

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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 33/1 od 03.06.2025. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
 Digitally signed by Milica Franeta DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-03452719, o=PLAN M1 DOO BUDVA, serialNumber=57515, givenName=Milica, sn=Franeta, cn=Milica Franeta Date: 2025.07.01 17:04:53 +02'00'		

INVESTITOR¹

Momčilo Šurbatović

OBJEKAT²

Apartmanski objekat

LOKACIJA³
 DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8,
K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**AUTOR PROJEKTA⁵

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁵

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁸

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 (5 strane).....	4-8
1.04.	Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	9-10
1.05.	Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	11-13
1.06.	Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta koji rukovodi tehničkom dokumentacijom u cijelini (1 strana).....	14
1.07.	Licenca vodećeg i odgovornog projektanta koji rukovodi tehničke dokumentacije u cijelini i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori (4 strane).....	15-18
1.08.	Polisa o osiguranje od profesionalne odgovornosti (2 strane).....	19-20
1.09.	Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 4 – arhitektonski projekat (2 strane).....	21-22
1.10.	Urbanističko-tehnički uslovi (26 strana).....	23-48

2.	PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....	49
2.01.	Projektni zadatak (2 strane).....	50-51
2.02.	Ovjerena geodetska podloga (1 strana).....	52
2.03.	Parcelacija po DUP-u (21 strana).....	53-73

A. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

A.0.	Naslovna strana tehničke dokumentacije arhitektonskog projekta – Obrazac 1 (1 str). 74
------	--

A.1.	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	75
A.1.1.	Tehnički opis (4 strane).....	76-79

A.2.	NUMERIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	80
A.2.1.	Rekapitulacija površina (5 strana).....	81-85

A.3.	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	86
01.	Izvod iz Parcelacije po DUP-u.....	87
02.	Geodetska podloga.....	88
03.	Šira situacija – izvod iz geoportala.....	89
04.	Situaciono nivelacioni plan.....	90
05.	Uređenje terena.....	91
06.	Osnova temelja.....	92
07.	Osnova suterena.....	93
08.	Osnova prizemlja.....	94
09.	Osnova I sprata.....	95

10. Osnova II sprata.....	96
11. Osnova krova.....	97
12. Peta fasada.....	98
13. Presjek 1-1.....	99
14. Presjek 2-2.....	100
15. Fasada – jugozapad.....	101
16. Fasada – jugoistok.....	102
17. Fasada – sjeveroistok.....	103
18. Fasada – sjeverozapad.....	104
19. 3D prikazi.....	105
20. 3D prikazi.....	106
21. 3D prikazi.....	107

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen april 2025. godine, u Budvi, između:

Naručioca: MOMČILO ŠURBATOVIĆ iz Budve (u daljem tekstu Naručilac) i

Projektanta: „PLAN M1“ doo Budva, PIB: 03452719, s druge strane (u daljem tekstu: Projektant)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora:

Izrada analize lokacije, idejnog rješenja, glavnog projekta i revizije projektne dokumentacije.

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant. prihvata da izradi tehničku dokumentaciju – na lokaciji kat. parc. 959/1 K.O. Petrovac, Opština Budva, DUP Petrovac.

Sadržina predmeta ugovora

Analiza lokacije i postavka objekta sa analizom

1. Izrada idejnog rješenja za dobijanje saglasnosti Gradskog/ Državnog arhitekta koje sadrži 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

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

2.1. Tekstualna dokumentacija:

- tehnički opis

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

2.2. Numerička dokumentacija

- predmjer i predračuna radova

2.3. Graficka dokumentacija

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

3. Glavni projekat konstrukcije:

3.1. Tekstualna dokumentacija

3.2. Numerička dokumentacija – Analiza opterećenja

3.3. Grafička dokumentacija

- planovi pozicija
- planovi armiranja
- specifikacije

4. Glavni projekat elektroinstalacija jaka struja

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

4.2. Numerička dokumentacija (bilanse opterećenja godišnje potrošnje, proračuni gromobranske instalacije, uzemljenja provjera dimenzionisanja kabla u odnosu na pad napona, izbor vodova na trajno dopuštene struje, proračun prelaznog otpora uzemljivača objekta, predmjer i predračun radova i dr.)

4.3. Grafički prilozi (osnove – opšta potrošnja, osvjetljenje, napojni vodovi i zajednička potrošnja, temeljni uzemljivač, jednopolne šeme)

5. Glavni projekat elektroinstalacija slaba struja

5.1. Tekstualna dokumentacija

5.2. Numerička dokumentacija

5.3. Grafički prilozi

6. Glavni projekat vodovoda i kanalizacije

6.1. Tekstualna dokumentacija:

- tehnički opis
- tehnički uslovi za izvođenje radova
- prilog mjera zaštite na radu

6.2. Numerička dokumentacija

- predmjer i predračuna radova

6.3. Grafička dokumentacija

- osnove svih objekata
- izometrijska šema svih objekata
- detalji svih objekata

7. Elaborat energetske efikasnosti

7.1. Građevinska fizika

7.2. Analize i proračun za ocjenu energetskih karakteristika zgrade

7.3. Grafička dokumentacija

7.4. Podaci za zonu

8. Elaborat zaštite od požara

8.1. Karakteristike objekata

8.2. Sistemi tehničkih rješenja zaštite od požara

8.3. Ponašanje materijala u požaru

8.4. Evakuacija

8.5. Stepen otpornosti objekta na požar

8.6. Klase požara

9. Izrada glavnog projekta uređenja terena

- glavni projekat arhitekture
- glavni projekat konstrukcije
- glavni projekat vodovoda i kanalizacije
- glavni projekat elektroinstalacija
- saobraćajna signalizacija

10. Konsultantske usluge sve do prijave gradnje

Član 2 - CIJENA PROJEKTOVANJA I NAČIN PLAĆANJA

- Cijena za izradu analize lokacije, idejnog rješenja i glavnog projekta za izvodjenje i prijavu gradnje za površinu od cca 550m² (sa nestambenim dijelom) iznosi € bez PDV-a.
- **Konsultantske usluge su gratis.**

Način plaćanja:

- Avans za izradu projektantskih faza u iznosu od €, bez PDV-a, odmah nakon potpisivanja ugovora.
- I rata u iznosu od €, bez PDV-a, odmah nakon predaje idejnih rjesenja na saglasnost.
- II rata u iznodu od €, bez PDV-a, nakon početka izrade glavnog projekta
- III rata u iznosu od €, bez PDV-a, nakon predaje glavnog projekta na reviziju.

Član 3 – ROKOVI ZA IZRADU

- Završetak idejnog rješenja za predaju na saglasnost gradskog arhitekta, najkasnije u roku od 15 radnih dana, nakon usaglasavanja sa investitorom.

-Završetak glavnog projekta za predaju na reviziju, najkasnije u roku od 40 radnih dana od dana dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta.

Član 4. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

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

-Urađene u skladu sa UTU, Zakonom o izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

Član 5. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

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

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

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

Član 6. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

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

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

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

Član 7. – RJEŠAVANJE SPOROVA

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

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

Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, dok svaka ugovorna strana zadržava za svoje potrebe po 1 (jedan) primjerak.

NARUČILAC:

MOMČILO ŠURBATOVIĆ



PROJEKTANT:

„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 [REDACTED]

Adresa: [REDACTED]

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/ [REDACTED]
Adresa: [REDACTED]
Udio: 100%

Izvršni direktor: MILICA FRANETA
JMBG/BR. PASOŠA: [REDACTED]
Adresa: [REDACTED]
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: MILICA FRANETA
JMBG/BR. PASOŠA: [REDACTED]
Adresa: [REDACTED]
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

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

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 ovlašćenju 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 ovlašćenog 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: 17/2 od 06.04.2025. 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 Momčilo Šurbatović

OBJEKAT Apartmanski objekat

LOKACIJA DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8,
K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

VRSTA I DIO
TEHNIČKE IDEJNO RJEŠENJE
DOKUMENTACIJE 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 proletarske 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 izatu 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

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

OBJEKAT ¹	Apartmanski objekat
LOKACIJA ²	DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, 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=57511,
sn=Gjorgon, givenName=Angelika,
cn=Angelika Gjorgon
Date: 2025.07.01 17:07:29 +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=57515,
givenName=Milica, sn=Franeta,
cn=Milica Franeta
Date: 2025.07.01 17:06:21 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Budva, jun 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	107.66 m ²	124.46 m ²
2.	Prizemlje	118.91 m ²	145.26 m ²
3.	I Sprat	118.33 m ²	145.56 m ²
4.	II Sprat	117.62 m ²	144.34 m ²
5.	Krov – tehnički dio	3.18 m ²	17.15 m ²
Ukupno smeštajni dio		354.86 m²	435.16 m²
Ukupno smeštajni dio sa teh. dijelom		465.70 m²	576.77 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	959/1	959/1
Katastarska površina	/	365.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP 50	UP 50
Urbanistička površina	369.00 m²	/
Indeks zauzetosti	0.40	0.40
Max površina pod objektima	148.00 m ²	145.56 m²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.19
Max BRGP	443.00 m ²	435.16 m²
Spratnost objekata	4 etaže	S+P+2

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: 06-332/24-699/4

Budva, 28.11.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Šurbatović Momčila, 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, 116/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP Petrovac - šira zona ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 8

Urbanistička parcela broj: 50 koju čini katastarska parcela **959/1** KO Petrovac

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-28519/2024 za KO Petrovac, od 11.11.2024.godine, na katastarskoj parceli 959/1 KO Petrovac nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 959/1 KO Petrovac nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

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

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7 Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a u tekstualnom delu DUP-a, (Poglavlje 5.1.2. strana 55)

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog djela objekta, a predstavlja rastojanje do regulacione linije.

Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekta i može biti u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju od 1,5m od regulacione linije.

Djelovi objekta sa ispadima čija je horizontalna projekcija veće od 1,20m ne mogu prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju. (Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta da horizontalne projekcije građevinskog elementa) i to:

Izlozi lokala do 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m

Izlozi lokala do 0,9m po celoj visini na djelu trga ili u pešačkoj zoni

Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice do 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50m

Konzolne reklame do 1,2m na visini iznad 2,50m (Poglavlje 5.1.10. strana 58)

Postojeći objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promene namenu ali bez dogradnje i nadogradnje. (Poglavlje 5.1.16. strana 59)

Bočna građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m
- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m

- Za objekte u nizu koji su prvi ili poslednji u nizu na djelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m
- Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,8m

Zadnja građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

Udaljenje od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.

Nivelacija

Definisana je u poglavlju 5.1.4, 5.1.4 i 5.1.6 strana 56 i to:

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u padu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Kota poda prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

Kota prizemlja novog objekta nemože biti niža od kote nivelete saobraćajnice

Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0,20m, svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,20m, savladava se unutar objekta.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine do kote slemena ili venca objekta. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini saobraćajnice, i to:

Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice

Visina venca novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta

Kod zamene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susednog objekta.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

Krovovi

Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Tavanski proctor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljeni broj etaža ali ulazi u obračun BGRP sa 60% površine.

Osvetljavanje tavanskog prostora je moguće isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za 5,0m, tako da visina slemena odnosno tavanskog prostora ne bude viša od 4,0m. (Poglavlje 5.1.11. strana 59)

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe do granice susedne parcele iznosi 0,50m (Poglavlje 5.1.12 strana 59)

Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata (ne ulaze u obračun garaže, pomoćne i tehničke prostorije) i površine parcele.

Indeks iskorišćenosti ili **izgrađenosti** parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

• ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

• ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,40m onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 50	369	443	148	1.20	40%	4

Spratnost objekata je iskazana **brojem etaža** u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovneta etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m. (Poglavlje 5.1.7. strana 58)

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 istraživani.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom provenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

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 se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. 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 koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost seseda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višičije od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (Poglavlje 5.1.15. strana 59).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. 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.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorandže, oleanderi i slično). (tekstualni dio DUPa Poglavlje 5.1.7. strana 57)

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 najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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 DUP-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 parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Obraveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu :

STANOVANJE
UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
POSLOVNI OBJEKTI

1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
5 PM/100m² površine
1PM/60-90m² površine

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BGRP veću od 100m² na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. (Poglavlje 5.1.19. strana 60)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o 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. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

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

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

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

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

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više).

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti 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: uklopavanje 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 predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasi koridora infrastrukture nije 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 rešenje
- 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 rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje 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>

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

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

26. PRILOZI

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

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

Dostavljeno:

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1356/24
Datum: 15.11.2024.



Katastarska opština: PETROVAC
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 959/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
673
900
6
578
800

4
673
900
6
578
800

4
673
800
6
578
800

4
673
800
6
578
800



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Puzić



Ovjerava
Službeno lice:



36000000322



104-919-28519/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-28519/2024

Datum: 11.11.2024

KO: PETROVAC

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 06-332/24-699/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 994 - 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
959	1		10 10		BREŽINE	Gradjevinska parcela		369	0.00
								369	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ŠURBATOVIĆ RADOJE MOMČILO PETROVAC NA MORU BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



za Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
959/1		104-2-919-5960/1-2024	19.09.2024 14:47	MOMČILO ŠURBATOVIĆ	ZA UPIS PO ELABORATU NA KP 959/1 KO PETROVAC U LN 994



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

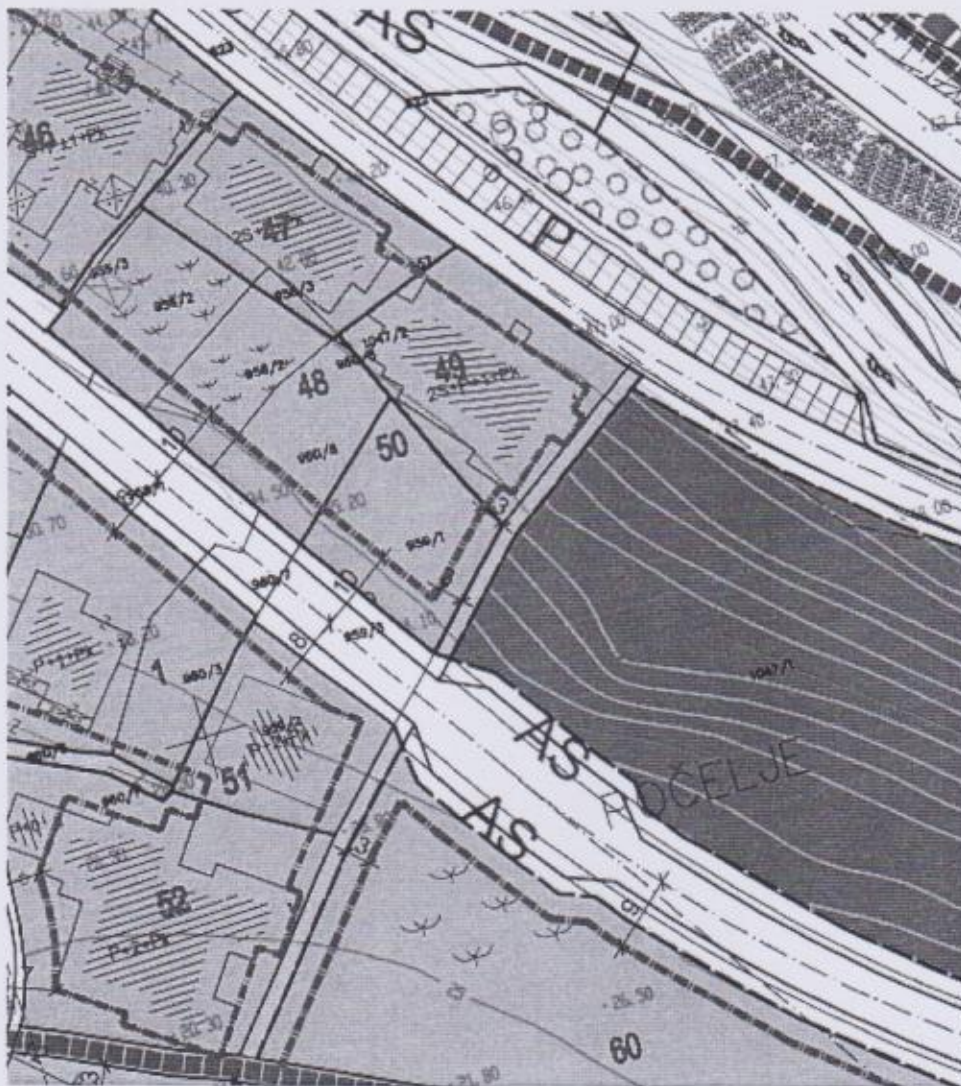
Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]

Budva 28.11.2024.

