

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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 143/1 od 09.09.2025. godine

Elektronski potpis projektanta Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.10.29 10:49:36 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR¹

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva

OBJEKAT²

Turistički objekti A i B – 3*

LOKACIJA³LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići,
k.p. 2362/8, Opština BudvaVRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**AUTOR PROJEKTA⁵Angelika Gjorgon dia /
Nikola Franeta std / Teodora Ščekić stdPROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

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

SADRŽAJ

uz idejno rješenje

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.01.	Naslovna strana opšte dokumentacije idejnog rješenja - Obrazac 2 (1 strana)	1
1.02.	Sadržaj opšte i tehničke dokumentacije idejnog rješenja (2 strane).....	2-3
1.03.	Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (9 strane).....	4-12
1.04.	Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	13-14
1.05.	Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	15-17
1.06.	Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta koji rukovodi tehničkom dokumentacijom u cijelini (1 strana).....	18
1.07.	Licenca vodećeg i odgovornog projektanta koji rukovodi tehničke dokumentacije u cijelini i potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori (3 strane).....	19-21
1.08.	Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori (1 strana).....	22
1.09.	Polisa o osiguranje od profesionalne odgovornosti (2 strane).....	23-24
1.10.	Izjava odgovornog projektanta da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima – Obrazac 4 – arhitektonski projekat (3 strane).....	26-27
1.11.	Urbanističko-tehnički uslovi (52 strana).....	28-79

2.	PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....	80
2.01.	Projektni zadatak (2 strane).....	81-82
2.02.	Ovjerena geodetska podloga (1 strana).....	83
2.03.	Parcelacija po LSL-u (12 strana).....	84-95

A. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA

A.0.	Naslovna strana tehničke dokumentacije arhitektonskog projekta – Obrazac 1 (1 str). 96
------	--

A.1.	TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	97
A.1.1.	Tehnički opis (6 strane).....	97-103

A.2.	NUMERIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	104
A.2.1.	Rekapitulacija površina (7 strana).....	105-111

A.3.	GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	112
01.	Izvod iz Parcelacije po LSL-u.....	113
02.	Geodetska podloga.....	114
03.	Šira situacija – izvod iz geoportala.....	115
04.	Situaciono nivelacioni plan.....	116
05.	Uređenje terena.....	117
06.	Izgled kompleksa.....	118
07.	Osnova garaže.....	119
08.	Objekat A.....	120

09. Osnova temelja.....	121
10. Osnova suterena.....	122
11. Osnova prizemlja.....	123
12. Osnova I sprata.....	124
13. Osnova krovne-konstrukcije	125
14. Osnova krova.....	126
15. Presjek 1-1.....	127
16. Presjek 2-2.....	128
17. Presjek 3-3.....	129
18. Presjek 4-4.....	130
19. Reorganizacija jednosobnog stana za potrebe lica sa invaliditetom.....	131
20. Fasada – jugoistok.....	132
21. Fasada – sjeveroistok.....	133
22. Fasada – sjeverozapad.....	134
23. Fasada – jugozapad.....	135
24. Objekat B.....	136
25. Osnova suterena.....	137
26. Osnova prizemlja.....	138
27. Osnova I sprata.....	139
28. Osnova krovne-konstrukcije	140
29. Osnova krova.....	141
30. Presjek 1-1.....	142
31. Presjek 2-2.....	143
32. Presjek 3-3.....	144
33. Presjek 4-4.....	145
34. Fasada – jugoistok.....	146
35. Fasada – sjeveroistok.....	147
36. Fasada – jugozapad.....	148
37. Fasada – sjeverozapad.....	149
38. 3D prikazi.....	150
39. 3D prikazi.....	151
40. 3D prikazi.....	152
41. 3D prikazi.....	153
42. 3D prikazi.....	154
43. 3D prikazi.....	155
44. 3D prikazi.....	156
45. 3D prikazi.....	157

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen avgusta 2025. godine, u Budvi,
između:

tekstu Naručilac), 13. Jula, BSP Zgrada, lokal 114, PIB: 03578062; PDV: 81/31-08165-1 koga zastupa Izvršni direktor (u daljem tekstu Naručioći) i

2. Projektanta: „ Plan M1“ doo Budva,
Trg sunca br. 2, PIB:03452719, PDV: 81/31-
07542-2, koga zastupa izvršni direktor
Milica Franeta
(u daljem tekstu: Projektant)

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora izrada idejnog rješenja, glavnog projekta objekta, glavnog projekta uređenja terena za potrebe dobijanja gradjevinske dozvole i izvodjenje objekta na lokalitetu dio kat. parcele 2362 K.O. Tudorovići, UP T74, u okviru LSL Tudorovići za: BRGP 1025m² m² stambenog dijela, garaza i tehničkih prostorija (stvarna površina utvrdit će se nakon izrade idejnog rješenja).

- 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

**CONTRACT FOR PROJECT
DOCUMENTATION CREATION SERVICES**

Clients: -

(hereinafter the Client), July 13, BSP Building, room 114, PID: 03578062; VAT: 81/31-08165-1 represented by the Executive Director

(hereinafter the Clients) i
2. Designer: "Plan M1" doo Budva, Trg
sunca br. 2, PIB:03452719, PDV: 81/31-
07542-2
 (hereinafter: Designer)

The contracting parties agree that the subject of the contract is the preparation of the conceptual design, the main design of the building, the main design of the terrain for the purposes of obtaining a building permit and the construction of the building at the location part of cat. plot 2362 K.O. Tudorovici, UP T74, LSL Tudorovici: BRGP 1025 m2 of the residential part, garages and technical rooms (the actual area will be determined after the preparation of the conceptual plan):

- wider situation (wider location of projected object with display of existing objects)
- situation with the conceptual design of the terrain
- graphic and numerical presentation of the construction and regulation line on the situation and all the bases of the

- 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

underground and above-ground floors and the presentation of the floors on the building.

- characteristic bases and cross-sections of the building

- display of all facades of the building

- 3D visualization of object

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

2.1. Text documentation:

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

2.2. Numerical documentation

- bill of quantities and estimate of works

2.3. Graphic documentation

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

3. Main construction design:

3.1. Textual documentation

3.2. Numerical documentation - Load analysis

3.3. Graphic documentation

- position plans

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

- reinforcement plans

- specifications

4. Main project electrical installation strong current

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

4.2. Numerical documentation (load balances of annual consumption, lightning installation calculations, earthing, cable sizing checks in relation to voltage drop, selection of lines for permanently allowed currents, calculation of transient resistance of earthing object, bill of quantities and estimate of works, etc.)

