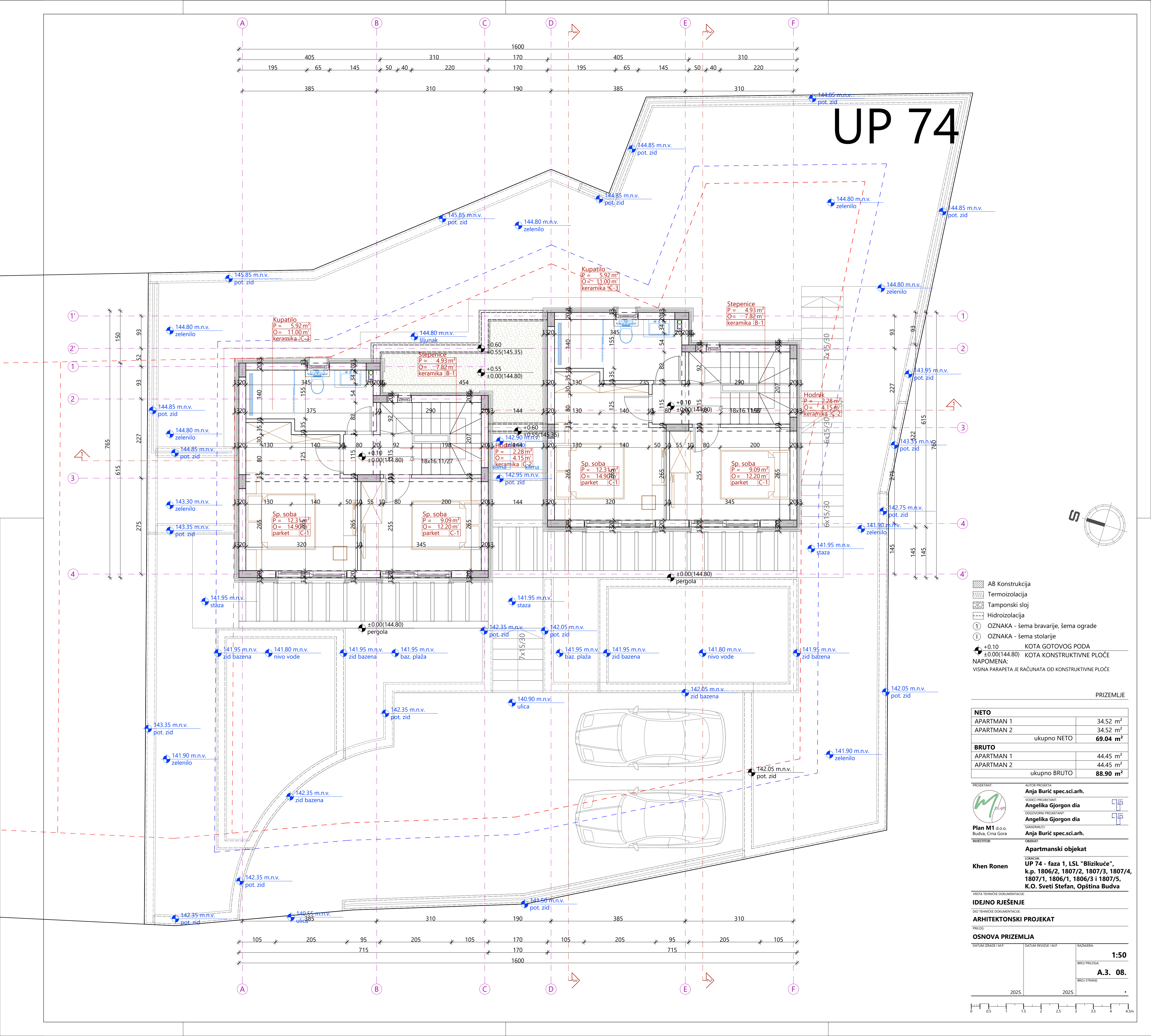
DATUM REVIZIJE I M.P.:
2025.

RAZMjera:
1:50

BROJ PRILOGA:
A.3. 07.

BROJ STRANE:
.

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3 3.5 4 4.5m



- AB Konstrukcija
 - Termoizolacija
 - Tamponski sloj
 - Hidroizolacija
 - ① OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
 - ② OZNAKA - šema stolarije
 - +0.10 KOTA GOTOVOG PODA
 - ±0.00(144.80) KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE
- NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

PRIZEMLJE

NETO	
APARTMAN 1	34.52 m²
APARTMAN 2	34.52 m²
ukupno NETO	69.04 m²
BRUTO	
APARTMAN 1	44.45 m²
APARTMAN 2	44.45 m²
ukupno BRUTO	88.90 m²

PROJEKTANT:

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

AUTOR PROJEKTA:
Anja Burić spec.sci.arh.
VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia
SARADNICE:
Anja Burić spec.sci.arh.
OBJEKT:
Apartmanski objekat

Khen Ronen
LOKACIJA:
UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće",
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4,
1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