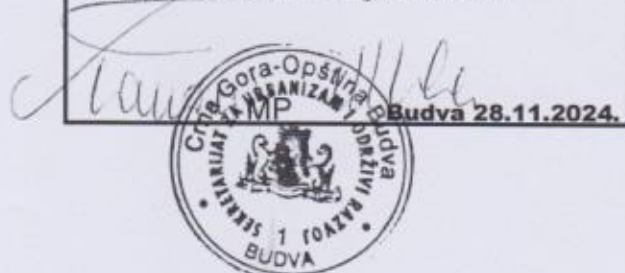


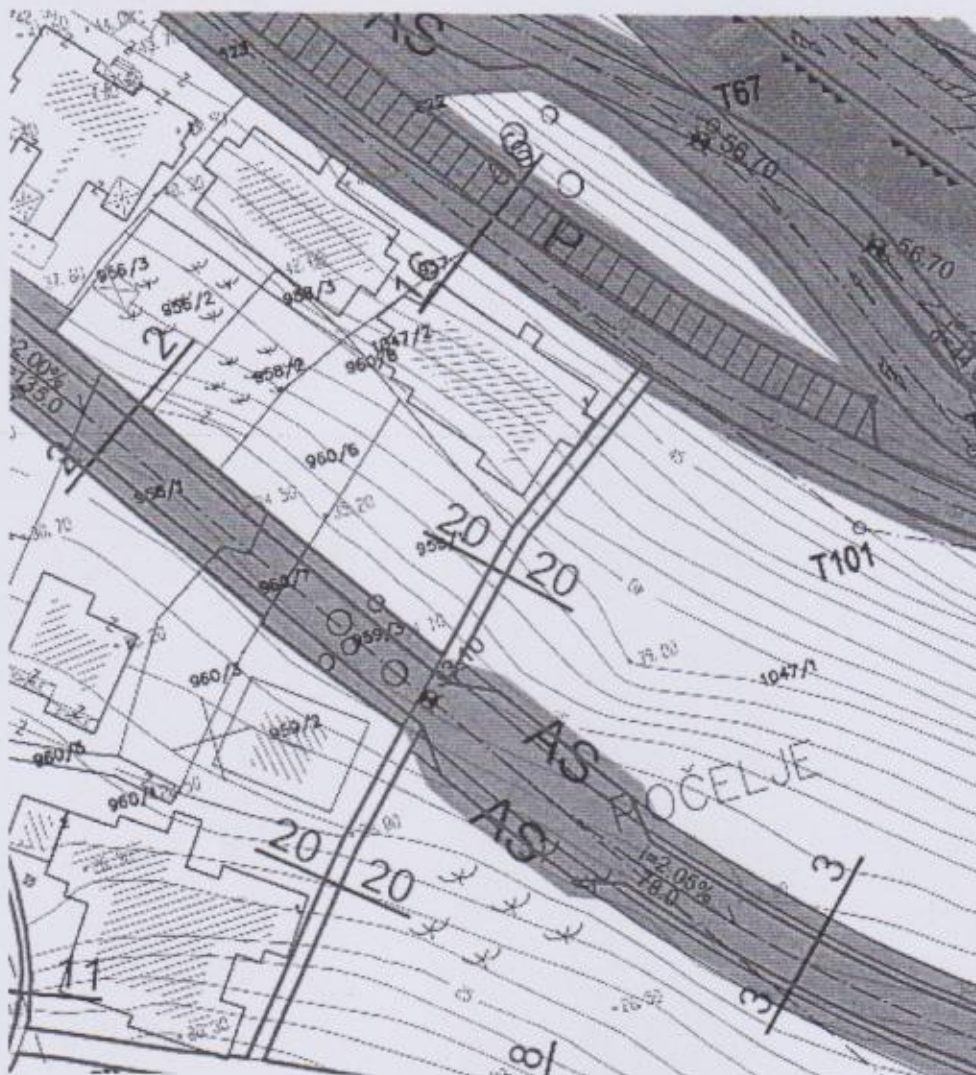


IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





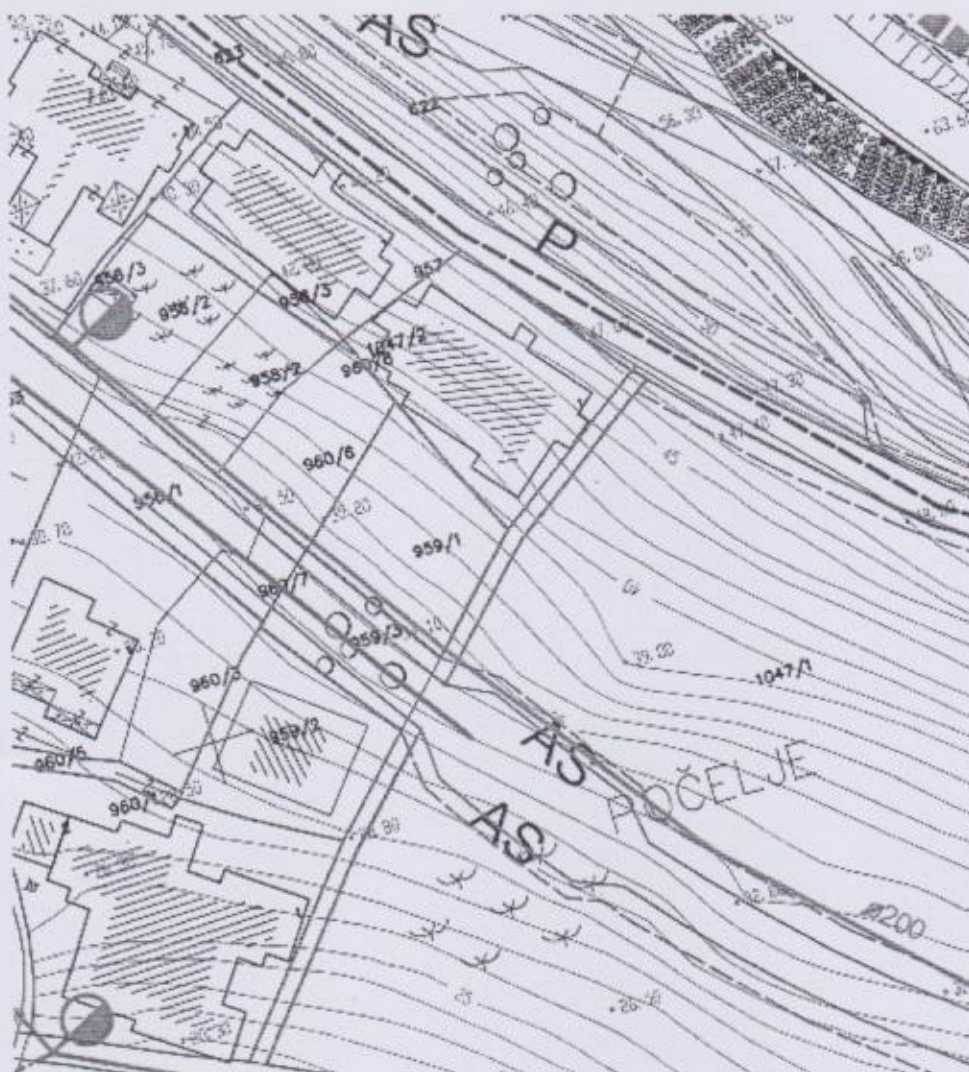
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 28.11.2024.



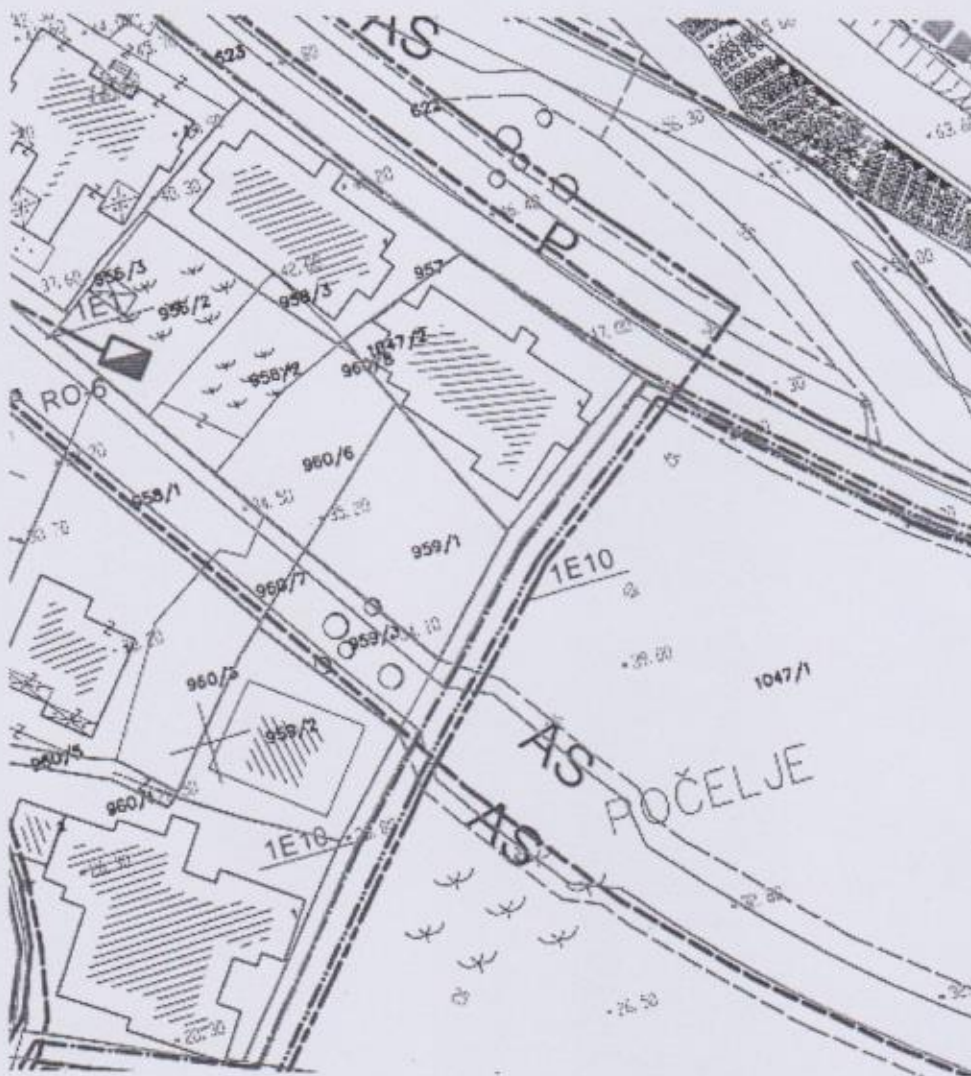
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 28.11.2024.



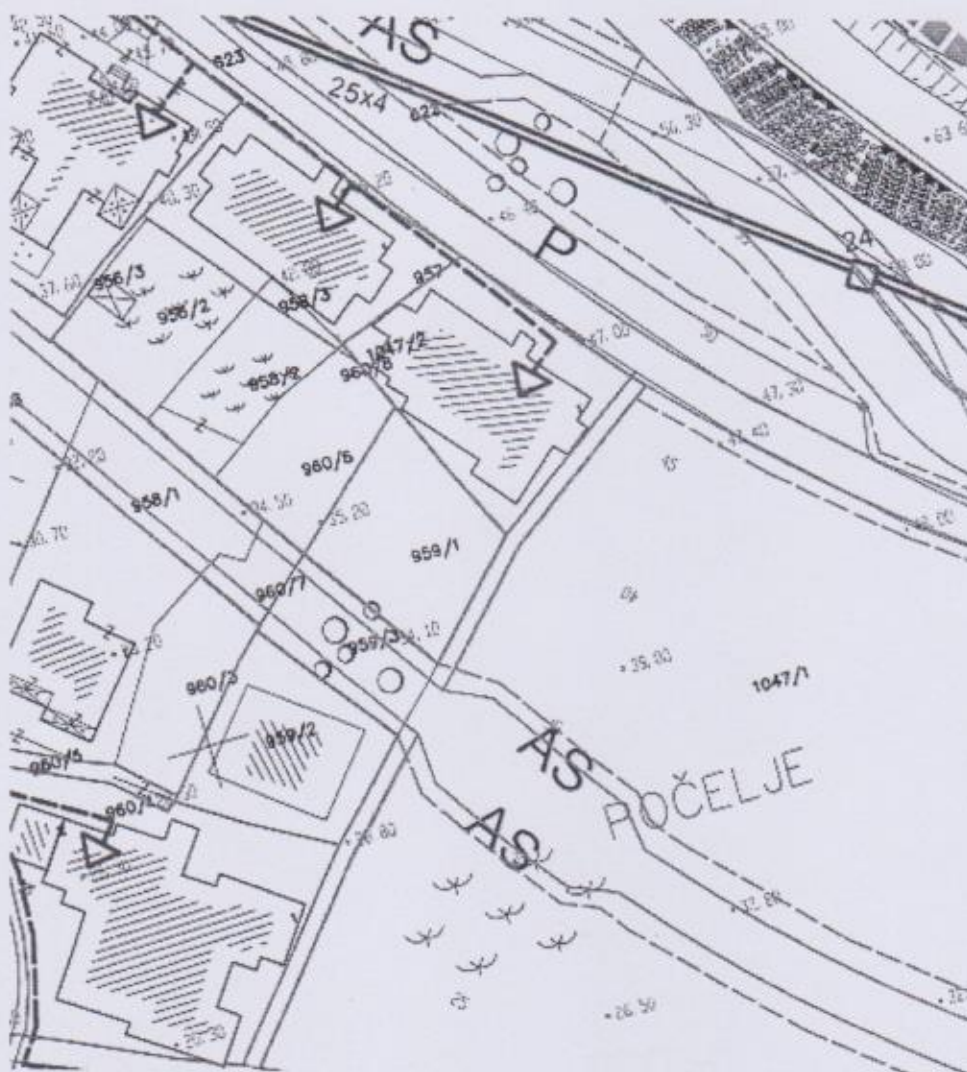
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 28.11.2024.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



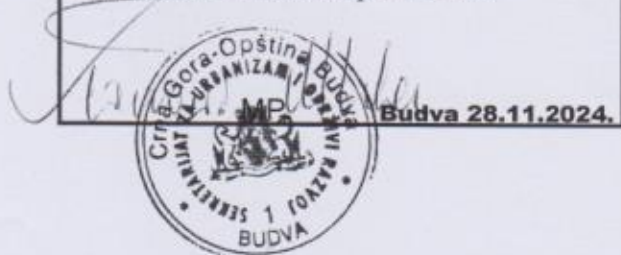
Budva 28.11.2024.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



LEGENDA

■■■■■■■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

■■■■■■■ GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA

----- NOVA MEĐJNA LINIJA

————— POSTOJEĆA MEĐJNA LINIJA

■ STANOVANJE

- ① MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I POSLOVNIM SADRŽAJIMA)
- ② REZIDENCIJALNO STANOVANJE

■ LOKACIJA ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA

■ KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI

■ JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE

- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA

■ POSEBNI OBJEKTI (verski objekti)

■ KOMUNALNI OBJEKTI

- ① GROBLJE
- ② VODOSNABDEVANJE

■ SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- ① AUTOBUSKA STANICA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
- ② GARAŽA

■ KOLSKE ULICE
■ KOLSKO-PEŠAČKE ULICE
■ PEŠAČKE ULICE

P PARKING

P-bus PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI TAKSI STANICA

AS AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V VIDIKOVAC

ZELENE POVRŠINE

■ MASLINJACI
■ PARK ŠUMA
■ SKVER
■ ZASTITNO ZELENILO

■ ŠUMA

■ OBALA

■ VODOTOK

----- TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA

Urbanistička parcela		POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE							
		POVRŠINA pod objektima BGP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	BGP / površina urb. parcele	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	BRGP / površina urb. parcele	SPRATNOST	Maksimalna POVRŠINA. pod objektima BGP (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	BGP / površina urb. parcele	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m ²)	INDEKS IZGRADENOSTI	BRGP / površina urb. parcele	Dozvoljeni BROJ ETAŽA (spratnost)
50	urbanističke parcele	369	0	0	0	0,00	/		148	40	443	1,20	4		stanovanje

IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 28.11.2024.