4.3. Graphic attachments (basics - general consumption, lighting, power lines and common consumption, basic earthing, single-pole schemes)

5. Main project electrical installation low current

5.1. Textual documentation

5.2. Numerical documentation

5.3. Graphic attachments

6. Main project of water supply and sewerage

6.1. Text documentation:

- technical description
- technical conditions for performing works
- contribution to occupational safety measures

6.2. Numerical documentation

- bill of quantities and estimate of works

6.3. Graphic documentation

- basics of all buildings
- isometric scheme of all objects
- details of all facilities

7. Energy efficiency study

7.3. 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

8. Izrada glavnog projekta uređenja terena

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

9. Konsultantske usluge sve do prijave gradnje

- konsultantska podrška potrebna za dobijanje građevinske dozvole

10. Stampanje projekta – 1 primjerak

11. Revizija projektne dokumentacije (radi druga projektantska kuća sa licencom za reviziju)

Član 2. - CIJENA PROJEKTOVANJA

- Cijena za izradu idejnog rješenja i glavnog projekta i glavnog projekta uređenja terena iznosi 24€/m² bez PDV-a., za BRGP od 1025m², što iznosi 24.600,00€ (tačna kvadratura sa nestambenim dijelom utvrdit će se nakon usvajanja idejnog rješenja i u skladu sa tim odrediti iznos za plaćanje).
- Cijena za reviziju projektne dokumentacije 3,00€, bez PDV-a (stambeni i nestambeni dijelovi iz usvojenog idejnog rješenja).

7.1. Construction physics

7.2 Analysis and calculation to assess the energy performance of the building

7.3. Graphic documentation

7.4. Zone data

8. Fire protection study

8.1. Characteristics of objects

8.2. Systems of technical solutions for fire protection

8.3. Behavior of materials in fire

8.4. Evacuation

8.5. Degree of fire resistance of the building

8.6. Fire classes

8. Preparation of the main project for landscaping

- the main architecture project
- the main construction project
- the main project of water supply and sewerage
- the main electrical installation project
- traffic access and signaling solution

9. Consulting services up to the registration of construction

consulting support required for obtaining a building permit.

10. Project printing – 1 copy

11. Revision of project documentation (another design house with a license for revision works)

Article 2 - DESIGN PRICE

- The price for the preparation of the conceptual design and the main project and the main design of the terrain is 24€/m² without VAT., for BRGP 1025 m², what is the total amount 24.600€ (the exact square footage with the non-residential part will be determined after the adoption of the conceptual design and the payment amount will be determined accordingly).

Nakon završetka idejnog rješenja utvrdit će se stvarna kvadratura i prema tome odrediti iznos za plaćanje.

Član 3. - ROKOVI ZA IZRADU:

- Završetak idejnog rješenja za predaju na saglasnost, najkasnije u roku od 20 radnih dana **od dana konačnog usaglašavanja sa investitorom.**

- Rok za izradu glavnih projekata je 45 radnih dana od dana dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta.

Član 4. - NAČIN PLAĆANJA:

- Avans u iznosu od 2.952,00€ od ukupnog iznosa, odmah nakon potpisivanja ugovora.

- I rata u iznosu od 7.216,00€ od ukupnog iznosa, odmah nakon predaje idejnih rjesenja na saglasnost.

- II rata u iznosu od 7.216,00€ od ukupnog iznosa, u toku izrade glavnih projekata.

- III rata u iznosu od 7.216,00€ od ukupnog iznosa, odmah nakon predaje glavnih projekata na reviziju.

- Uplata avansa u iznosu od 50% nakon predaje projekta na reviziju

-Preostali iznos od 50% nakon završenog izvjestaja revidenta

Član 5. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

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

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

- The price for the revision of the project documentation is €3,00, excluding VAT (residential and non-residential parts from the adopted conceptual solution).

After completion of the conceptual design, the actual square footage will be determined and the amount to be paid will be determined accordingly.

Article 3 -PERFORMANCE DEADLINES:

- Completion of the conceptual solution for submission for approval, no later than within 20 working days from the day of final coordination with the investor.

- The deadline for the development of the main projects is 45 working days from the date of obtaining the consent of the city architect.

Article 4 - METHOD OF PAYMENT:

- Advance payment in the amount of 2.952,00€ of the total amount, immediately after signing the contract.

- I installment in the amount of 7.216,00€ of the total amount, immediately after the submission of conceptual solutions for approval.

- II installment in the amount of 7.216,00€ of the total amount, during the preparation of major projects.

- III installment in the amount of 7.216,00€ of the total amount, immediately after the submission of major projects for revision.

- Advance payment in the amount of 50% after submitting the project for review

-The remaining amount of 50% after the auditor's report is completed

dokumentacije.

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

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

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

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

- Ukoliko dodje do izmjena revidovanog glavnog projekta usljed nedostataka i nepredvidjenih okolnosti projektant ce postupiti u skladu sa clanom 47. Zakona o objektata u kojem je u stavu 1. navedeno „ Ako izvodjac radova primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, koji ne uticu na promjenu horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, kao ni promjenu fasade zgrade, ako je objekat koji se gradi zgrada, duzan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kad je primijetio nedostatke, da upozori strucni nadzor.

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

Član 6. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, Glavni

Article 5 - OTHER OBLIGATIONS OF THE CONTRACTING PARTIES

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

documentation and services:

- *Done in accordance with UTU, the Law on Construction of Buildings, the Rulebook on the method of preparation, scale and detailed content of technical documentation.*

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

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

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

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

If there are changes to the revised main project due to defects and unforeseen circumstances, the designer will act in accordance with Article 47 of the Law on Construction of Buildings, in which paragraph 1 states "If the contractor notices defects in the revised main project, which do not affect the changing the horizontal and vertical dimensions of the building, as

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

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

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

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašćen da jednom završenu projektnu 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.

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

Član 7. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

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

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

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

Član 8. – RJEŠAVANJE SPOROVA

Svi, eventualni, nastali sporovi rješavaće se

well as changing the facade of the building, if the object being built is a building, he is obliged to notify the expert supervision in writing, within one day of the day he noticed the defects.

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

Article 6 - COPYRIGHT PROTECTION

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

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

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

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

Article 7 - TERMINATION OF MUTUAL OBLIGATIONS UNDER THIS AGREEMENT

Obligations from this Agreement shall end

sporazumno. U suprotnom, za rješavanje sporova nadležan je sud u Kotoru.