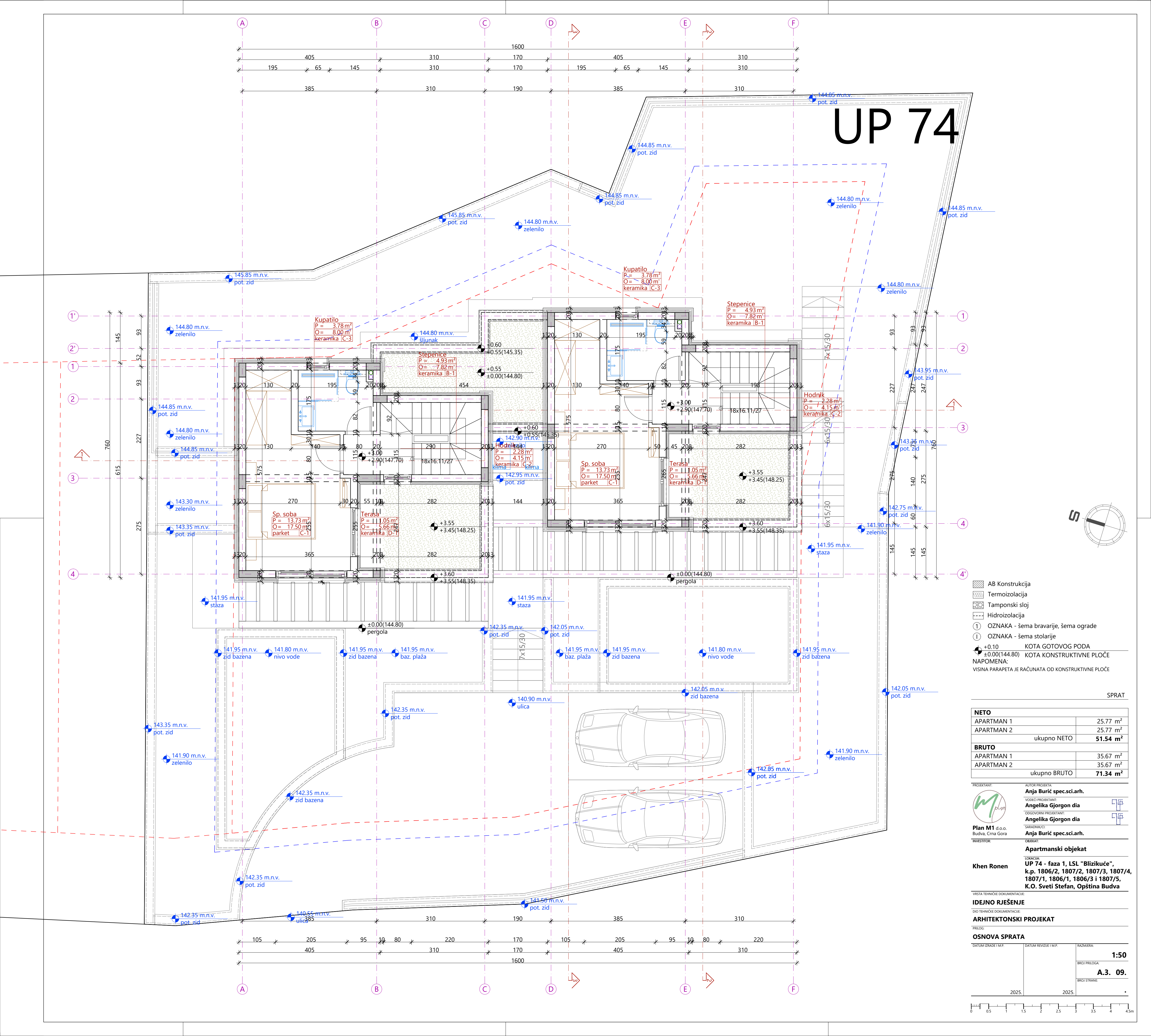
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

OSNOVA PRIZEMLJA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMjera:
		1:50
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 08.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.





- AB Konstrukcija
 - Termoizolacija
 - Tamponski sloj
 - Hidroizolacija
 - 1 OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
 - 2 OZNAKA - šema stolarije
 - 3 KOTA GOTOVOG PODA
 - 4 KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE
- NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

SPRAT	
NETO	
APARTMAN 1	25.77 m²
APARTMAN 2	25.77 m²
ukupno NETO	51.54 m²
BRUTO	
APARTMAN 1	35.67 m²
APARTMAN 2	35.67 m²
ukupno BRUTO	71.34 m²

PROJEKTANT: **Anja Burić spec.sci.arh.**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK: **Anja Burić spec.sci.arh.**

INVESTITOR: **Apartmentmanski objekat**

LOKACIJA: **UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva**

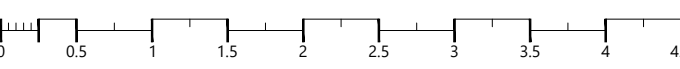
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

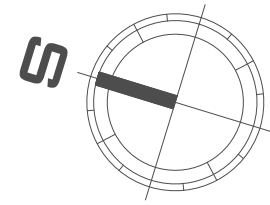
PRILOG: **OSNOVA SPRATA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMERA: 1:50
		BROJ PRILOGA: A.3. 09.
		BROJ STRANE: .

2025. 2025.



UP 74



- AB Konstrukcija
- Termoizolacija
- Tamponski sloj
- Hidroizolacija
- OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
- OZNAKA - šema stolarije
- +0.10 KOTA GOTOVOG PODA
- +0.00(144.80) KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE
- NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