D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno: 10-12-2024				
Org. jed.	Jed. kas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/24-699/6				

Broj: 01-7772/1

Datum: 06.12.2024.

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/24-699/5 od 28.11.2024.godine (naš broj 01-7577/1 od 29.11.2024. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Šurbatović Momčilo, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 959/1, KO Petrovac, UP 50, blok 8, DUP Petrovac šira zona, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

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

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 3 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Na predmetnoj urbansitičkoj parceli nalaze se instalacije vodovoda (priključni cjevovod susednog objekta) koje je, prije zemljanih radova, potrebno izmjestiti ivicom parcele ili na pješačku stazu.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama> <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/24-699/4 od 28.11.2024. godine.

Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović



Mladen Lakčević

Postojeći vodovod

Miesto priključka na vodovod

Vodometriju šahtu planirati na maksimum 1 m od iverice UP u pravcu mjest priključka

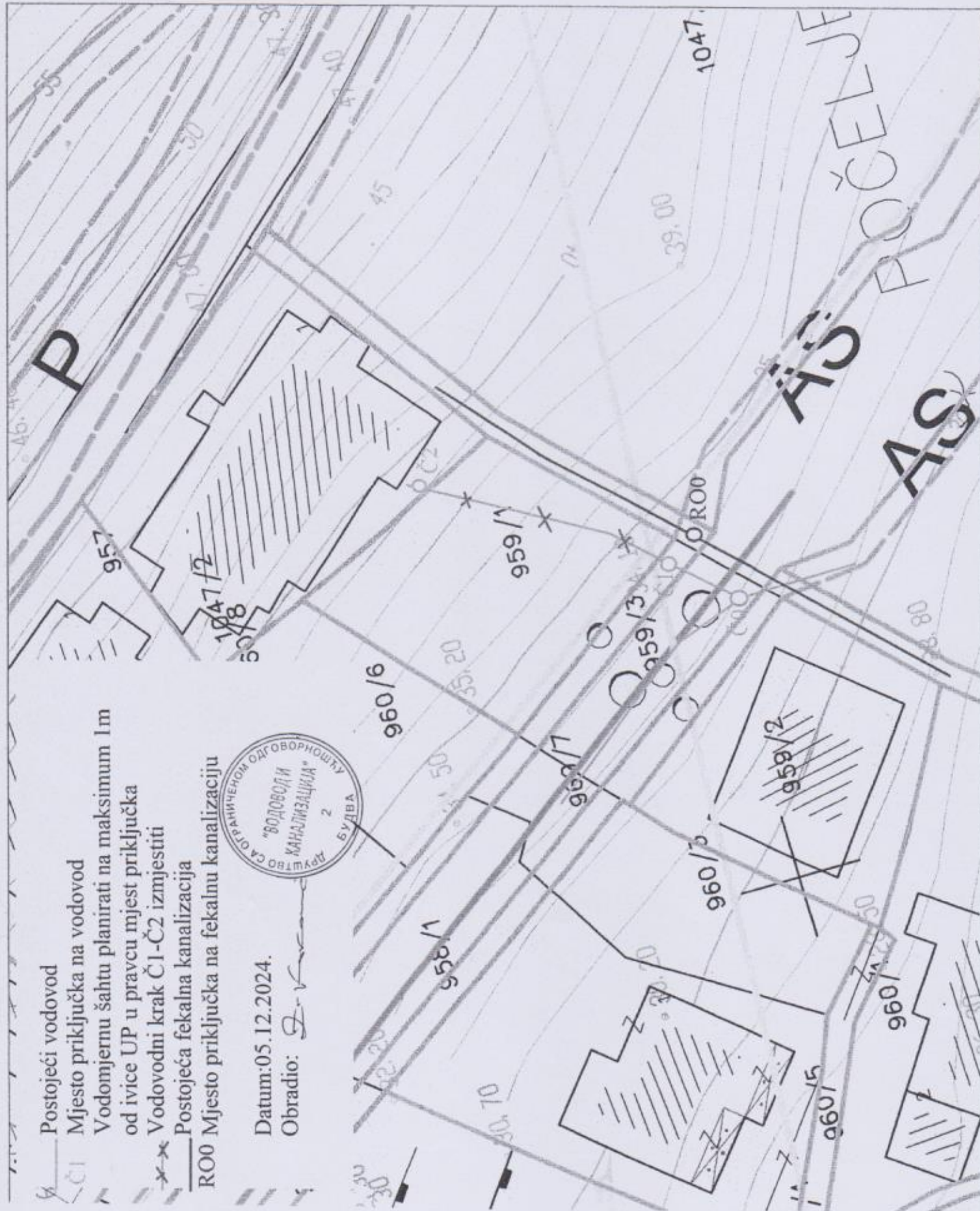
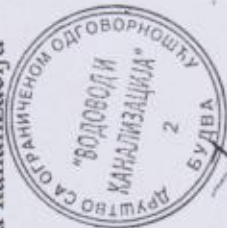
Vodovodni krak Č1-Č2 izmjestiti

Postojeća fekalna kanalizacija

Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Datum: 05.12.2024.

Obradio: 2-14



2. PROJEKTNÍ ZADÁVÁNÍ

PROJEKTNII ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: Momčilo Šurbatović
OBJEKAT: Apartmanski objekat
LOKACIJA: DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8, K.O. Petrovac,
k.p. 959/1, Opština Budva

UVOD

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju turističkog objekta, a koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-332/24-699/4 izdatim dana 28.11.2024., 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, 116/20, 86/22 i 04/23).

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog arhitektonsko-građevinskog projekta za izgradnju turističkog objekta spratnosti S+P+2. 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 dobijanje građevinske dozvole 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 50, t.j. katastarska parcela 959/1 nalazi se u okviru K.O. Petrovac, odnosno DUP "Petrovac – šira zona". U okviru parcele, urbanističko tehničkim uslovima, kao i DUP-om, predviđena je izgradnja objekta, spratnosti 4 etaže.

Objekat treba postaviti na terenu koji je u nagibu i u granicama zadatih građevinskih linija. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 39.07m/nv, a spušta se do cca 33.60m/nv, što znači da je visinska razlika cca 5.40m/nv. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Na parceli turistički objekat od kojeg je jedna etaža namjenjena za garažiranje.

Glavni ulaz predvidjeti sa zadnje strane, a potrebno je prilagoditi teren, da se koriste postojeće stepenice, javne namjene.

Objekat treba da ima 5 smještajnih jedinica.

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Materijalizaciju objekta predvidjeti kao kombinaciju fasade od kamena i demit fasade. Objekte treba projektovati u skladu sa savremenim tehnologijama energetske efikasnosti.

SADRŽAJ OBJEKTA PO ETAŽAMA

U prizemlju predvidjeti jednu smještajnu jedinicu koja treba da ima 3 spavaće sobe, dva kupatila, dnevni boravak sa trpezarijom, kuhinju i terase.

Na spratovima predvidjeti dvije smještajne jedinice po etaži, odnosno ukupno 4.

Svaka smještajna jedinica treba da ima: dnevni boravak, trpezariju, kuhinju, kupatilo, spavaća sobu i terasu.

Krov projektovati kao ravan i ozeleniti ga.

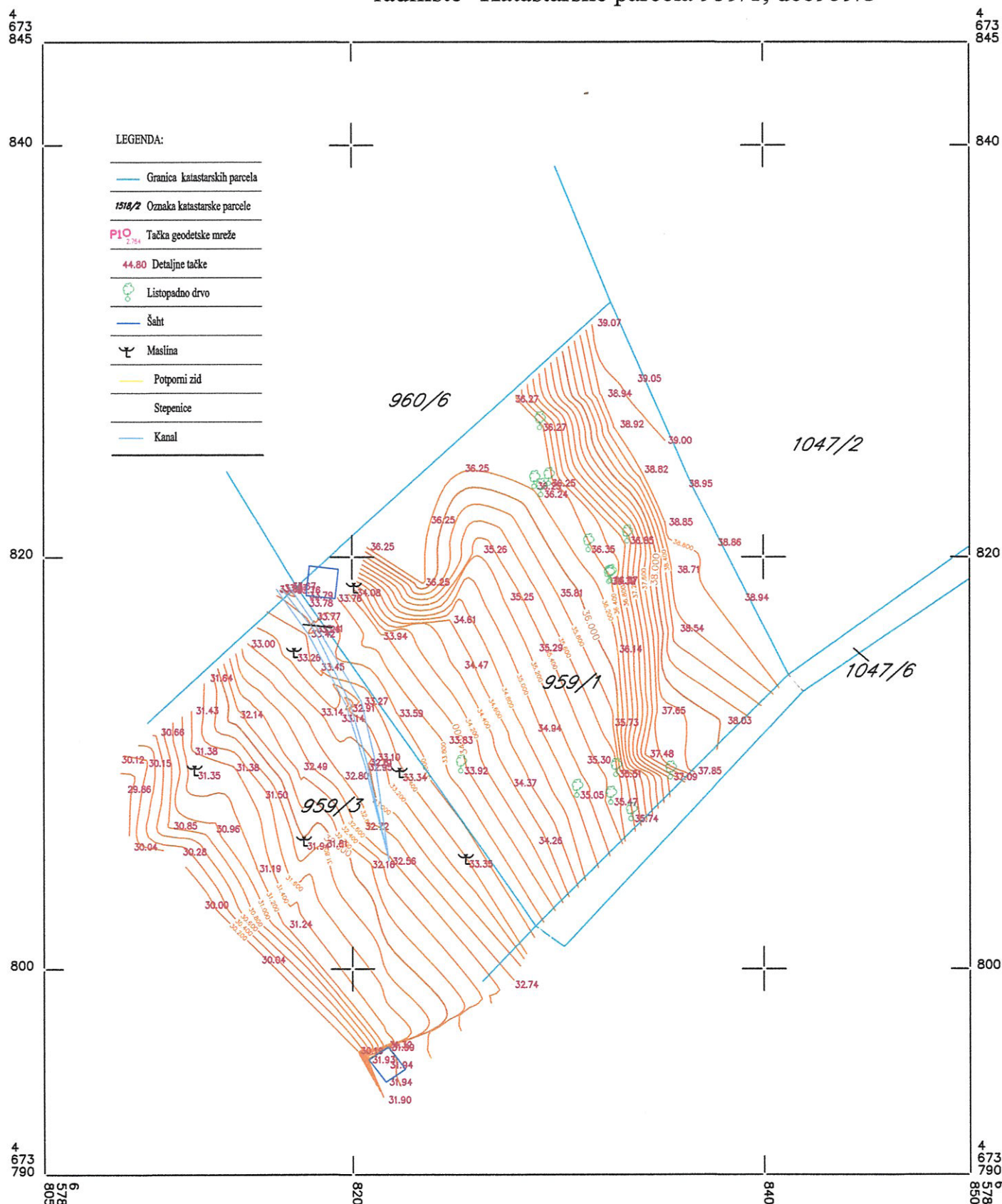
Sve ostalo isprojektovati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Investitor:

Momčilo Šurbatović



Situacioni plan
radilište "Katastarske parcela 959/1, deo959/3"



RAZMERA 1:200
Ekvidistanca 0.2m

IZRADIO:
Zoran Obradovic, dip. ing. geod.



Broj predmeta: 55/24
Datum: 18.07.2024. godine

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
Organizaciona jedinica: BUDVA
Mjesto: Petrovac

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno:				BUDVA	
Org. jed.				01.08.2024	
[Broj]		Priop.		Vrijednost:	
919-104		UP1-		4705/24	

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

PARCELACIJA PO DUP-u

Stranka: ŠURBATOVIĆ MOMČILO

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 959/1
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 994
KATASTARSKA OPŠTINA: PETROVAC
OPŠTINA : Budva

"GEO-MILIMETAR" D.O.O.

Odgovorno lice

(Obradović Zoran, dipl. inž. geod.)



Broj predmeta:
Spisk prijava broj:
Pregledao / la:
Ovjerio / la:
Datum ovjere:
KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

30.08.2024
[Signature]
[Signature] NE RETH. (BPR. 18.07.2024)

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju posla
2	Dokaz o preuzetim podacima
3	Izjava odgovornog lica
4	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
5	Zapisnik o izvršenom uviđaju
6	Skica održavanja katastra nepokretnosti
7	Spisak prijava o promjenama na nepokretnostima
8	CD – Skica održavanja katastra u DWG formatu
9	Kopija OVLAŠĆENJA
10	Kopija LICENCE



Broj predmeta: 55/24

Datum: 18.07.2024.godine

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

ŠURBATOVIĆ MOMČILO
(narčioc poslova)
JMBG/PIB 1505951720036
Petrovac
(mjesto)

PARCELACIJA PO DUP-u
(vrsta geodetskih radova)

Za nepokretnosti
KO Petrovacx

LN/PL 994 Katastarska parcela 959/1

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

Izrade elaborata parcelacije

(vrsta geodetskih radova)

Naručilac radova

Šurbatović Momčilo

(ime i prezime/naziv pravnog lica)

JMB/PIB 1505951720036

Petrovac

(mjesto)

(potpis)

Geodetska organizacija

DIREKTOR

Obradović Zoran, dipl.inž.geod.
(ime i prezime)

(potpis)





Broj predmeta: 55/24
Datum: 18.07.2024.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima
LIST NEPOKRETNOSTI 994 katastarska parcela 959/1
po zahtjevu ŠURBATOVIĆ MOMČILO
(ime i prezime naručioca radova)
Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

☐ Licenca broj: 02-7991/2-18 od 08.02.2019 oblast DRŽAVNI PREMJer; KATASTAR NEPOKRETNOSTI I
VODOVA

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Ime i prezime ovlašćenog lica geodetske struke Obradović Zoran
Koje posjeduje ovlašćenja za izvođenje geodetskih radova:

☐ Ovlašćenje broj: 02-298/1 od 18.05.2018.godine oblast DRŽAVNI PREMJer KATASTAR NEPOKRETNOST
VODOVA

Geodetska organizacija "GEO-MILIMETAR" 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 008/21/01 od 02/03/2021,
izdato od VEKOM Podgorica;

☐ 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 _____.