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

NAPOMENA:

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

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

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

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

NARUČIOCI:

**1. „DELUXE ESTATE MONTENEGRO“
DOO BUDVA**



2.PROJEKTANT: „Plan M1“ doo Budva



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

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

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

Article 8 - SETTLEMENT OF DISPUTES

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

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

NOTE:

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

- Situation of the terrain in dwg format and in PDF certified by an authorized surveying house
- Parcelation according to DUP
- Project task of the investor according to which the conceptual solution will be worked out. If there are changes in the project task at the completion of the conceptual design, it is considered that a new conceptual design is being prepared.
- Statement of the geodetic licensed organization on the exact location

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

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

CLIENTS:

**1. „DELUXE ESTATE MONTENEGRO”
DOO BUDVA**

2. DESIGNER: „Plan M1” doo Budva





CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1045557 / 001

U Podgorici, dana 27.06.2022.godine

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

Ime i prezime: MIRZA VUČIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1201980232009 CRNA GORA

Adresa: BUDVA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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



Sam. savjetnik I

Srđan Pavlović
Srđan Pavlović

Pravna pouka:

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



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

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

Podgorica, 07.10.2025. godine

PLAN M1 D.O.O.

BUDVA

Trg Sunca br.2

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

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Verifikovao:

Petar Vučinić, načelnik

Obradio:

Ivan Nedović



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

Podgorica, 07.10.2025. godine

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

RJEŠENJE

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

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

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

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

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

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

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

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

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

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

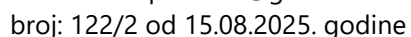
Postupajući po predmetnom zahtjevu, ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani zakonom i pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Petar Vučinić



Julica F. Buda

DRŽAVNA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI
"PLAN M1"
BUDA



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj UPI 09-332/25-1959/2

Podgorica, 13.08.2025. godine

GJORGON ANGELIKA

BUDVA
Trg Sunca 2

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

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

ODOBRILI:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

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

OBRADILA:

Jelena Pejović

MINISTAR

Slaven Radunović





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proletarske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

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

Podgorica, 13.08.2025. godine

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

R J E Š E N J E

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

LICENCA

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

na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-322

Podgorica, 15.01.2025. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

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

Reg.br. 4870

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Liljana Vulić, dipl.pravnica



POLISA - RAČUN POL-00315021

Zastupnik:	Zečević Miloš, 81-182		
Ugovarač			
Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090716
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.10.2025 (24:00) - 06.10.2026 (24:00)	Period obračuna	06.10.2025 - 06.10.2026

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

Vrsta projektovanja: Arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 50.000eur

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

Osiguravatelj

Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	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
Komercijalni popust	-10,94
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Ukupna premija bez poreza	207,76
Porez na premiju	18,70
Ukupna premija sa porezom	226,46

Osiguravajuće pokriveno važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

UKUPAN OBRAČUN

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

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

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

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

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

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

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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:



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

Podružnica Budva, Podružnica Budva, 06.10.2025

POLISA: POL-00315021

Datum štampe: 06.10.2025 08:01

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

Strana 2 od 2

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

OBJEKAT ¹	Turistički objekti A i B
LOKACIJA ²	LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	IDEJNO RJEŠENJE
ODGOVORNI PROJEKTANT ⁴	Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

I Z J A V L J U J E M

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

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

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

**Angelika
Gjorgon**

Digitally signed by Angelika Gjorgon
DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko
lice, serialNumber=84328,
sn=Gjorgon, givenName=Angelika,
cn=Angelika Gjorgon
Date: 2025.10.29 10:51:43 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Milica Franeta

(odgovorno lice)

**Milica
Franeta**

Digitally signed by Milica Franeta
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-03452719, o=PLAN M1
DOO BUDVA, serialNumber=84402,
givenName=Milica, sn=Franeta,
cn=Milica Franeta
Date: 2025.10.29 10:17:29 +01'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Budva, 2025 god.
(mjesto i datum)

¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta

REKAPITULACIJA OBJEKATA			
		NETO	BRUTO
* GARAŽA			
1.	Garaža	387.17 m ²	429.14 m ²
	Ukupno	387.17 m²	429.14 m²
*TURISTIČKI OBJEKAT A			
2.	Suteren	82.79 m ²	101.87 m ²
3.	Prizemlje	80.76 m ²	101.62 m ²
4.	I sprat	81.64 m ²	102.30 m ²
	Ukupno smeštajni dio	245.19 m²	305.79 m²
*TURISTIČKI OBJEKAT B			
4.	Suteren	82.53 m ²	101.84 m ²
5.	Prizemlje	80.74 m ²	101.71 m ²
6.	I Sprat	85.17 m ²	102.49 m ²
	Ukupno smeštajni dio	248.44 m²	306.04 m²
*SVI OBJEKTI			
	Ukupno garaže	387.17 m²	429.14 m²
	Ukupno smeštajni dio	493.63 m²	611.83m²
Ukupno smeštajni dio sa garažom		880.80 m²	1,040.97 m²

¹ Naziv projektovanog objekta² Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja⁴ Ime i prezime odgovornog projektanta

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	2362/3, 2363/2	2362/8	2362/8
Katastarska površina	/	1,025.00 m²	1,025.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP T74	UP T74	UP T74
Urbanistička površina	1,076.73 m²	/	/
Indeks zauzetosti	0.20	0.20	0.20
Max površina pod objektima	220 m ²	205.00 m²	204.79 m²
Indeks izgrađenosti	0.60	0.60	0.60
Max BRGP	660 m ²	615.00 m²	611.83 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1	S+P+1
Namjena	Turistički objekti	Turistički objekti	Turistički objekti apartmani
Parking mjesto	1,5PM/apartman do 100m ²	1,5PM/apartman do 100m²	6 apartmana, 15 pm
Zelenilo	50% 538.36m²	50% 512.50m²	53% 546.41m²

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 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-726/4
Budva, 08.07.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FRANETA MILICE na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Službeni list CG“ br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „Tudorovići“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj T 74 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 2362/3 i 2363/2 KO Tudorovići

Djelovi predmetnih katastarskih parcela ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP T74 čini dio kat. parcele broj 2362 KO Tudorovići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi katastarskih parcela broj 2362/3 i 2363/2 KO Tudorovići.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 422 za KO Tudorovići, od 05.06.2025. godine I kopiji plana od 27.06.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 2362/3 upisana je građevinska parcela površine 1174m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Rađenović Vasko.

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 08.07.2025.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 357 za KO Tudorovići, na kat. parceli broj 2363/2 upisan pašnjak 5. klase površine 68m² u svojini Milošević Bojane, Milošević Ivane, Milošević Mihaila i Milošević Nadežde. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabrana otuđenja i opterećenja nepokretnosti bez pismene saglasnosti.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam

Turizam se na području zahvata tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1. (strana 17)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se **i turistički apartman** smatra stambenom jedinicom. (strana 24)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje

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

Elaborat izrađuje 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 - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE I NIVELACIJE

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

Regulaciona linija je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovni badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima. (strane 19- 20)

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

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

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

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

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

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strane 21-22)

Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Minimalno odstojanje objekta od **bočnih granica** parcele:

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

Minimalno odstojanje objekta od **zadnje granice** parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od **susednog objekta** je 4 m.

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

Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.