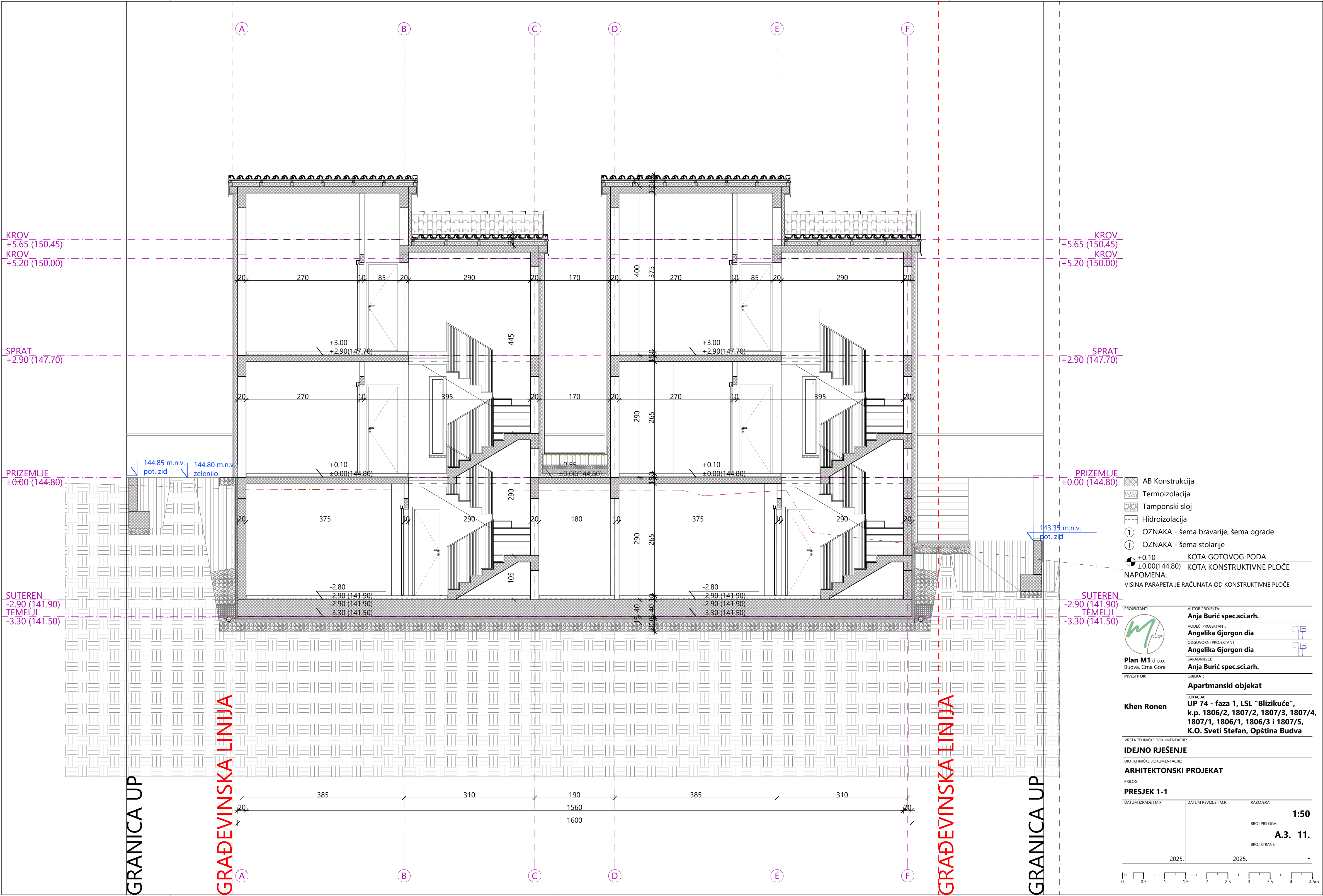
REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	47.50 m ²
PRIZEMLJE	69.04 m ²
I SPRAT	51.54 m ²
ukupno NETO smještajni dio	168.08 m ²
SUTEREN tehnički dio	30.20 m ²
ukupno NETO	198.28 m ²
BRUTO	
SUTEREN	61.80 m ²
PRIZEMLJE	88.90 m ²
I SPRAT	71.34 m ²
ukupno BRUTO smještajni dio	222.04 m ²
SUTEREN tehnički dio	35.84 m ²
ukupno BRUTO	257.88 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
INVESTITORE:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK(ICE):
	Anja Burić spec.sci.arh.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
Khen Ronen	UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
OSNOVA KROVA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMjera:	1:50
BROJ PRILOGA:	A.3. 10.
BROJ STRANE:	.

0 0.5 1 1.5 2 2.5 3 3.5 4 4.5m



KROV
+5.65 (150.45)
KROV
+5.20 (150.00)

SPRAT
+2.90 (147.70)

PRIZEMLJE
±0.00 (144.80)

SUTEREN
-2.90 (141.90)
TEMELJI
-3.30 (141.50)

KROV
+5.65 (150.45)
KROV
+5.20 (150.00)

SPRAT
+2.90 (147.70)

PRIZEMLJE
±0.00 (144.80)

SUTEREN
-2.90 (141.90)
TEMELJI
-3.30 (141.50)

- AB Konstrukcija
- Termoizolacija
- Tamponski sloj
- Hidroizolacija
- ① OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
- ① OZNAKA - šema stolarije
- +0.10 KOTA GOTOVOG PODA
- ±0.00(144.80) KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE
- NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

PROJEKTANT:

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

AUTOR PROJEKTA:
Anja Burić spec.sci.arh.

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Anja Burić spec.sci.arh.

OBJEKT:
Apartmanski objekat

LOKACIJA:
UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće",
k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4,
1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5,
K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

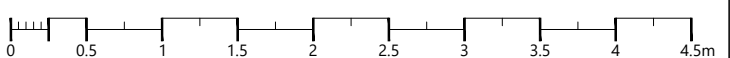
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