Geodetska organizacija

"GEO-MILIMETAR" D.O.O.

Odgovorno lice

(Miloš Ivanović)

M.P.



IVANOVIĆ M.
(POTPIS)



ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije „GEO- MILIMETER“ D.O.O.
(naziv)

na dan 18.07.2024. godine po predmetu broj 55/24

za obavljene geodetske radove izrada elaborata PARCELACIJE KARASTARSKE PARCELE PO DUP-
Petrovac 8šira zona) čiji je podnosilac prijave Šurbatović Momčilo, Petrovac.
(prezime i ime, odnosno naziv)

Prisutni:

Geodetska

organizacija: Zoran Obradović

Stranke: Šurbatović Momčilo

Elaborat je izrađen na osnovu i podataka preuzetih od UPRAVE ZA NEKRETNINE PJ Budva i
Sekretarijata za Urbanizam i održivi razvoj Budva.

Završeni elaborat će biti predat naručiocu geodetskih radova.

Stranka je saglasna da se knjiženje radi po podacima iz numerike.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. Šurbatović Momčilo

2. _____

3. _____

M.P



Geodetska organizacija

Za "GEO-MILIMETAR" d.o.o. Podgorica,

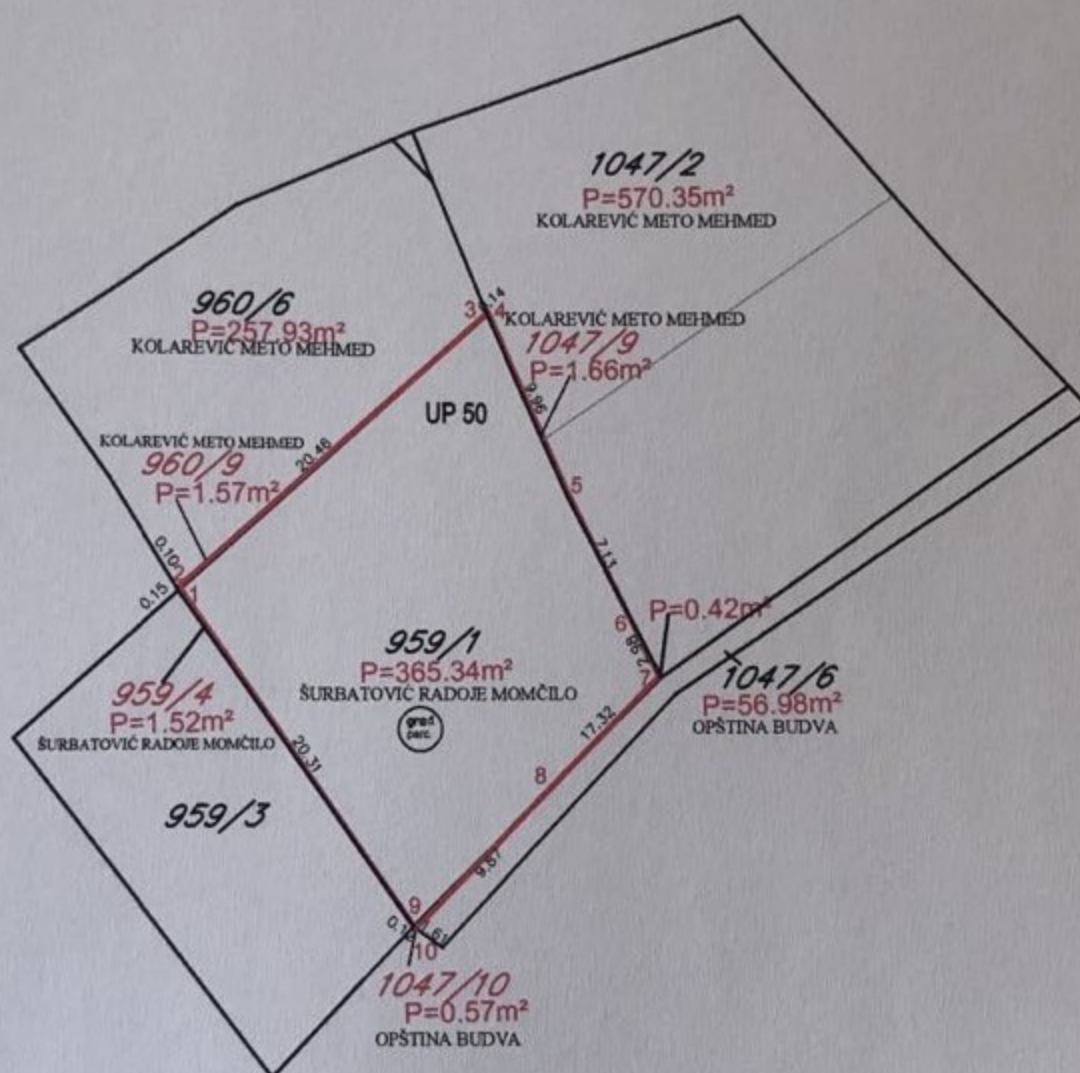
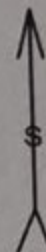
.Obradović Zoran, dfipl.inž.geod.

Broj :02-298/1 od 18.05.2018)

Potpis

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

$R \approx 500$



KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE:

Br.	Y	X
1	6578817.41	4673818.70
2	6578817.36	4673818.78
3	6578832.58	4673832.46
4	6578832.68	4673832.55
5	6578836.69	4673823.43
6	6578839.81	4673817.03
7	6578841.12	4673814.35
8	6578835.81	4673808.96
9	6578829.00	4673802.03
10	6578828.97	4673802.00

LEGENDA :

— GRANICA PARCELACIJE
— GRANICE KATASTARSKE PARCELE



Ovlašćena geodetska organizacija:

"GEO-MILIMETAR" d.o.o. Podgorica (Licenca broj 02-7991/2-18 od 08.02.2019.god.)

Snimio dan 29.07.2024.god.

Zoran Obradović, dipl.inž.geodezije

(Ovlašćenje broj 02-298/1 od 18.05.2018.god.)

Potpis

OVJERAVA:

Pupic

TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Parcelacija po DUP-u Petrovac 8šira zona) Urbanističke parcele br. UP 50 je napravljena na osnov u podataka izdatih od UPRAVE ZA NEKRETNINE, PJ Budva i Sekretarijata za Urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva koji su priloženi u Elaboratu parcelacije po DUP-u.

Urbanističku parcelu br. 50 posle izvršene parcelacije sačinjavaju sledeće katastarske parcele:

KP 959 u obimu 365.34m²,

KP 960/9 u obimu 1.57m²,

KP 1047/9 u obimu 1.66m² i

KP 1047/10 u obimu 0.57m².

UKUPNO UP 50 369.14m²

Zbog zaokruživanja brojeva u spisku prijava ima 370 m².



Obradović Zoran, dipl. inž. geod.



Broj predmeta: 55/24

Datum: 18.07.2024.godine

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Šurbatović Momčilo iz Petrovca od 18.07.2024
(narčilac poslova) (mjesto) (datum)

Podnijetom orgnaizacionoj jedinici: Područna jedinica Budva
Geodetska organizacija "GEO-MILIMETAR" D.O.O.
sa sjedištem u Podgorici _____

Izvršila je geodetske radove:
Parcelacija po DUP-u Petrovac (šira zona)
(vrsta geodetskih radova)

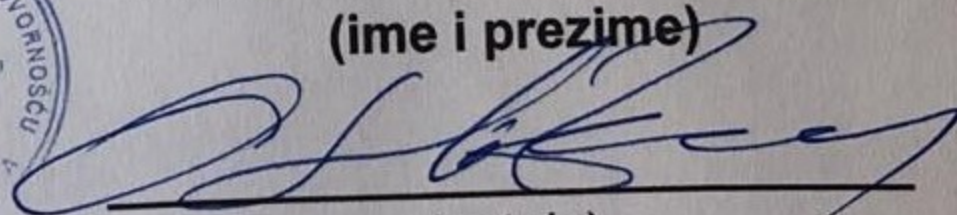
Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog merenja,
prikupljanja i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa
zakonom, drugim propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.

Geodetska organizacija

M.P.



Ovlašćeno lice geodetske struke
Obradović Zoran, dipl.inž.geod.
(ime i prezime)


(potpis)

CRNA GORA										
UPRAVA ZA NEKRETNINE										
Opština										
Katastarska opština										
Budva										
PETROVAC										
STARO STANJE 1										
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz		Primjedba
								numerike	koordinata	
								m ²	m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	994	ŠURBATOVIĆ RADOJE MOMČILO	959/1		korišćenje	1/1	građ.parcela	369	367	
2	787	KOLAREVIĆ METO MEHMED	1047/2	1	svojina	1/1	stambena zgrada	333	333	
					svojina	1/1	parking	235	239	
3	805	KOLAREVIĆ METO MEHMED	960/6		svojina	1/1	građ.parcela	258	259	
4	1082	OPŠTINA BUDVA	1047/6		svojina	1/1	neplodna zemlji.	59	58	
UKUPNO:								1254	1256	

Pregledao i ovjerio: P. Jurić

m.p.

Obradio: Obradović Zoran dipl.inž.geod.
ovlaštenje br.02-298/1 od 18.05.2018
"GEO-MILIMETAR" d.o.o.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Opština
Katastarska opština

Budva
PETROVAC

NOVO STANJE 1

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

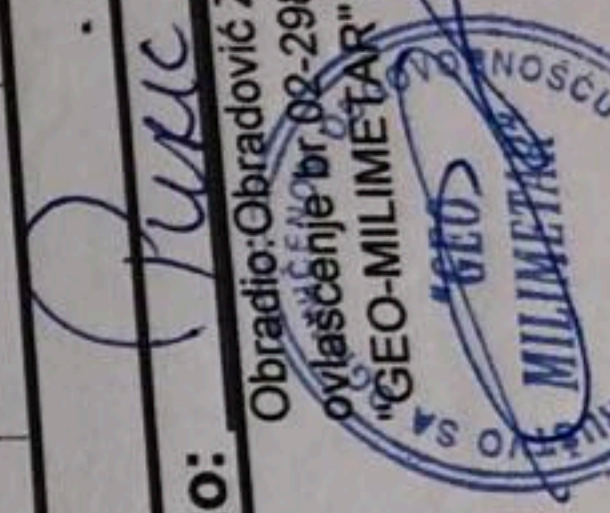
A LIST (podaci o parcelama)

ŠURBATOVIĆ RADOJE MOMČILO										
1	994		959/1		korišćenje	1/1	građ.parcela	365		367
			959/4		kporišćenje	1/1	građ.parcela	2		2
2	787	KOLAREVIĆ METO MEHMED	1047/2		svojina	1/1	stambena zgrada	333		333
							parking	237		233
			1047/9		svojina	1/1	građ.parcela	2		2
		KOLAREVIĆ METO MEHMED			svojina	1/1	građ.parcela	257		256
3	805									
							UKUPNO:			

Pregledao i ovjerio:

Obradio: Obradović Zoran dipl.inž.geod.
ovlašćenje br. 02-298/1 od 18.05.2018
"GEO-MILIMETAR" d.o.o.

m.p.



Jul 2024.god.

**CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE**

Opština
Katastarska opština

Budva
PETROVA

NOVO STANJE 2

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

A LIST (podaci o parcelama)

[illegible]

Pregledao i ovjerio:

Obradilo: Obradović Zoran dipl.inž.geod.
ovlašćenje br.02-298/1 od 18.05.2018
MILIMETAR" d.o.o.

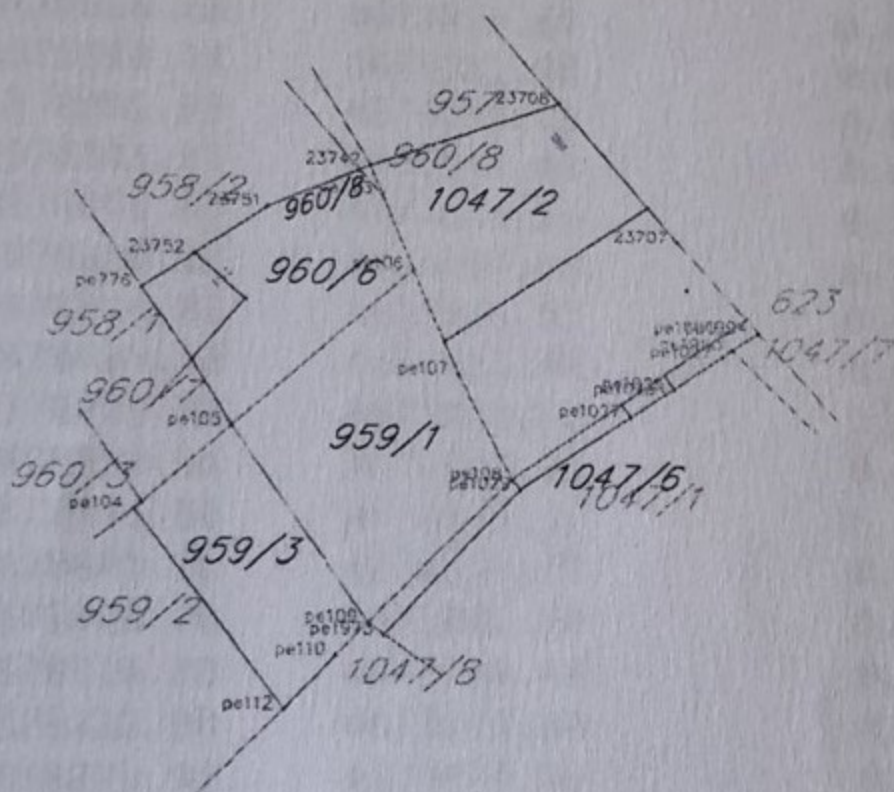
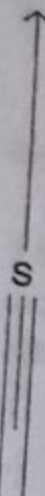
m.p.

Jul 2024.god.