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

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 24)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 24)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj T 74	1076.73	660	220	0.60	0.20	S+P+1

U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu upisana **su 2 nova objekta**.

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

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

Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu. (strana 21)

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.

Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

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

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

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

Za objekte veće od 1.000 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao.

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

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

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga LSL "Tudorovići", navedeno je sledeće: *"Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."*

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na kat. parceli broj 2362/3 KO Tudorovići, zaveden pod brojem 06/06 od 06.06.2025. godine i odrađen od strane Geotehnika doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, L. Vuković i R. Lalatović.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%. Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

- kamen-domaći krečnjak sivo-bijele boje
- štokovani mermer za okvire prozora
- kameni stubovi i konzole za pergole
- kvalitetno drvo za stolariju i pergole.

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokriva mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv.pergole sa pižunom. (strana 29)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 25)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 24)

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

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. (strana 29)

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspijeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve. (strana 25)

Zaštita pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se deluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i sprečavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. U tom smislu, kao prioritetna i osnovna mera ističe se utvrđivanje zona sa različitim režimima zaštite, gde će se štititi njihove osnovne prirodne vrednosti, a time i pejzaž morskog dobra.

Posebno treba voditi računa o:

1. racionalnijem korišćenju već zauzetog prostora,
2. što manjim zauzimanjem novih prostora,
3. korišćenju očuvanih prostora uz minimum intervencija i maksimalno očuvanje prirodnog pejzaža,
4. zaštiti mediteranske vegetacije, maslinjaka i šumskih kultura,
5. očuvanju vrednih grupacija egzota, naročito uz obalne saobraćajnice, šetališta i pristane,
6. zadržavanju tradicionalnih arhitektonskih rešenja kao delova autohtonog kulturnog pejzaža,
7. zadržavanju autentičnosti pristana,
8. zabrani izgradnje objekata čije funkcionisanje zagađuje sredinu. (strana 31)

Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)

Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent.

Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine- odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m /GUP Budva -sektor Kamenovo –Buljarice/.

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.
- korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored (dat šematski prikaz drvoreda). Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od Olea europea-masline i Quercus pubescens-medunac.
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.

- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje.
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka ,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 33)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno Izmjenom i dopunom Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG” – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za 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).

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m². (strana 24)

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja

uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio LSL-a, strana 19)

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Prema grafičkom prikazu PPPNOP-a - „Režimi korišćenja prostora“ može se konstatovati da se predmetna urbanistička parcela nalazi u posebnom području poljoprivrede.

Posebna poljoprivredna područja - predstavljaju izuzetno vrijedne agrikulturne predjele. To su naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama. Ove prostore je potrebno sačuvati i obnoviti. Oni se mogu koristiti za potrebe stanovanja ukoliko se radi o postojećim naseljskim strukturama. Moguća je turistička valorizacija, na način da se obnove stari objekti, a da se nova izgradnja vrši na način da ne naruši prirodni ambijent područja.

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“ br.54/16), za izgradnju/ rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

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

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).**

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

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

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

U neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

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

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna 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 17. Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20, 140/22).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili 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 LSL-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, „Sl. List CG“ broj 19/25)

Parkiranje vozila

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

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

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

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

Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m uz poštovanje date građevinske linije. Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta. (strana 29)

Parkiranje

Namjena površina na prostoru lokalnih studija lokacija, naselja u bližem zaleđu, "Tudorovići", "Rađenovići", "Vrba" i "Česminovo" je kombinacija stalnog stanovanja i turističkih kapaciteta sa pratećim sadržajima i snabdjevačkim punktovima koji prate takva naselja.

Prema parametrima GUP-a potrebno je da se obezbijedi potreban broj parking mjesta po normativima koji su dati u tabeli.

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

U planu se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini).

Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu), odnosno lokaciju (ukoliko se radi kompleks) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa.

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaža može biti jednoetažna ili višetažna, a može se izvesti kao klasična ili mehanička. Ukoliko se gradi klasična garaža, rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2,75m, slobodna visina garaže min.2,30m, dimenzija parking mjesta min.5,0mx2,5m a širina prolaza min.5,5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. (strana 35)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbediti nesmetani pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 41/25).

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

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) 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.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio LSL-a, strana 24)

Za objekat:

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata i člana 10 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. 10 Zakona o izgradnji objekata). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako

nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP.

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 92 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20 140/22). Međutim, u stavu 7 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 6 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (Opštinskim putevima upravljaju nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave odnosno privredno društvo ili preduzetnik kome je jedinica lokalne samouprave povjerila te poslove.– stav 5 člana 13).

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora hidrotehničke mreže (planirani lokalni vodovod) u obuhvatu PPPNOP.

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

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u posebnom području poljoprivrede, prema PPPNOP (Režimi korišćenja prostora)

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine, ovih urbanističko tehničkih uslova.

- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama kulturnih dobara, 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.

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač.1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“ broj 53/25).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu.**

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25 i 28/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-13940/2025

Datum: 05.06.2025.

KO: TUDOROVIĆI

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 06-332/25-726/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 422 - IZVOD

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
2362	3		6 6/13		NA GOMILU	Gradjevinska parcela ODRŽAJ,POKLON		1174	0.00
								1174	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	RADIJENović JOVANA VASKO	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: 7

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.07.2025 09:43

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 08.07.2025 09:43
KO: TUDOROVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 357 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2363/2		5 24/71	19.12.2022	PROSJE-CAREV UBA	Pašnjak 5. klase POKLON	68	0.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MILOŠEVIĆ BOJANA *	Susvojina	1/4
*	MILOŠEVIĆ IVANA *	Susvojina	1/4
*	MILOŠEVIĆ MIHAILO *	Susvojina	1/4
*	MILOŠEVIĆ NADEŽDA *	Susvojina	1/4

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2363/2	0		1	Pašnjak 5. klase	19.12.2022	Zabrana otuđenja i opterećenja ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI MAJKE POKLONOPRIMACA MILOŠEVIĆ MIRJANE.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	2363	2	0		919	4070	2025	RAĐENOVIĆ VASKO I DR	ZA OVJERU ELABORATA SNIMANJE I ETAŽNA RAZRADA NA KP 2362/2 2362/3 2363/2 KO TUDOROVIĆI U LN 517 422 357

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 919-104-UPJ-631/25
Datum: 27.06.2025.