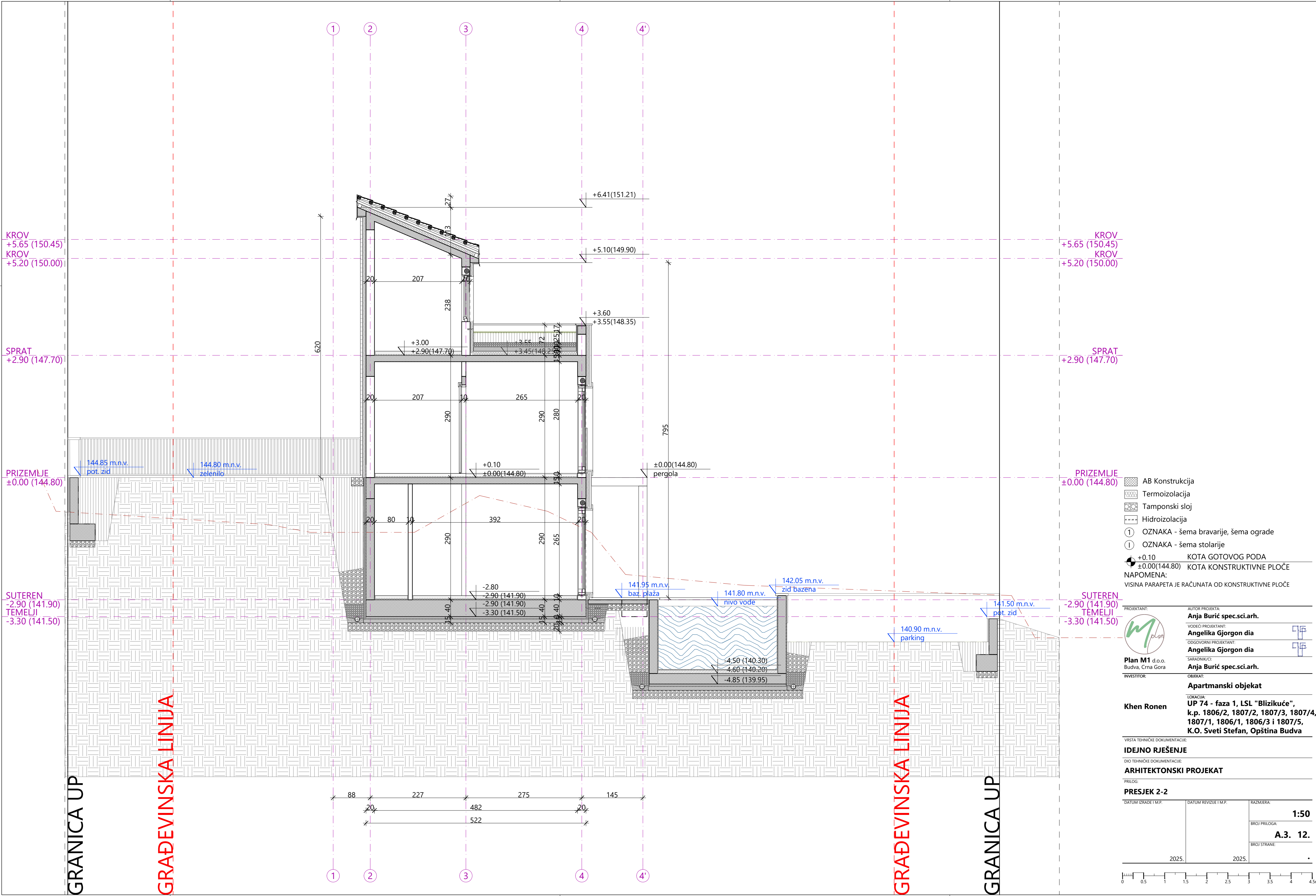
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

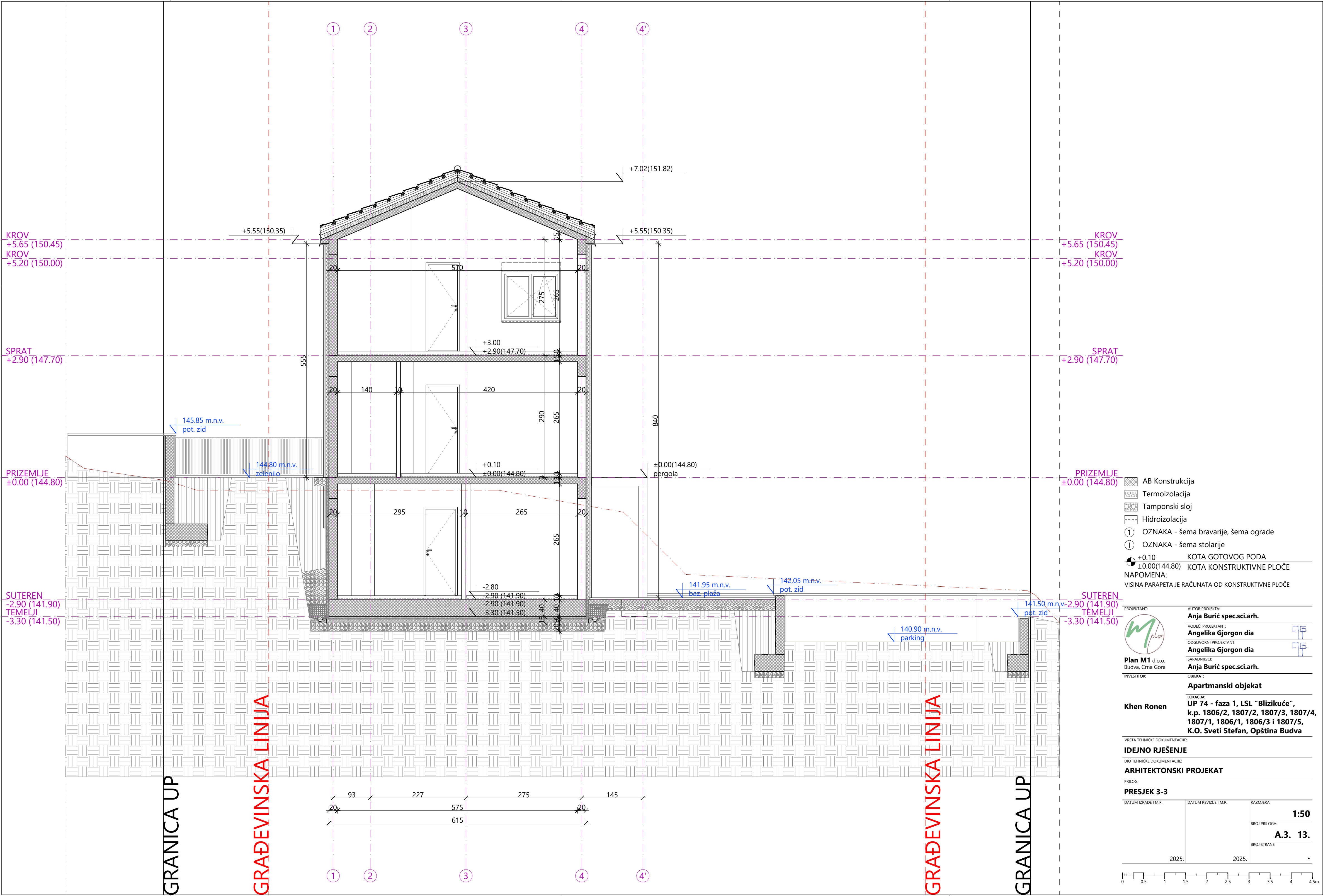
PRILOG:
PRESJEK 1-1

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:50
		BROJ PRILOGA: A.3. 11.
		BROJ STRANE: •

2025. 2025.