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000



izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2024.6.4 - (2) EKSPORT PODATAKA 25.07.2024 10:17

Parcela: 960/6 (P=259)
Frontovi:
od do dužina(m)
pe773-pe106 7.13

Frontovi:

od do dužina(m)

pe773-pe106 7.13



CRNA GORA
UPRAVA ZANEKRETNOSTI

LICENCA

Kojemu se potvrđuje da je
Društvo sa ograničenom odgovornošću

"GEO- MILIMETAR" d.o.o. Podgorica

Učl. Savjetništva br 16 Podgorica, dana 08.02.2019. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODEŽAVANJU

DRŽAVNI PREMIJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-7991/2-18

Podgorica, 08.02.2019. godine



CRNA GORA
UPRAVA ZANEKRETNOSTI

OVLAŠĆENJE

Kojemu se potvrđuje da je

OBRADOVIĆ Čedomir ZORAN

Dipl. inž. geodetizma, rođen dana 28.04.1952. godine u NERETI-Crna Gora,
dana 12.05.2019. godine

poslije stručni ispit i ostvario ovlaštenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODEŽAVANJU

a obim:

DRŽAVNI PREMIJER KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-330/1

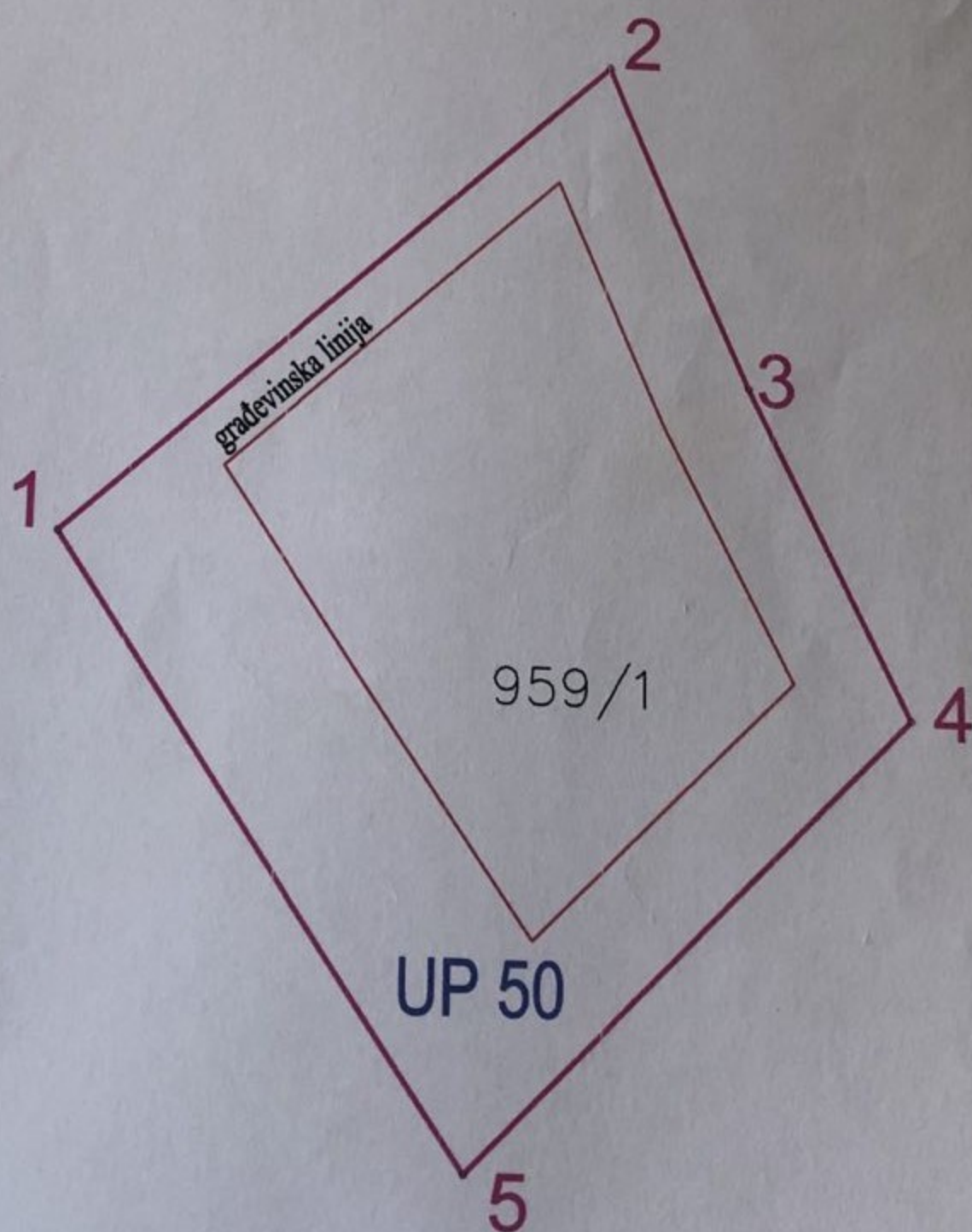
Podgorica, 12.05.2019. godine



SKICA SA KOORDINATAMA UP 50

KOORDINATE TAČKA :

Br.	Y	X
1	6578817.36	4673818.78
2	6578832.68	4673832.55
3	6578836.69	4673823.43
4	6578841.12	4673814.35
5	6578828.97	4673802.00



LEGENDA :

- Građevinska linija
- Urbanistička parcela





IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen

Budva 16.11.2018.



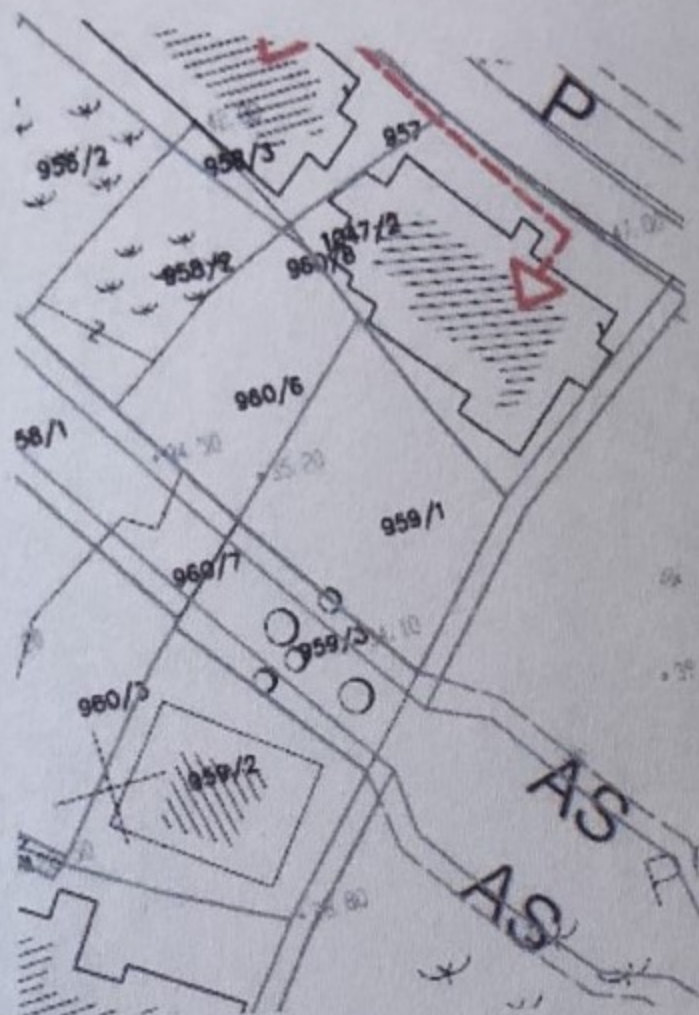
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž./arh.



Mladen Ivanović
Budva 16.11.2018.



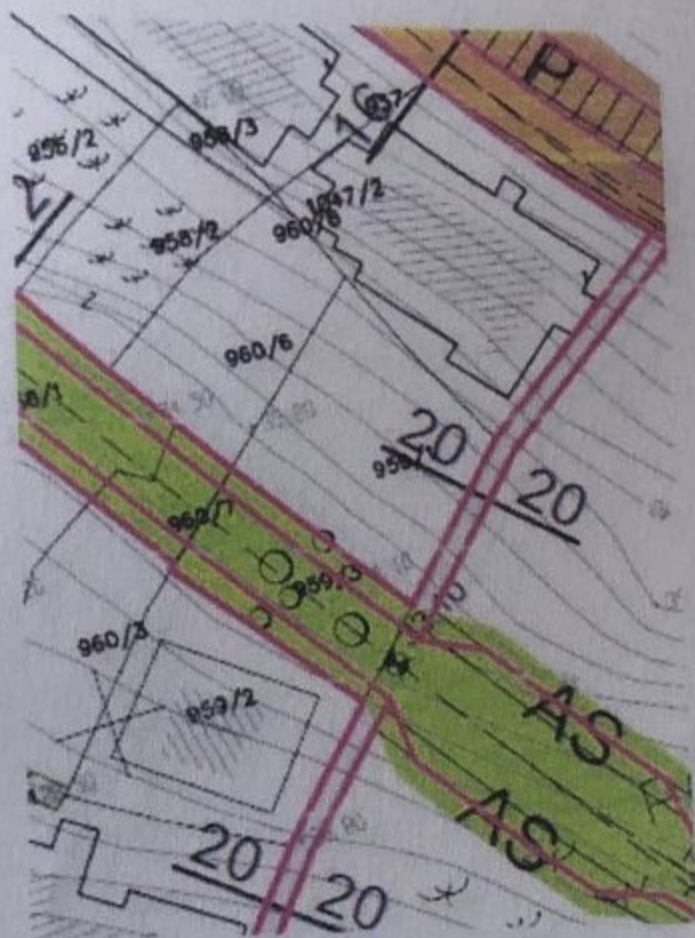
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen Ivanović
Budva 16.11.2018.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 16.11.2018.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 16.11.2018.

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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 33/2 od 03.06.2025. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
 Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=57511, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.07.01 17:24:26 +02'00'		

INVESTITOR¹

Momčilo Šurbatović

OBJEKAT²

Apartmanski objekat

LOKACIJA³DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8,
K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština BudvaDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA⁵

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

PROJEKTANT⁵

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁸

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU⁸¹Naziv/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: Momčilo Šurbatović
OBJEKAT: Apartmanski objekat
LOKACIJA: DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

Uvodne napomene

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko – tehničkih uslova br. 06-332/24-699/4 izdatih dana 28.11.2024., 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, 116/20, 86/22 i 04/23) i projektnog zadatka investitora. Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po DUP-u ovjerena kod Uprave za nekretnine 01.08.2024. godine pod brojem 917-104-UPI-4705/24 i Urbanističko tehnički uslovi.

Površina katastarske parcele 595/1 K.O. Petrovac, odnosno urbanističke parcele 50, blok br 8 je **365m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova koeficijent zauzetosti je **0.40**, a koeficijent izgrađenosti je **1.20**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na ovom dijelu urbanističke parcele je **146,00m²**, odnosno **BRGP je 438,00m²**.

Planirana spratnost objekta su 4 etaže. Garaže su nestambeni dijelovi objekta i ne ulaze u obračun BRGP koja je data planom.

U skladu sa smjernicama planskog dokumenta, planirani objekat je udaljen 6m u jednom dijelu i 8m u drugom dijelu od susjednog objekta, koji je je evidentiran na ortofoto snimku, ali ne i na sajtu Geoportal uprave za nekretnine.

Lokacija objekta

Predmetna lokacija je na katastarskoj parceli **595/1** K.O. Petrovac, odnosno na urbanističkoj parceli **50**, blok br 8, DUP "Petrovac – šira zona", opština Budva i idejnim rješenjem projektovan je turistički objekat S+P+2.

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca **39.07m/nv**, a spušta se do cca **33.60m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **5.40m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Kota prizemlja objekta je na **±0,00(36.30)**.

Funkcionalno rješenje

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je turističke namjene i postavljen je shodno konfiguraciji terena. Objekat ima 5 smještajnih jedinica.

Objekat je spratnosti S+P+2. Prva etaža je suterenska i njena namjena je za garažiranje. Ostale 3 etaže su namjenjeni za smještaj turista.

Kota prizemlja objekta je na **±0,00(36.30)**.

Urbanistička parcela sa svoje jugozapadne strane se naslanja na planiranu saobraćajnu površinu i sa iste strane je predviđen je ulaz u garažu i u njoj su predviđena 4 parking mjesta, a ispred objekta, na otvorenom, predviđena su još 4 parking mjesta.

Po planskom dokumentu potreban broj parking mjesta za jednu smještajnu jedinicu je 1.5pm/stan.

Potreban broj parking mjesta za 5 smještajnih jedinica je 7.5pm.

Na gornjem dijelu placa, sa sjevero istočne strane predviđen je glavni ulaz u objekat, preko stepenica javne namjene.

Prema planskom dokumentu, dozvoljeni su ispusti zgrade koje ne prelaze 1,20m od građevinske linije.

Podzemna građevinska linija je na 1,50m od regulacione linije.

Slobodna površina oko stambenog objekta je ekološki tretirana. Jedina betonska horizontalna površina je pristupna staza preko koje se dolazi do prizemlja objekta, a koja je prekrivena sa kamenom preko AB lako armirane ploče. Pristupna površina do garaže prekrivena je šupljivim betonskim blokovima ispunjenih travom, a sve ostala površine su ozelenjene i obogaćene raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem.

Objekat ima pet smještajnih jedinica, jedna je smještena u prizemlju, dvije smještajne jedinice su na prvom spratu i dvije smještajne jedinice su na drugom spratu.

U suterenu su smještena 4 parking mjesta i stepenište koje povezuje garažu sa ostalim etažama.

Neto površina **garaže** je **107.66m²**.

Smještajna jedinica u prizemlju ima tri spavaće sobe, dva kupatila, vešaraj, dnevni boravak sa trpezarijom, kuhinju i terasu.

Neto površina **S.J. 1** je **102.82m²**.

Neto površina **prizemlja** je **118.91 m²**.

Smještajne jedinice na spratovima su sa jednom spavaćom sobom, kupatilom, terasom i dnevnim boravakom sa trpezarijom i kuhinjom.

Neto površina **S.J. 2** je **46.05m²**

Neto površina **S.J. 3** je **56.13m²**

Neto površina **prvog sprata** je **118.33 m²**.

Neto površina **S.J. 4** je **46.05m²**

Neto površina **S.J. 5** je **55.42m²**

Neto površina **drugog sprata** je **117.62 m²**.

Krov je ravan, neprohodan, u jednom dijelu prekriven šljunkom, a većem dijelu je prekriven travom.

Neto površina **krova** je **3.18m²**

Neto površina objekta bez tehničkog dijela iznosi **354.86m²**, a sa tehničkim dijelom je **465.70m²**.

Bruto površina bez tehničkog dijela iznosi **435.16m²**, a sa tehničkim dijelom je **576.77m²**.

Arhitektonsko oblikovanje

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

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 dužom 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 objekti se uklapaju u kontekst sa predviđenom namjenom uz upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

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

Opis građevinskio-zanatskih radova

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kombinaciji bavalit i kamen. Fasada 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).

Bravarija je aluminijumska u tamno sivoj boji (antracit) RAL 7016. Ograde su od kovanog gvožđa.

Spoljne jedinice klima su sakrivene u boksovima koji su obloženi sa perforiranim HPL pločama.

Krov objekta je ravan i zaštićen šljunkom i travom, a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote.

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

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. Prilazna staza je takođe od betonskih ploča (betahona), ali punih koje su takođe postavljane na sloju pijeska. Staza koja povezuje stepenište i objekat prekrivena je kamenom oblogom.

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 115.20m², a ukupna površina ekološki tretirane t.j. krovno zelenilo, parking prostor je 278.50m².