Katastarska opština: TUDOROVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 2362/3

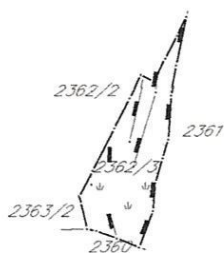
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



4
678
500
6
575
250

4
678
500
6
575
500



4
678
250
6
575
250

4
678
250
6
575
500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Puric

Ovjerava
Službeno lice:

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25 i 28/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), 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

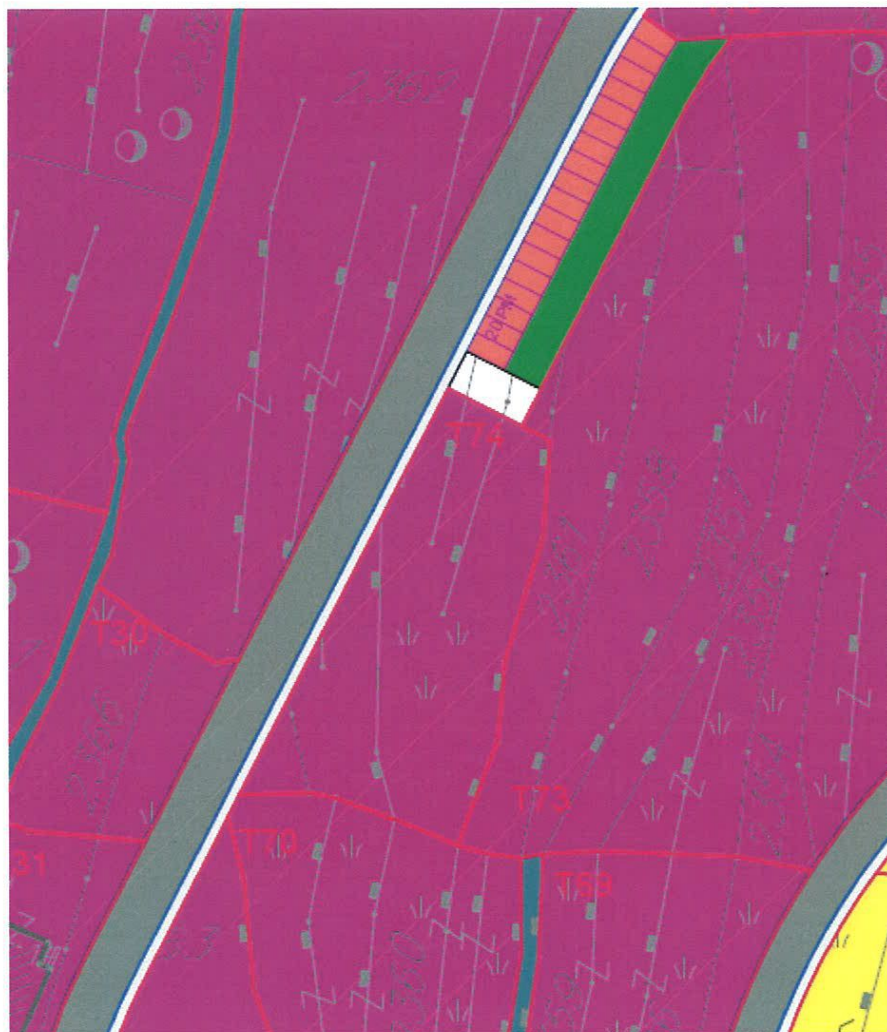
Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Dostavljeno:

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

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TUDOROVIĆI, karta: T11 NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



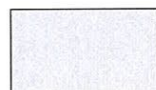
STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



POTOK



PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE



SAKRALNA GRAĐEVINA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
OBJEKATA I
POVRŠINA**

RAZMJERA

1:1000

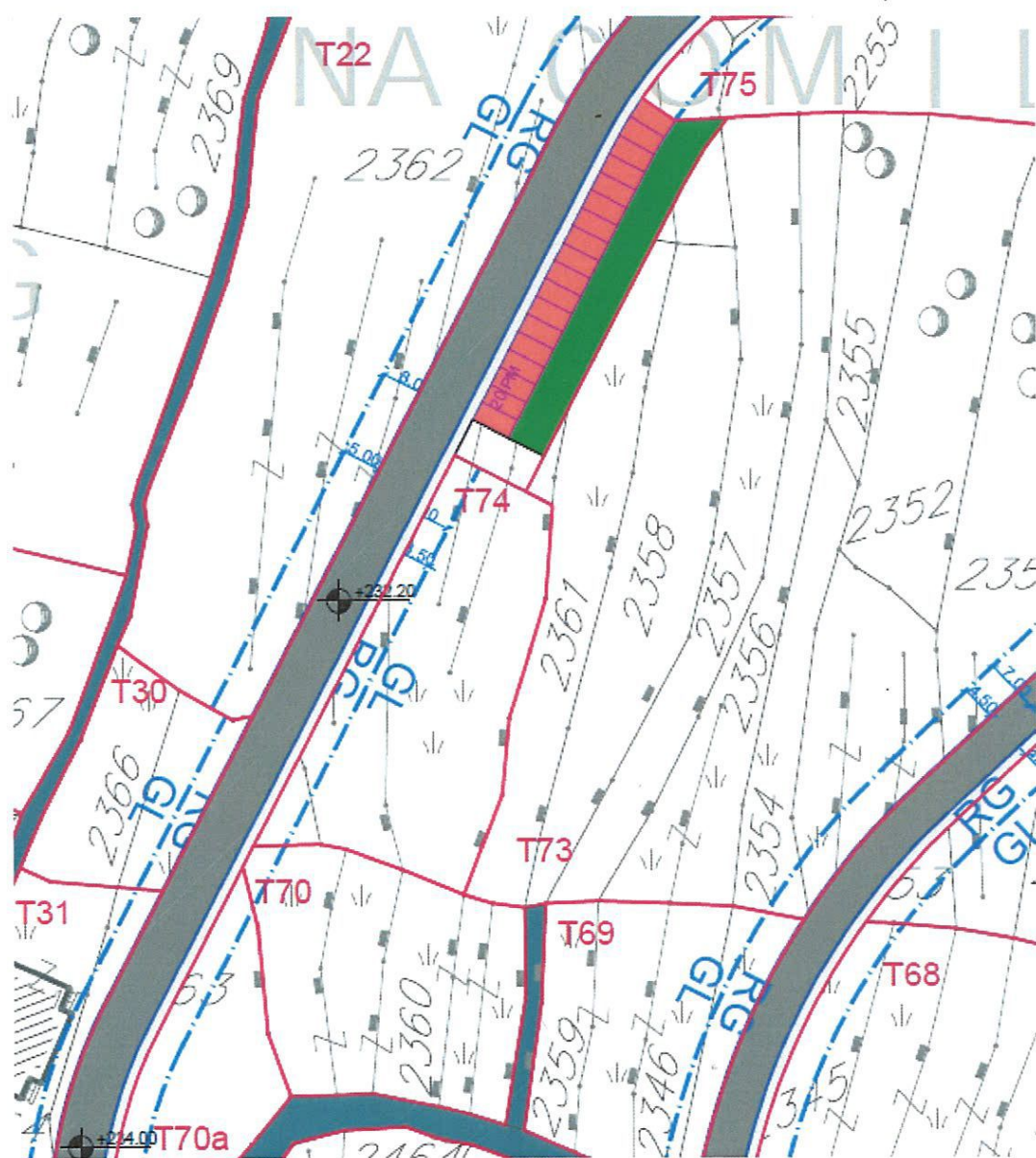
LIST BR.