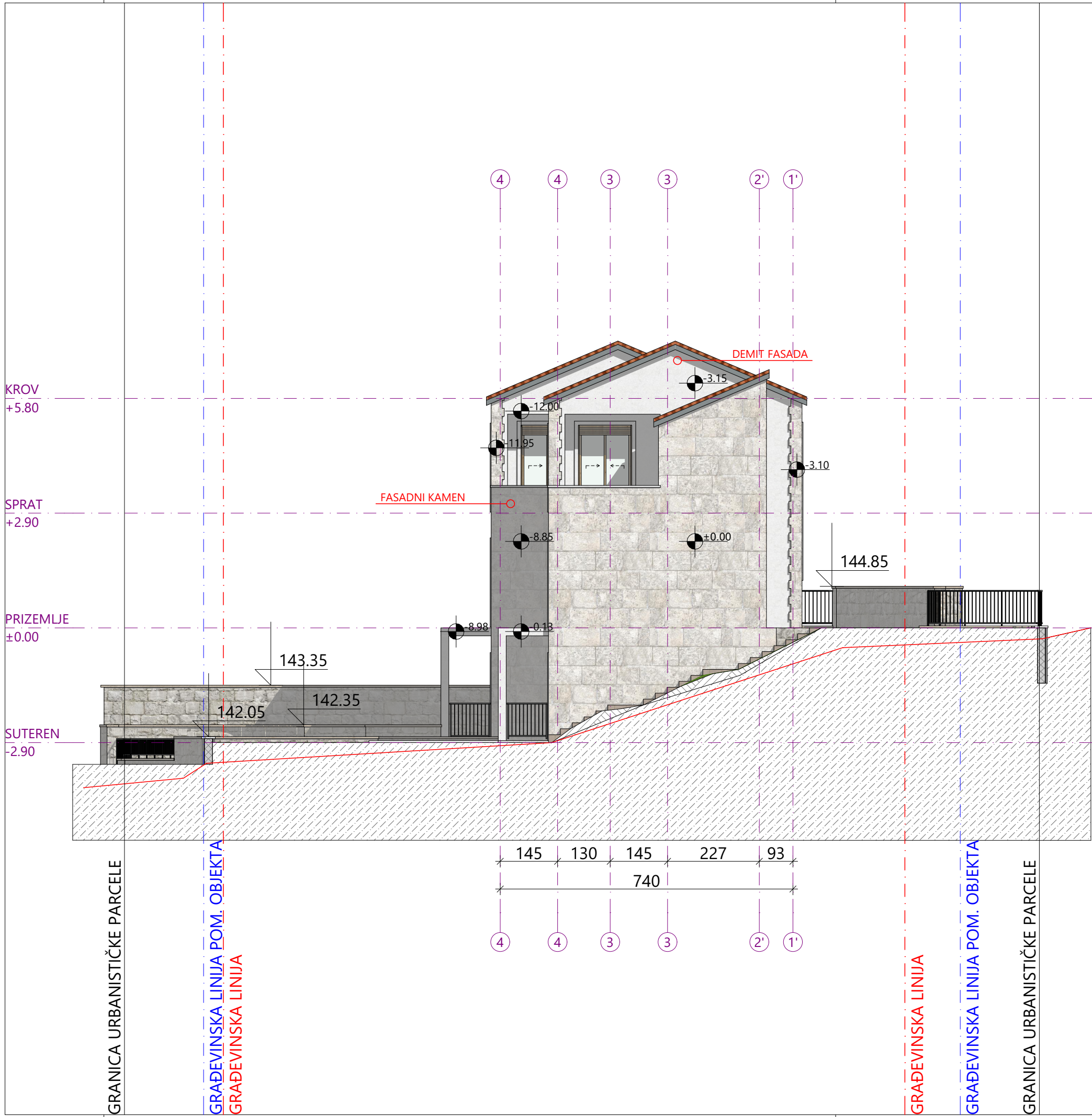


LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 9010
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8017
	Betonska pergola - Demit RAL 9010
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Khen Ronen	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Anja Burić spec.sci.arh.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
FASADA JUGO-ZAPAD	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
RAZMJERA:	
100	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 14.	
BROJ STRANE:	
.	
2025.	2025.