Podaci o iznošenju smeća

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

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 15cm, dok je podna ploča debljine 12cm. Trakasti temelji dimenzija širine od 70 do 90 cm i visine 50cm, postavljeni su u istoj ravni. Krovna konstrukcija 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 tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Broj: 01-265/1, Podgorica, 2012. godine)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25)
- 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)
- Pravinik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG", br. 036/18)
- Pravilniku o minimalnih zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 25/19, 140/22 i 47/24)

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Momčilo Šurbatović
OBJEKAT: Apartmanski objekat
LOKACIJA: DUP "Petrovac – šira zona", dio UP 50, blok br. 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

SUTEREN					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	10.53 m ²
2.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	3.99 m ²
3.	PP zona	keramika	posna boja	posna boja	5.07 m ²
4.	Ulica	cem. koš.	posna boja	posna boja	36.50 m ²
5.	2 parking mjesta	cem. koš.	posna boja	posna boja	25.25 m ²
6.	2 parking mjesta	cem. koš.	posna boja	posna boja	29.52 m ²
	Ukupno NETO				107.66 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				124.46 m²

	PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Ulaz	keramika	fasada	fasada	3.27 m ²
2.	Komunikacija	keramika	posna boja	posna boja	4.61 m ²
3.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	8.21 m ²
	s.j. 01				
1.	Hodnik	keramika	keramika	posna boja	8.17 m ²
2.	Vešaraj	keramika	posna boja	posna boja	2.47 m ²
3.	Spavaća soba 1	parket	posna boja	posna boja	10.20 m ²
4.	Kupatilo 1	keramika	keramika	posna boja	3.97 m ²
5.	Kupatilo 2	keramika	keramika	posna boja	4.16 m ²
6.	Spavaća soba 2	parket	posna boja	posna boja	11.49 m ²
7.	Spavaća soba 3	parket	posna boja	posna boja	11.86 m ²
8.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	15.36 m ²
9.	Trpezarija	parket	posna boja	posna boja	8.45 m ²
10.	Dnevni boravak	parket	posna boja	posna boja	15.28 m ²
11.	Terasa 1	keramika	fasada	fasada	4.53 m ²
12.	Terasa 2	keramika	fasada	fasada	6.88 m ²
	Ukupno s.j. 01				102.82 m²
	Ukupno NETO				118.91 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				145.26 m²

I SPRAT					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Komunikacije	keramika	posna boja	posna boja	7.94 m ²
2.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	8.21 m ²
	s.j. 02				
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.30 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.35 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.20 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	2.78 m ²
5.	Dn. boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	20.89 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	fasada	4.53 m ²
	Ukupno s.j. 02				46.05 m²
	s.j. 03				
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.66 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.56 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.93 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	3.22m ²
5.	Dn. boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	23.30 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	fasada	9.46 m ²
	Ukupno s.j. 03				56.13 m²
	Ukupno NETO				118.33 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				145.56 m²

	I SPRAT				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	7.94 m ²
2.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	8.21 m ²
	s.j. 04				
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.30 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.35 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.20 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	2.78 m ²
5.	Dnevni boravak	keramika	posna boja	posna boja	20.89 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	fasada	4.53 m ²
	Ukupno s.j. 04				46.05 m²
	s.j. 05				
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	4.66 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.56 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.93 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	3.22m ²
5.	Dnevni boravak	keramika	posna boja	posna boja	23.30 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	fasada	8.75 m ²
	Ukupno s.j. 05				55.42 m²
	Ukupno NETO				117.62 m²
	Neto (-2% maš. malter)				m ²
	Ukupno BRUTO				144.34 m²

REKAPITULACIJA			
		NETO	BRUTO
1.	Suteren – tehnički dio	107.66 m ²	124.46 m ²
2.	Prizemlje	118.91 m ²	145.26 m ²
3.	I Sprat	118.33 m ²	145.56 m ²
4.	II Sprat	117.62 m ²	144.34 m ²
5.	Krov – tehnički dio	3.18 m ²	17.15 m ²
Ukupno smeštajni dio		354.86 m²	435.16 m²
Ukupno smeštajni dio sa teh. dijelom		465.70 m²	576.77 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	959/1	959/1
Katastarska površina	/	365.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP 50	UP 50
Urbanistička površina	369.00 m²	/
Indeks zauzetosti	0.40	0.40
Max površina pod objektima	148.00 m ²	145.56 m²
Indeks izgrađenosti	1.20	1.19
Max BRGP	443.00 m ²	435.16 m²
Spratnost objekata	4 etaže	S+P+2

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

Projektant:

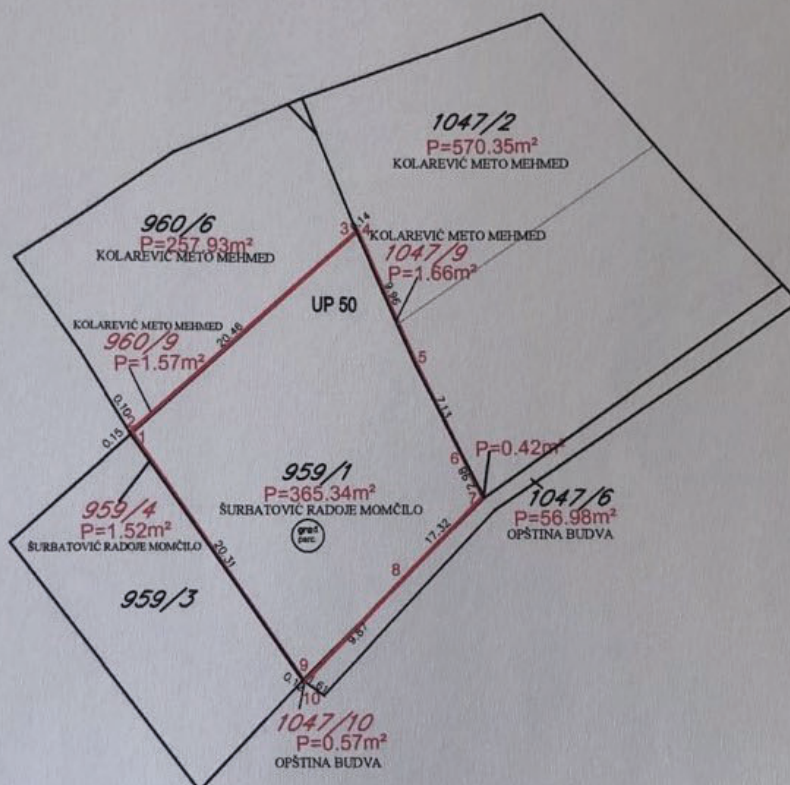
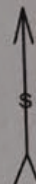
Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

$R \approx 500$



KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE:

Br.	Y	X
1	6578817.41	4673818.70
2	6578817.36	4673818.78
3	6578832.58	4673832.46
4	6578832.68	4673832.55
5	6578836.69	4673823.43
6	6578839.81	4673817.03
7	6578841.12	4673814.35
8	6578835.81	4673808.96
9	6578829.00	4673802.03
10	6578828.97	4673802.00

LEGENDA :

— GRANICA PARCELACIJE
— GRANICE KATASTARSKE PARCELE



Ovlašćena geodetska organizacija:

"GEO-MILIMETAR" d.o.o. Podgorica (Licenca broj 02-7991/2-18 od 08.02.2019.god.)

Snimio dan 29.07.2024.god.

Zoran Obradović, dipl.inž.geodezije

(Ovlašćenje broj 02-298/16d 18.05.2018.god.)

Potpis

OVJERAVA:

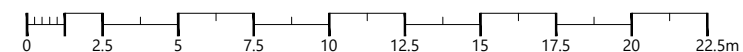
Pupic

Situacioni plan
radilište "Katastarske parcela 959/1, deo959/3"



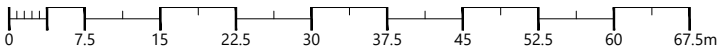
IZRADIO:
Zoran Obradovic,dip.ing.geod.

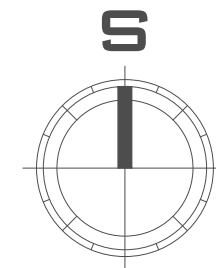
PROJEKTANT:  Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR: Momčilo Šurbatović	VODEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	SARADNIK/CI: .
PRILOG: GEODETSKI SNIMAK	OBJEKT: Apartmanski objekat
DATUM IZRADE I M.P.: 2025.	LOKACIJA: DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva
DATUM REVIZIJE I M.P.: 2025.	RAZMJERA: 1:250
BROJ PRILOGA: A.3. 02.	BROJ STRANE: 1





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
Momčilo Šurbatović	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
ŠIRA SITUACIJA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	
	1:250
BROJ PRILOGA:	
	A.3. 03.
BROJ STRANE:	
	.





POVRŠINE

urbanistička parcela	365.00 m ²
objekat	145.56 m ²
zelenilo	115.20 m ²
parking - betonske kocke (zelenilo)	78.30 m ²
popločane površine	30.00 m ²

REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	107.66 m ²
PRIZEMLJE	118.91 m ²
I SPRAT	118.33 m ²
II SPRAT	117.62 m ²
KROV	3.18 m ²
ukupno korisno NETO	354.86 m²
ukupno NETO	465.70 m²
BRUTO	
SUTEREN	124.46 m ²
PRIZEMLJE	145.26 m ²
I SPRAT	145.56 m ²
II SPRAT	144.34 m ²
KROV	17.15 m ²
ukupno korisno BRUTO	435.16 m²
ukupno BRUTO	576.77 m²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
Momčilo Šurbatović	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

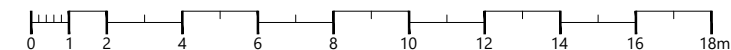
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

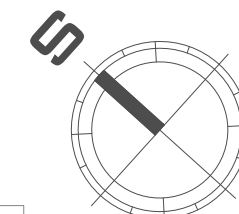
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:200
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 04.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.



LEGENDA :

	Glavna građevinska linija
	Građevinska linija na 1.20m
	Bočna građevinska linija
	Podzemna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Granica parcele
	Saobraćajnica
	Objekat - ravan krov
	Objekat - ravan krov
	Behaton-betonske ploče
	Kamene ploče
	Stepenice, podest - kam. ploče
	Trava
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje

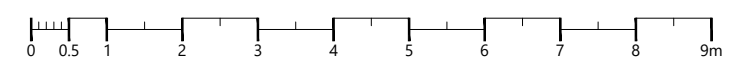


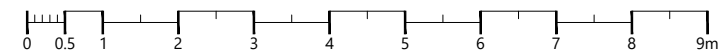
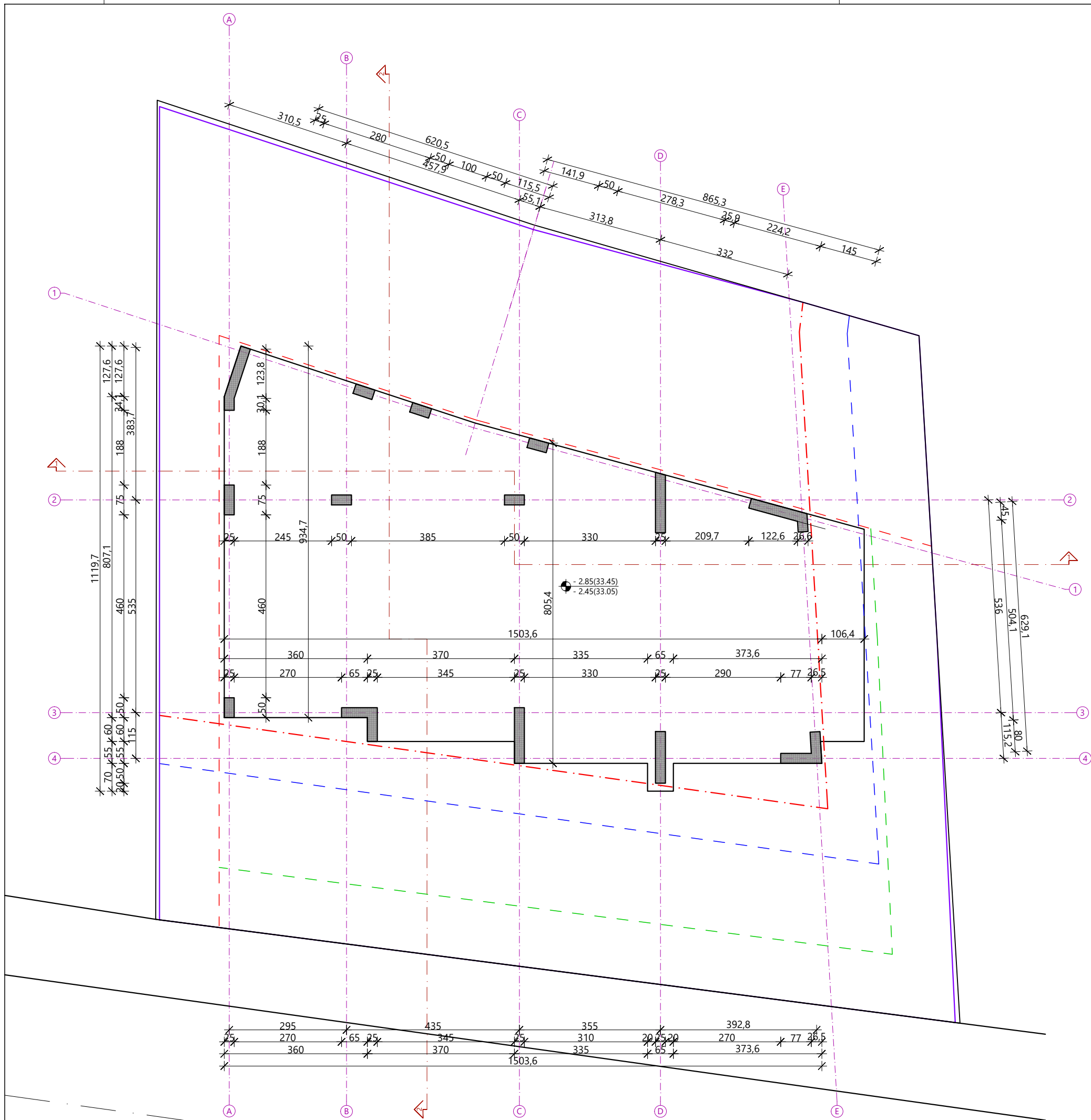
LEGENDA :

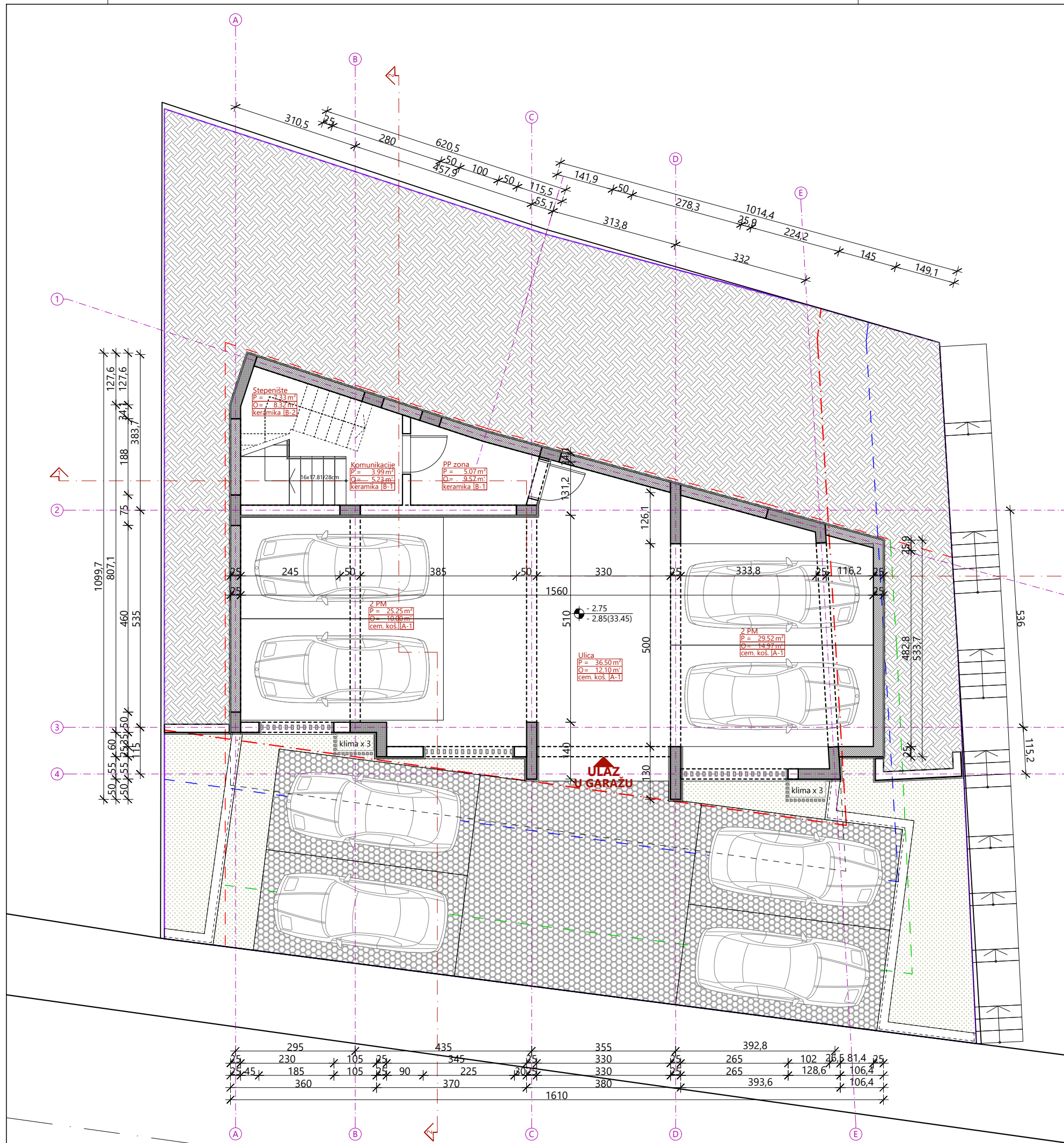
- Glavna građevinska linija
- Građevinska linija na 1.20m
- Bočna građevinska linija
- Podzemna građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Granica parcele
- Saobraćajnica
- Objekat - ravan krov
- Objekat - ravan krov
- Behaton-betonske ploče
- Kamene ploče
- Stepenice, podest - kam. ploče
- Trava
- Ukrasno rastinje
- Žbunasto rastinje
- Visoko rastinje