11

DATUM

03. 2009

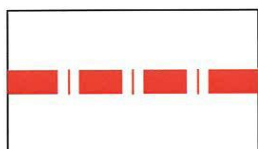
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TUDOROVIĆI, karta: T13 PARCELACIJA I REGULACIJA
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



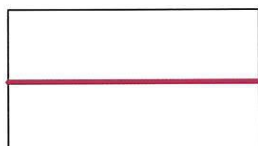
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



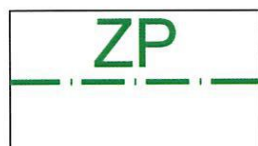
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



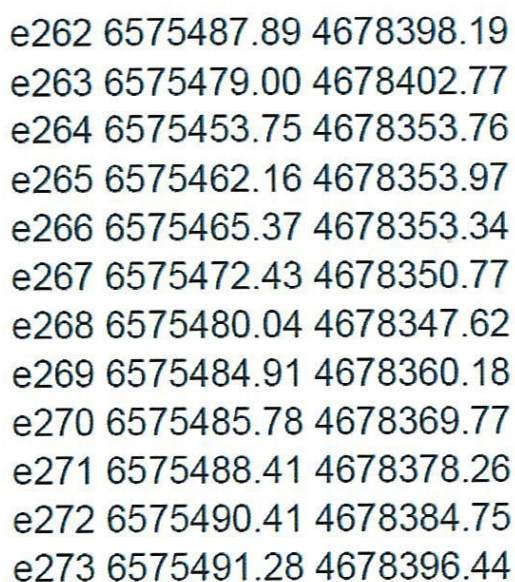
BROJ URBANISTIČKE PARCELE



REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA



ZELENI POJAS



Mila Mitrović, dip



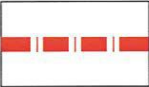
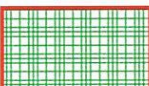
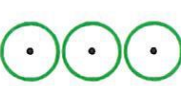
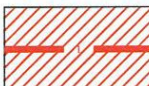
Budva, 04.07.2025. godine



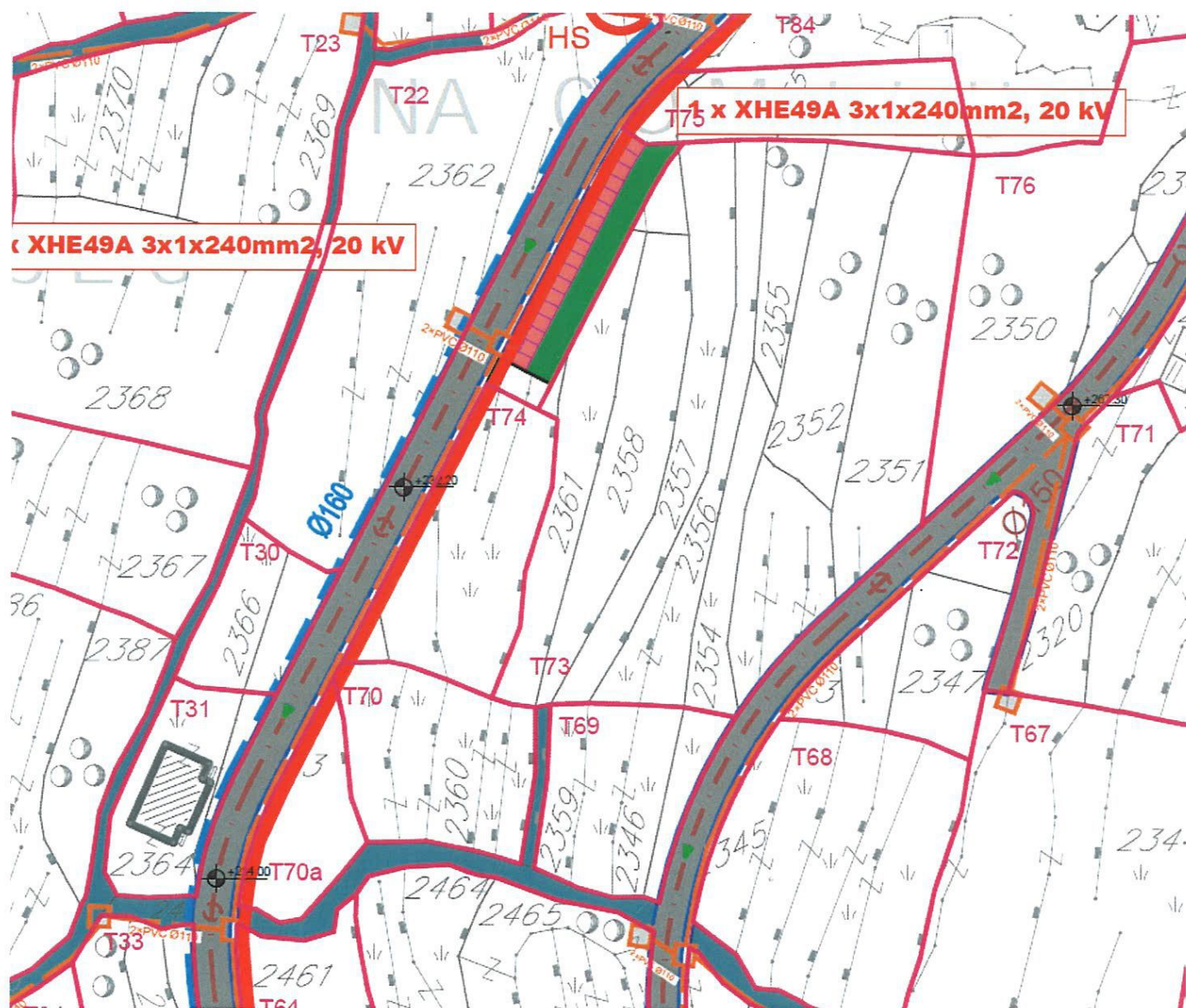
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 04.07.2025. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	ZAŠTITNE ŠUME - POJASEVI
	POVRŠINE ZA URBANO ZELENILLO
	PARK
	LINEARNO ZELENILLO
	OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - SEOSKA CJELINA
	DRVORED
	PRIVATNO ZELENILLO
	JAVNO ZELENILLO
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
	POTOK
	DALEKOVOD