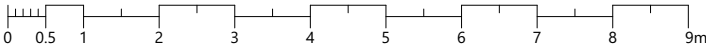


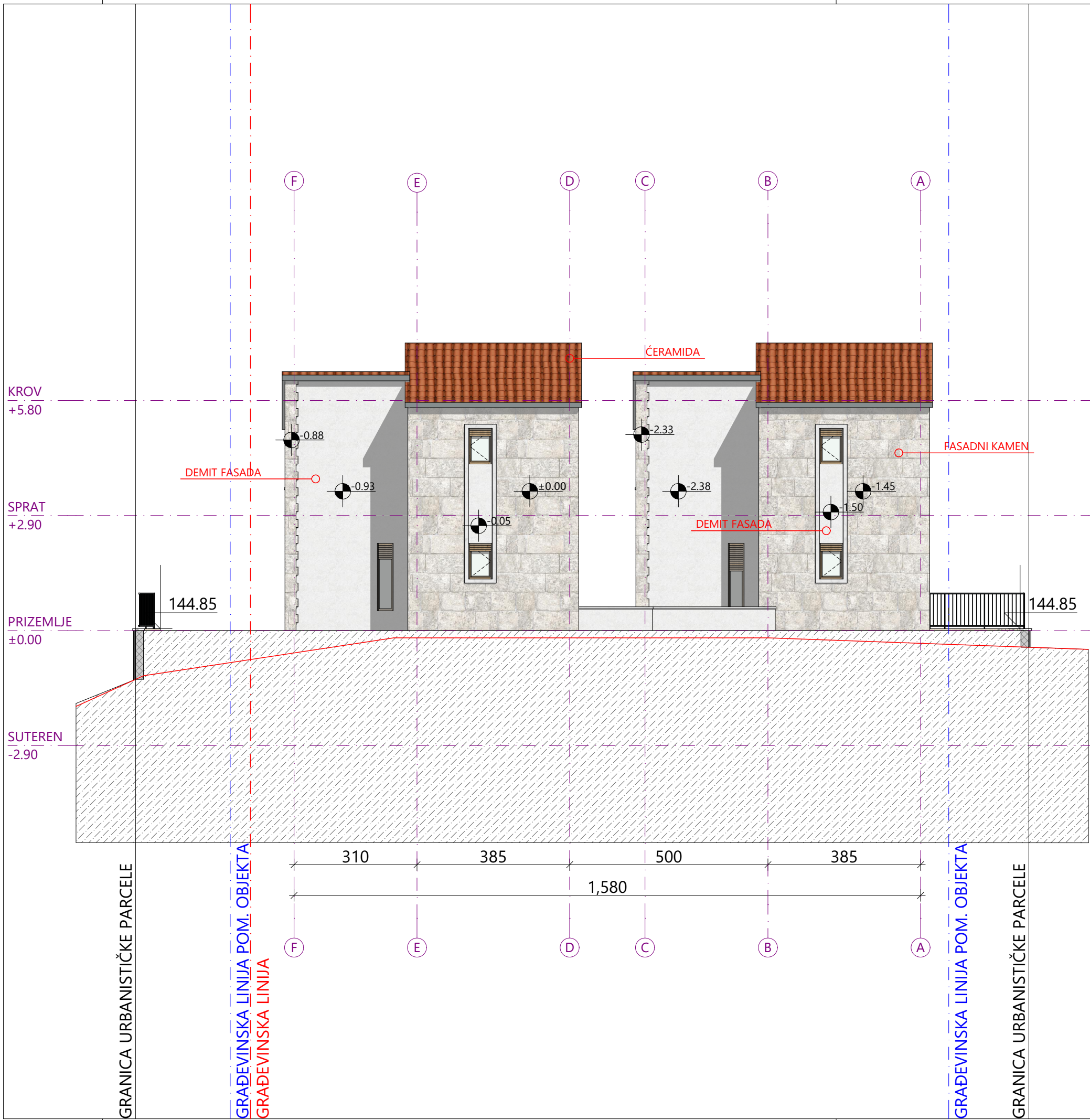


LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 9010
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8017
	Betonska pergola - Demit RAL 9010
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Anja Burić spec.sci.arh.
INVESTITOR:	OBJEKT:
Khen Ronen	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA JUGO-ISTOK		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 15.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	