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
 Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	Angelika Gjorgon dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
INVESTITOR:	OBJEKT:
	Apartmanski objekat
Momčilo Šurbatović	LOKACIJA:
	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
UREĐENJE TERENA	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
2025.	2025.
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	
A.3. 05.	
BROJ STRANE:	
•	







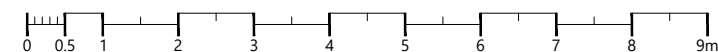
NETO	107.66 m²
BRUTO	124.46 m²

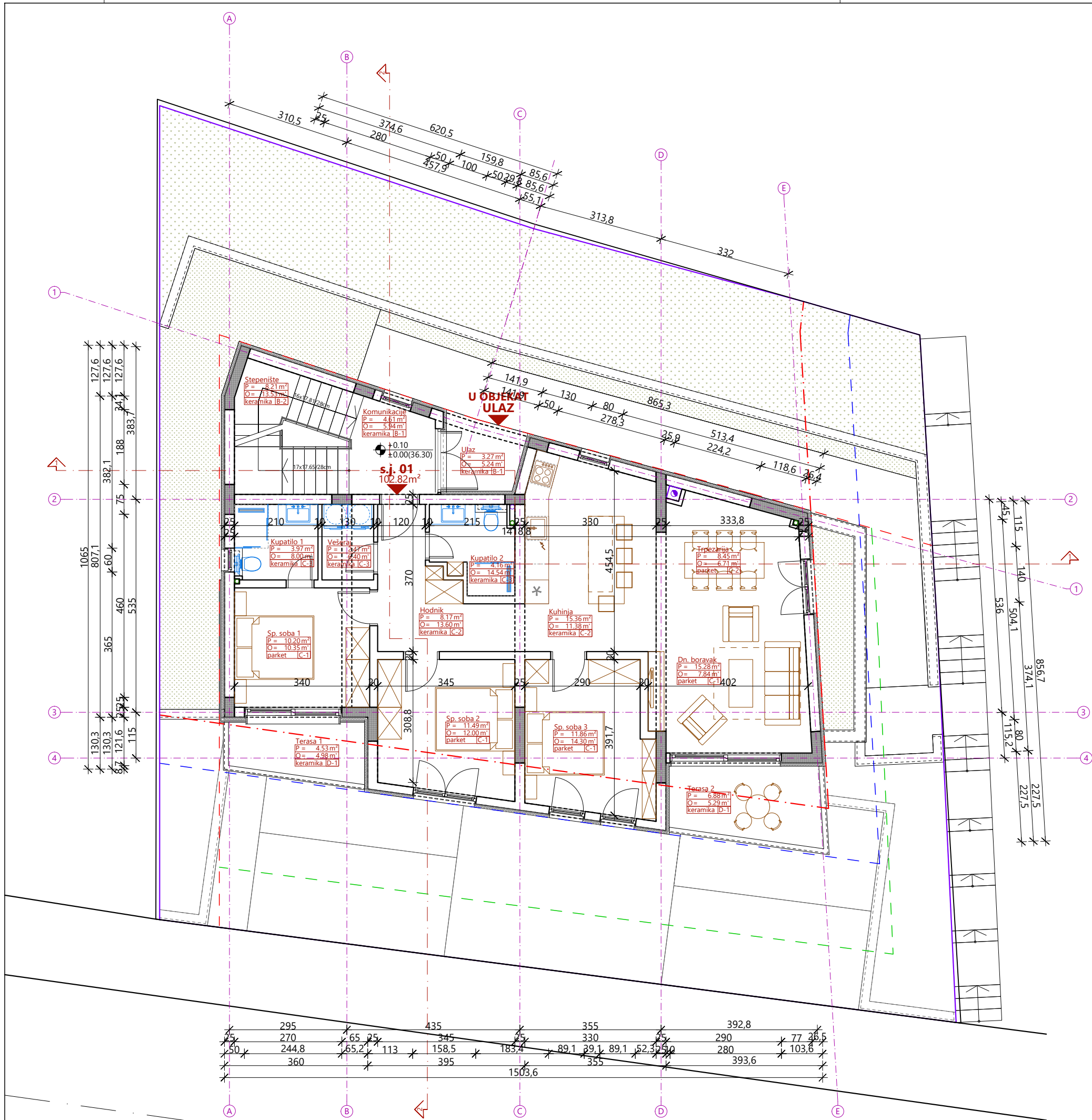
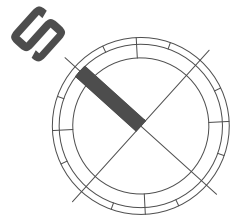
Momčilo Šurbatović

PRILOG:

OSNOVA SUTERENA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 07
2025.	2025.	BROJ STRANE:





PRIZEMLJE

NETO	118.91 m ²
BRUTO	145.26 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Momčilo Šurbatović	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

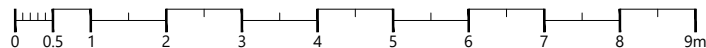
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

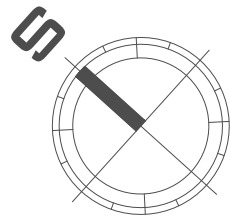
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

OSNOVA PRIZEMLJA

DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 08.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	





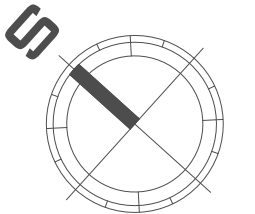
I SPRAT

NETO	118.33 m ²
BRUTO	145.56 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o.	VOĐEĆI PROJEKTANT:
Budva, Crna Gora	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	DUP "Petrovac - šira zona",
	dio UP 50, Blok 8,
	K.O. Petrovac, k.p. 959/1,
	Opština Budva

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





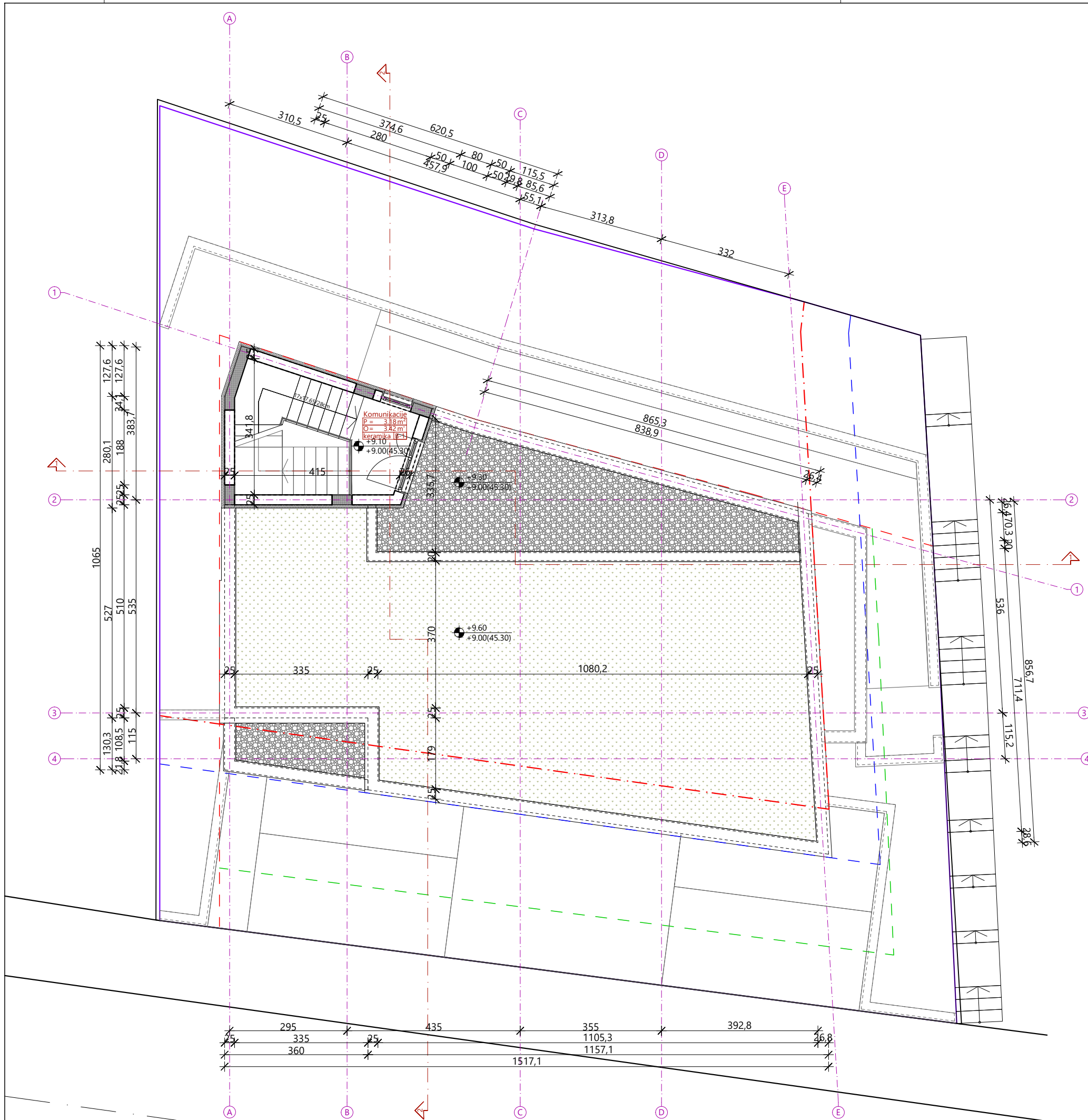
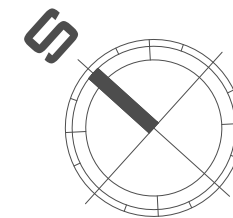
II SPRAT

NETO	117.62 m ²
BRUTO	144.34 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
INVESTITOR:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
Momčilo Šurbatović	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
OSNOVA II SPRATA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 10.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.





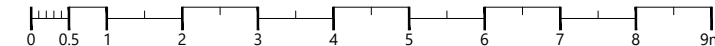
KROV

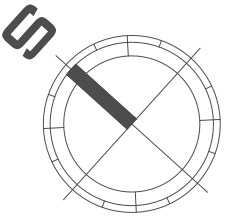
NETO	3.18 m ²
BRUTO	17.15 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
Momčilo Šurbatović	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT
PRILOG:
OSNOVA KROVA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 11.
		BROJ STRANE:
		.
2025.	2025.	





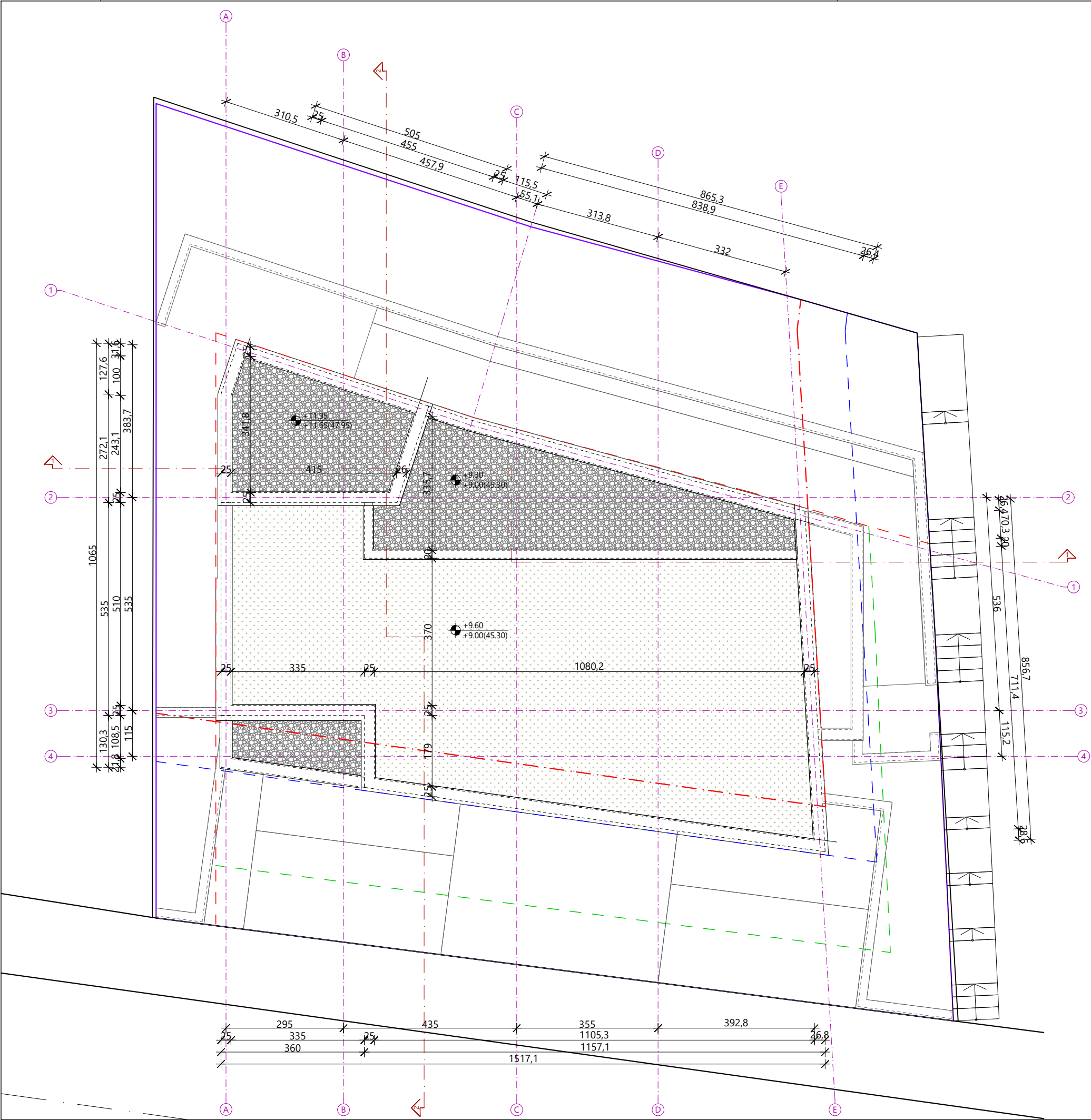
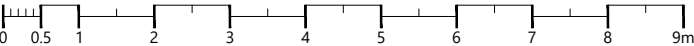
REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	107.66 m ²
PRIZEMLJE	118.91 m ²
I SPRAT	118.33 m ²
II SPRAT	117.62 m ²
KROV	3.18 m ²
ukupno korisno NETO	354.86 m ²
ukupno NETO	465.70 m ²
BRUTO	
SUTEREN	124.46 m ²
PRIZEMLJE	145.26 m ²
I SPRAT	145.56 m ²
II SPRAT	144.34 m ²
KROV	17.15 m ²
ukupno korisno BRUTO	435.16 m ²
ukupno BRUTO	576.77 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
Momčilo Šurbatović	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT
PRILOG:
PETA FASADA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 12.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.