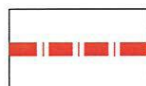
 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora	
OBRADIVAČ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE TUDOROVIĆI	
PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	
PEJSAŽNA ARHITEKTURA	
RAZMJERA	
1:1000	
LIST BR.	
15	
DATUM	
03. 2009	



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJ



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m³



IZVOR



FEKALNA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



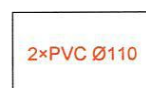
MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA



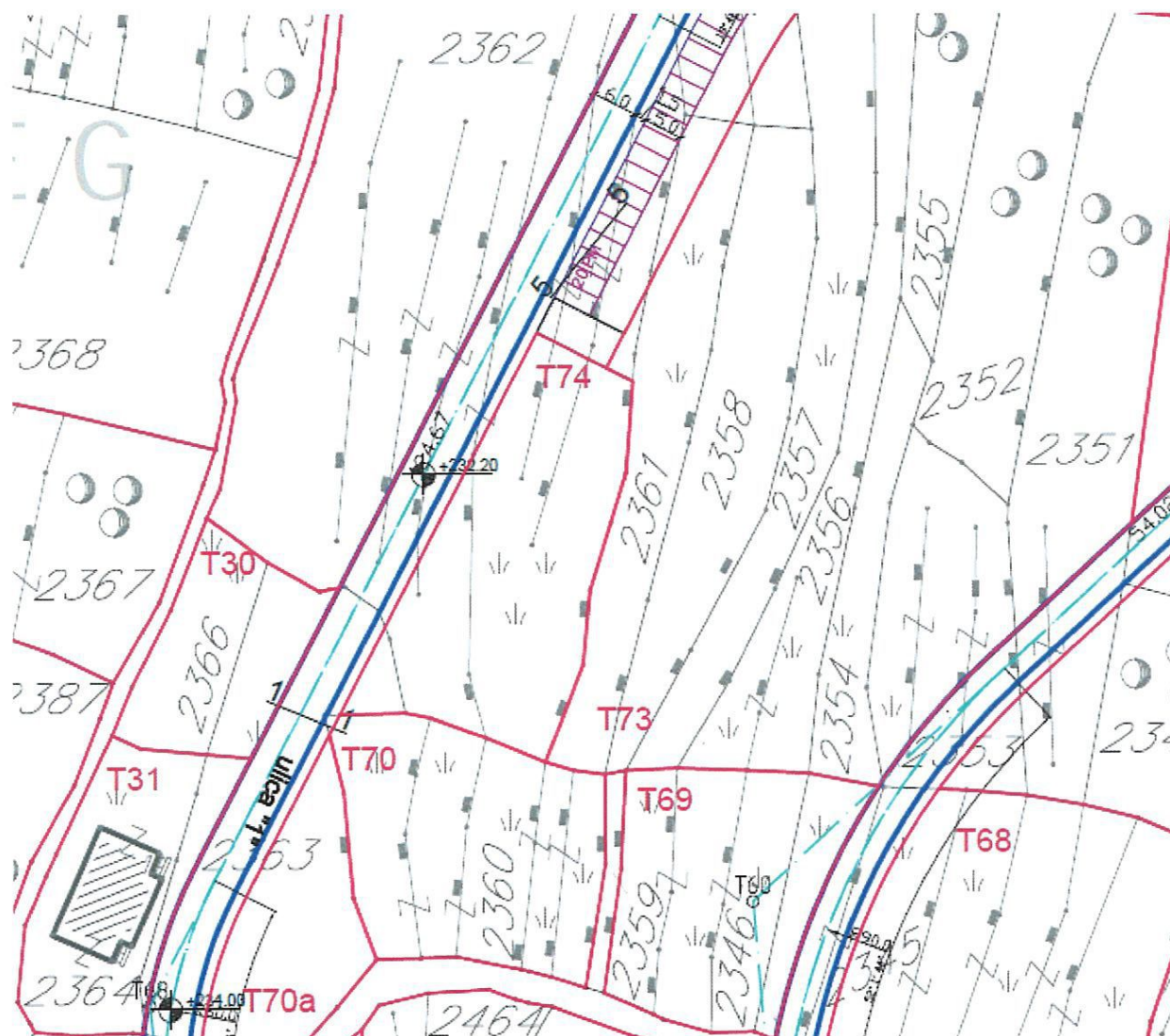
PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)
TK KANALIZACIJE



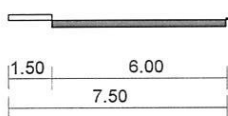
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



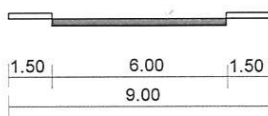
Budva, 04.07.2025. godine

Poprečni presjeci

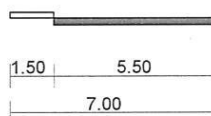
presjek 1-1



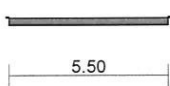
presjek 1a-1a



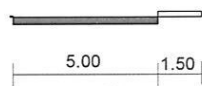
presjek 2-2



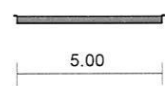
presjek 2a-2a



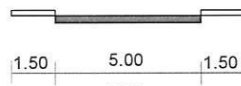
presjek 3-3



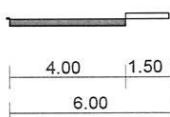
presjek 3a-3a



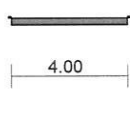
presjek 3b-3b



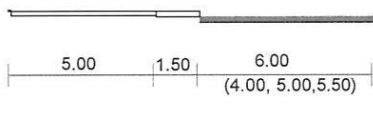
presjek 4-4



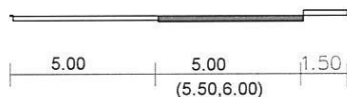
presjek 4a-4a



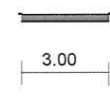
presjek 5-5



presjek 5a-5a



presjek 6-6 prilaz "3"