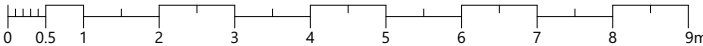


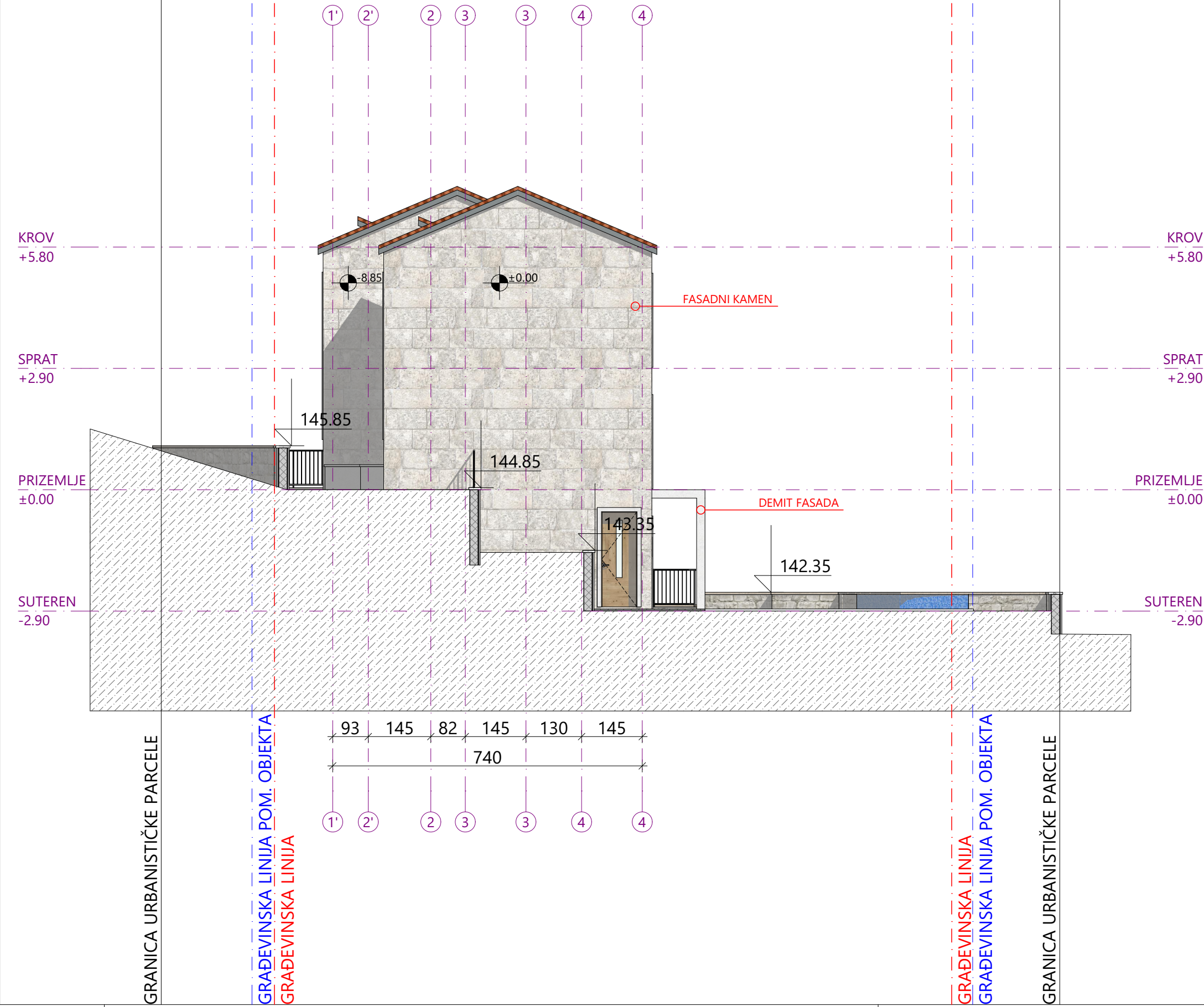


LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 9010
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8017
	Betonska pergola - Demit RAL 9010
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Khen Ronen	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Anja Burić spec.sci.arh.
	OBJEKT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA SJEVERO-ISTOK		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 16.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	

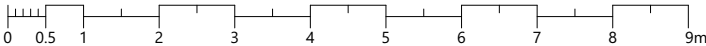




LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Demit obloga fasadnog zida RAL 9010
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8017
	Betonska pergola - Demit RAL 9010
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
VODEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
SARADNIK/CI:	Anja Burić spec.sci.arh.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Khen Ronen	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	UP 74 - faza 1, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA SJEVERO- ZAPAD		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 17.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Anja Burić spec.sci.arh.	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Anja Burić spec.sci.arh.	
Khen Ronen		OBJEKAT: Apartmanski objekat
		LOKACIJA: UP 74 - faza I, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: 3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		BROJ PRILOGA: A.3. 18.
2025.	2025.	BROJ STRANE: •