INVESTITOR

SARADNIK/CI

LOKACIJA:
DUP "Petrovac - šira zona",
dio UP 50, Blok 8,
K.O. Petrovac, k.p. 959/1,
Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

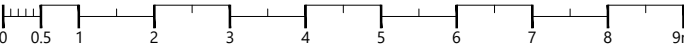
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

PRESJEK 1-1

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 13.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	



V FASADA
+11.65

KROV
+9.00

II SPRAT
+6.00

I SPRAT
+3.00

PRIZEMLJE
±0.00

SUTEREN
-2.85

V FASADA
+11.65

KROV
+9.00

II SPRAT
+6.00

I SPRAT
+3.00

PRIZEMLJE
±0.00

SUTEREN
-2.85

LEGENDA :

	Glavna građevinska linija
	Građevinska linija na 1.20m
	Granica parcele
	Bavalit RAL 9010
	Kamena obloga RAL 1015
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7016
	Pergola - hrast natur
	Bravarija (ograda) RAL 7016
	Staklo

PROJEKTANT:



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

AUTOR PROJEKTA:

Angelika Gjorgon dia

VODEĆI PROJEKTANT:

Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI INŽENJER:

Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:

•

INVESTITOR:

Momčilo
Šurbatović

OBJEKT:

Apartmanski objekat

LOKACIJA:

DUP "Petrovac - šira zona",
dio UP 50, Blok 8,
K.O. Petrovac, k.p. 959/1,
Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

FASADA - JUGOZAPAD

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:

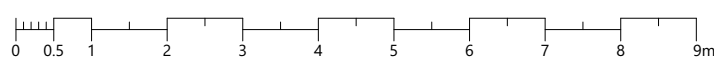
A.3. 15.

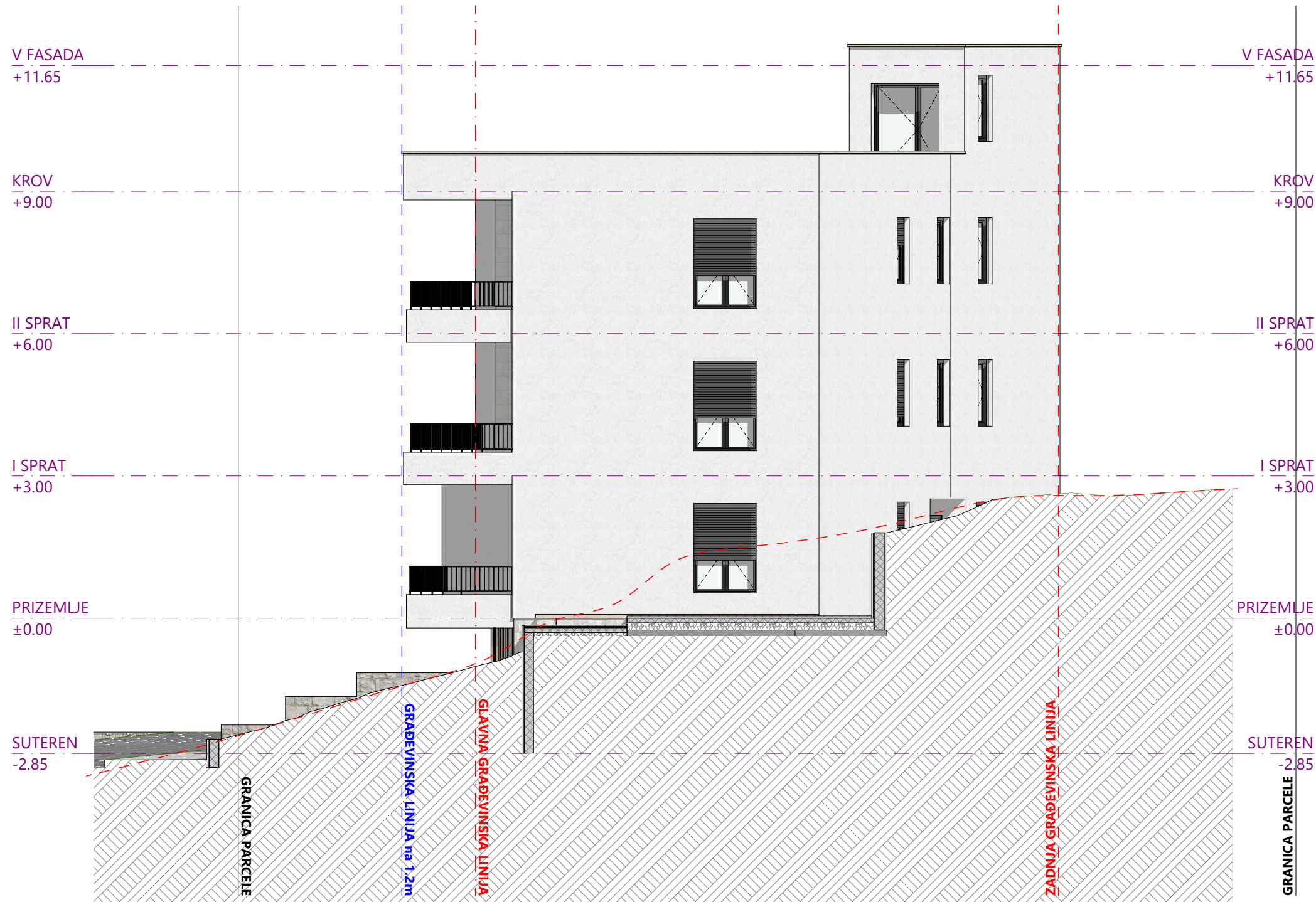
BROJ STRANE:

•

2025.

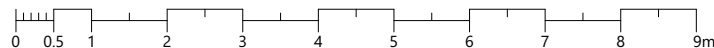
2025.





LEGENDA :	
	Glavna građevinska linija
	Građevinska linija na 1.20m
	Granica parcele
	Bavalit RAL 9010
	Kamena obloga RAL 1015
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7016
	Pergola - hrast natur
	Bravarija (ograda) RAL 7016
	Staklo

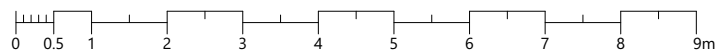
PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI INŽENJER:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Momčilo Šurbatović	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
FASADA - JUGOISTOK	
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 14.
	BROJ STRANE:
	.
2025.	2025.

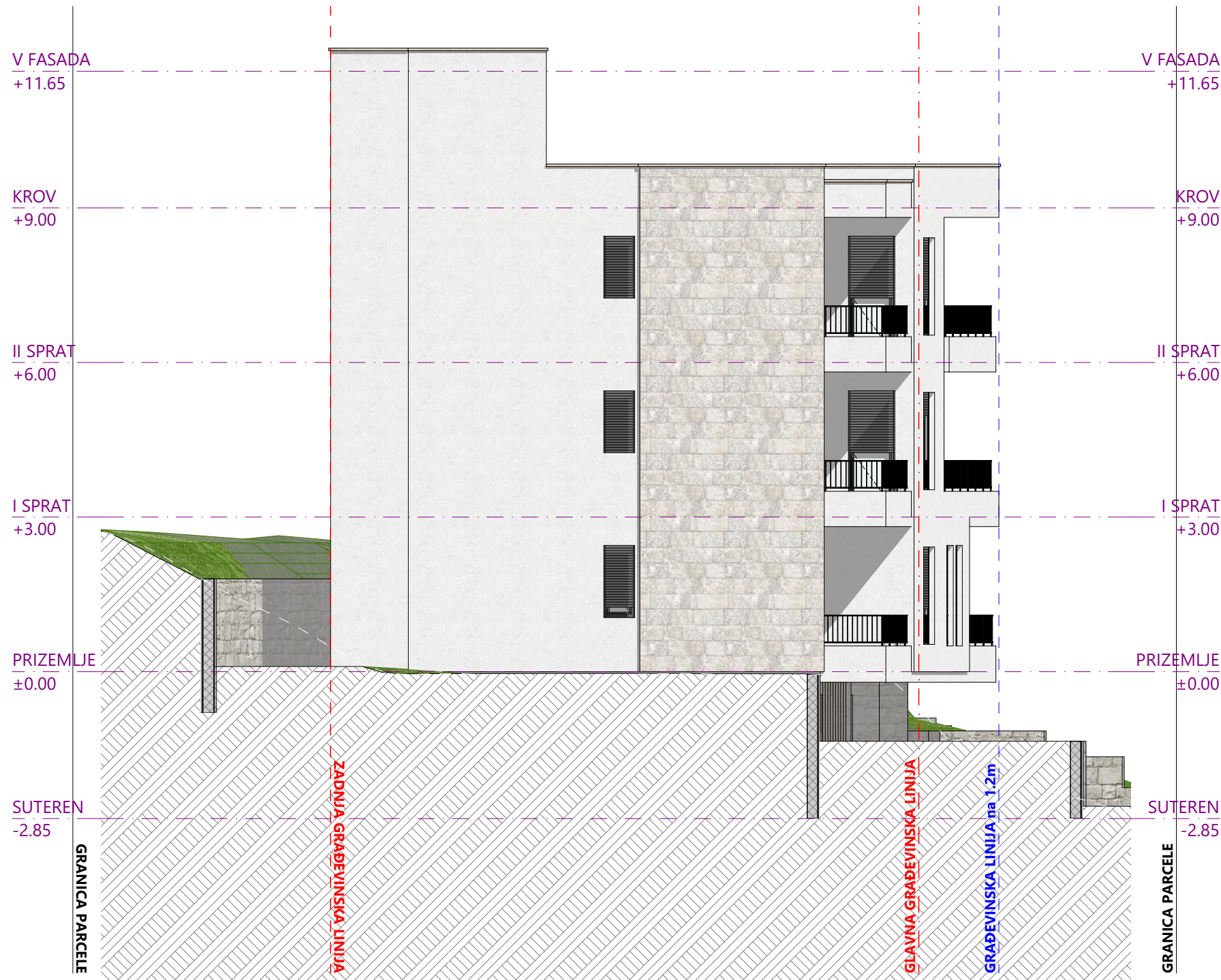


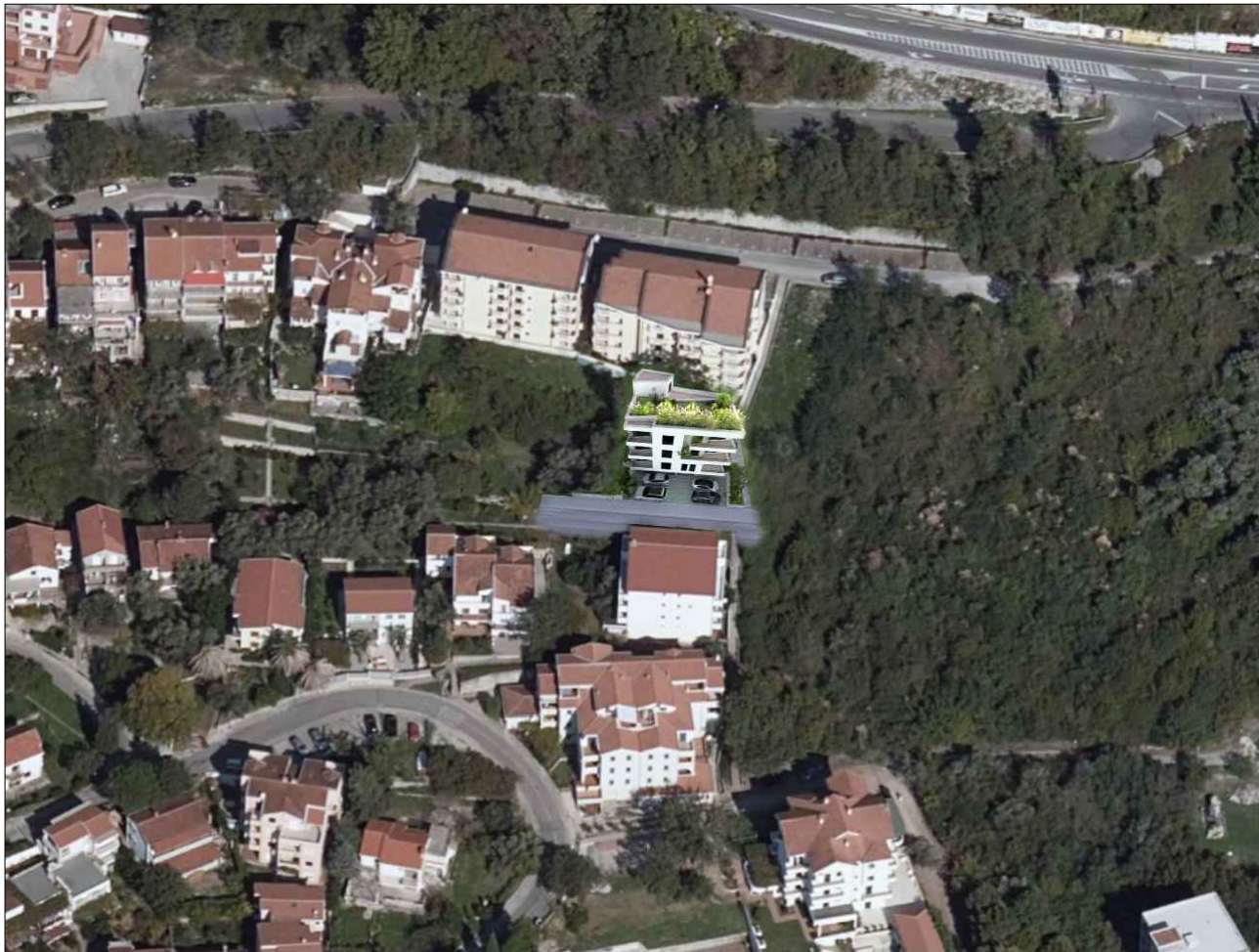


LEGENDA :	
	Glavna građevinska linija
	Građevinska linija na 1.20m
	Granica parcele
	Bavalit RAL 9010
	Kamena obloga RAL 1015
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 7016
	Pergola - hrast natur
	Bravarija (ograda) RAL 7016
	Staklo

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI INŽENJER:
	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Momčilo Šurbatović	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
FASADA - SJEVEROISTOK	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA:
	1:100
	BROJ PRILOGA:
	A.3. 17.
	BROJ STRANE:
	.
2025.	2025.







PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: •
Momčilo Šurbatović	OBJEKAT: Apartmanski objekat
	LOKACIJA: DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, 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. 19.	
BROJ STRANE:	
•	



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA:
	Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	VODEĆI PROJEKTANT:
	Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	ODGOVORNI PROJEKTANT:
Momčilo Šurbatović	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:
	.
	OBJEKAT:
	Apartmanski objekat
	LOKACIJA:
	DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, 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: Angelika Gjorgon dia
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: •
Momčilo Šurbatović	OBJEKAT: Apartmanski objekat
	LOKACIJA: DUP "Petrovac - šira zona", dio UP 50, Blok 8, K.O. Petrovac, k.p. 959/1, 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:	
•	