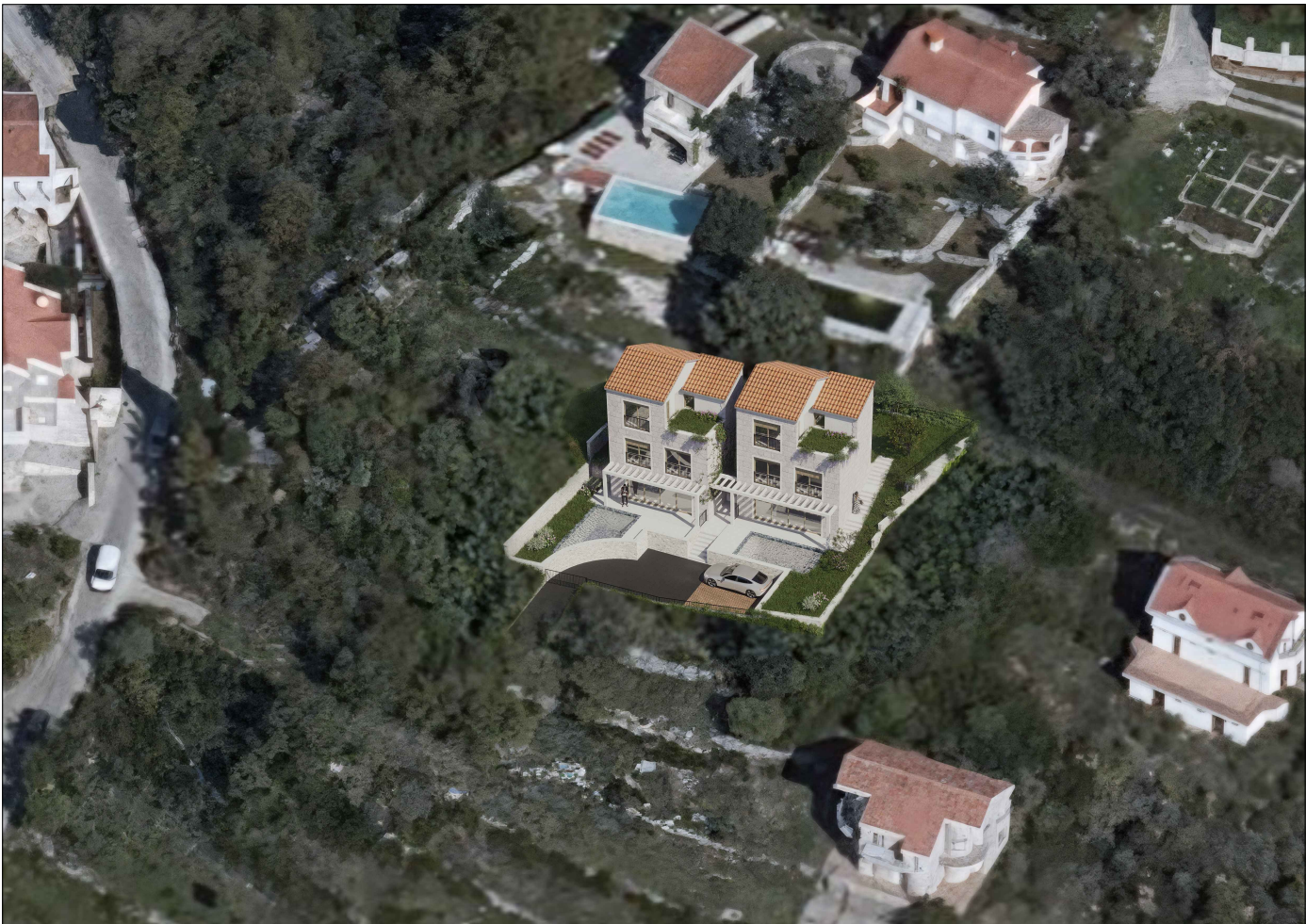
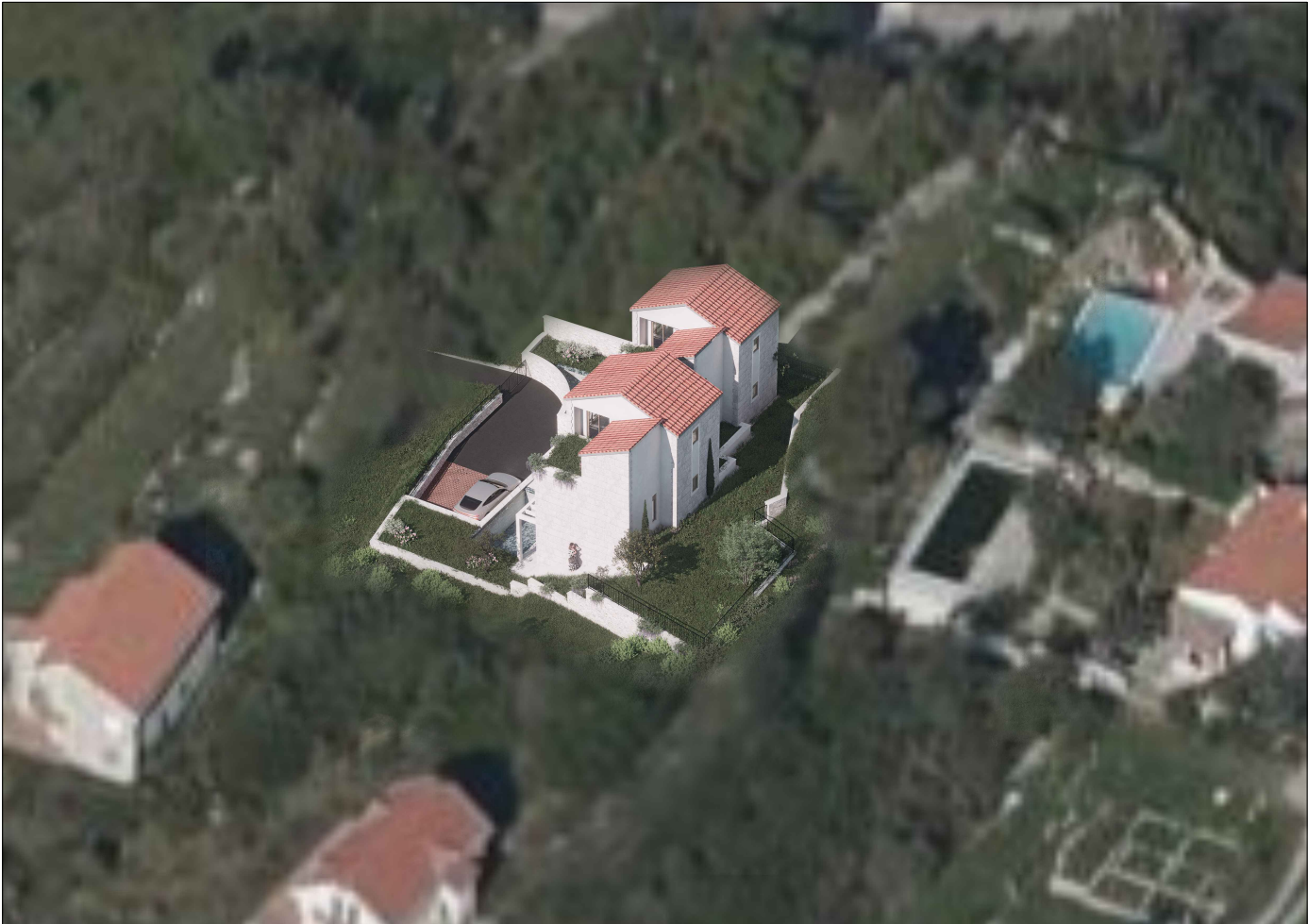
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Anja Burić spec.sci.arh.	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI: Anja Burić spec.sci.arh.	
INVESTITOR:	OBJEKAT: Apartmanski objekat	
Khen Ronen	LOKACIJA: UP 74 - faza I, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2025.	2025.	BROJ PRILOGA: A.3. 19.
		BROJ STRANE: •



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:	
	VODEĆI PROJEKTANT:	
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	
	INVESTITOR:	SARADNIK/CI:
	Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	Anja Burić spec.sci.arh.
Objekat:		
Khen Ronen	Apartmanski objekat	
Lokacija:		
	UP 74 - faza I, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 20.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	•



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Anja Burić spec.sci.arh.
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	Anja Burić spec.sci.arh.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Khen Ronen	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	UP 74 - faza I, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
3D PRIKAZ	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	BROJ PRILOGA:
	A.3. 21.
	BROJ STRANE:
	•



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Anja Burić spec.sci.arh.	
	VODEĆI PROJEKTANT:	 Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	 Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:	Anja Burić spec.sci.arh.
INVESTITOR:	OBJEKAT: Apartmanski objekat	
Khen Ronen	LOKACIJA: UP 74 - faza I, LSL "Blizikuće", k.p. 1806/2, 1807/2, 1807/3, 1807/4, 1807/1, 1806/1, 1806/3 i 1807/5, K.O. Sveti Stefan, Opština Budva	
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: 3D PRIKAZ		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		BROJ PRILOGA: A.3. 22.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	•