T 1 R=35.00m DL=42.53m Tg=24.34m a=69°37'35"	T 2 R=12.00m DL=4.70m Tg=2.38m a=22°25'28"	T 3 R=12.00m DL=6.71m Tg=2.72m a=25°35'02"	T 4 R=12.00m DL=5.36m Tg=2.72m a=25°35'02"	T 5 R=12.00m DL=4.32m Tg=2.49m a=23°29'30"	T 6 R=35.00m DL=42.77m Tg=24.52m a=70°01'13"	T 7 R=10.00m DL=10.41m Tg=5.74m a=59°40'15"	T 8 R=12.00m DL=4.83m Tg=2.45m a=23°03'25"	T 9 R=20.00m DL=7.00m Tg=3.54m a=20°04'00"	T 10 R=20.00m DL=15.60m Tg=8.22m a=44°41'00"
T 11 R=88.50m DL=26.07m Tg=13.12m a=16°55'16"	T 12 R=100.00m DL=16.14m Tg=8.09m a=9°14'59"	T 13 R=90.00m DL=21.45m Tg=10.78m a=13°39'30"	T 14 R=25.00m DL=13.56m Tg=6.95m a=31°05'06"	T 15 R=15.00m DL=10.34m Tg=5.38m a=39°29'40"	T 16 R=15.00m DL=14.30m Tg=7.74m a=54°36'17"	T 17 R=13.00m DL=25.96m Tg=20.17m a=114°23'53"	T 18 R=15.00m DL=24.99m Tg=16.50m a=95°26'57"	T 19 R=50.00m DL=13.25m Tg=6.43m a=15°10'41"	T 20 R=55.00m DL=45.92m Tg=24.40m a=47°50'28"
T 21 R=50.00m DL=15.37m Tg=7.74m a=17°36'31"	T 22 R=80.00m DL=37.68m Tg=19.19m a=26°59'06"	T 23 R=20.00m DL=11.03m Tg=5.66m a=31°35'14"	T 24 R=40.00m DL=24.65m Tg=12.73m a=35°18'12"	T 25 R=65.00m DL=44.80m Tg=23.33m a=39°29'11"	T 26 R=70.00m DL=23.92m Tg=12.08m a=19°34'44"	T 27 R=100.00m DL=31.82m Tg=16.19m a=26°02'30"	T 28 R=20.00m DL=15.08m Tg=7.65m a=43°12'44"	T 29 R=30.00m DL=52.09m Tg=27.32m a=42°38'15"	T 30 R=30.00m DL=20.94m Tg=10.92m a=39°59'11"
T 31 R=50.00m DL=18.70m Tg=9.46m a=21°25'34"	T 32 R=50.00m DL=4.89m Tg=2.44m a=5°35'54"	T 33 R=50.00m DL=22.74m Tg=11.57m a=26°03'39"	T 34 R=50.00m DL=13.12m Tg=9.00m a=29°24'42"	T 35 R=15.00m DL=16.22m Tg=9.50m a=61°57'18"	T 36 R=85.00m DL=80.48m Tg=43.54m a=54°14'48"	T 37 R=30.00m DL=20.08m Tg=10.43m a=38°20'38"	T 38 R=80.00m DL=56.39m Tg=29.42m a=40°23'10"	T 39 R=60.00m DL=36.69m Tg=18.94m a=35°02'17"	T 40 R=35.00m DL=11.10m Tg=5.60m a=18°10'42"
T 41 R=50.00m DL=18.45m Tg=9.33m a=21°08'20"	T 42 R=41.00m DL=29.75m Tg=27.11m a=25°10'19"	T 43 R=60.00m DL=22.97m Tg=12.97m a=24°12'32"	T 44 R=75.00m DL=19.91m Tg=10.01m a=15°12'32"	T 45 R=100.00m DL=25.67m Tg=9.53m a=10°53'23"	T 46 R=100.00m DL=23.58m Tg=11.85m a=13°30'41"	T 47 R=90.00m DL=45.59m Tg=23.51m a=29°16'44"	T 48 R=140.00m DL=40.60m Tg=20.44m a=16°36'53"	T 49 R=50.00m DL=28.82m Tg=10.56m a=23°51'21"	T 50 R=90.00m DL=39.66m Tg=20.16m a=25°15'05"
T 51 R=90.00m DL=29.79m Tg=15.03m a=18°58'03"	T 52 R=35.00m DL=46.14m Tg=27.11m a=7°31'36"	T 53 R=90.00m DL=34.87m Tg=17.66m a=22°12'07"	T 54 R=30.00m DL=25.91m Tg=13.04m a=16°29'34"	T 55 R=30.00m DL=27.89m Tg=15.04m a=53°15'55"	T 56 R=30.00m DL=20.05m Tg=10.42m a=38°17'28"	T 57 R=30.00m DL=19.72m Tg=10.23m a=37°59'57"	T 58 R=80.00m DL=17.53m Tg=8.80m a=12°33'25"	T 59 R=100.00m DL=31.50m Tg=15.88m a=18°02'51"	T 60 R=90.00m DL=81.73m Tg=43.92m a=52°01'44"
T 61 R=50.00m DL=2.70m Tg=1.35m a=3°05'58"	T 62 R=60.00m DL=26.36m Tg=13.40m a=5°10'19"	T 63 R=35.00m DL=38.95m Tg=21.77m a=6°34'51"	T 64 R=20.00m DL=8.70m Tg=4.42m a=15°44'55"	T 65 R=70.00m DL=19.24m Tg=9.68m a=15°44'55"	T 66 R=90.00m DL=45.33m Tg=23.16m a=28°51'37"	T 67 R=60.00m DL=20.74m Tg=10.47m a=19°48'15"	T 68 R=00.00m DL=35.20m Tg=18.12m a=33°37'01"	T 69 R=50.00m DL=25.88m Tg=13.24m a=29°39'46"	T 70 R=500.00m DL=53.14m Tg=29.39m a=60°53'37"
T 71 R=55.00m DL=65.83m Tg=37.50m a=68°34'47"	T 72 R=50.00m DL=29.25m Tg=15.05m a=33°30'49"	T 73 R=25.00m DL=24.16m Tg=13.12m a=55°22'45"	T 74 R=40.00m DL=22.29m Tg=11.44m a=31°55'42"	T 75 R=40.00m DL=22.61m Tg=11.62m a=32°23'05"	T 76 R=100.00m DL=19.04m Tg=9.55m a=10°54'40"	T 77 R=25.5m DL=71.33m Tg=146.63m a=160°16'07"	T 78 R=60.00m DL=12.90m Tg=6.47m a=12°18'50"	T 79 R=110.00m DL=46.74m Tg=23.73m a=24°20'43"	T 80 R=150.00m DL=39.30m Tg=19.76m a=15°00'35"
T 81 R=150.00m DL=20.33m Tg=10.18m a=7°45'59"	T 82 R=15.00m DL=62.51m Tg=26.64m a=12°11'35"	T 83 R=150.00m DL=19.88m Tg=9.95m a=17°33'35"	T 84 R=50.00m DL=15.38m Tg=7.75m a=16°20'00"	T 85 R=40.00m DL=11.40m Tg=5.74m a=16°20'00"	T 86 R=14.00m DL=64.09m Tg=16.03m a=37°43'01"	T 87 R=40.00m DL=21.53m Tg=11.03m a=30°50'01"	T 88 R=75.00m DL=70.93m Tg=38.37m a=54°11'08"	T 89 R=25.00m DL=44.33m Tg=29.61m a=101°31'07"	T 90 R=15.00m DL=9.44m Tg=4.88m a=36°04'36"
T 91 R=90.00m DL=20.68m Tg=10.39m a=13°09'54"	T 92 R=50.00m DL=77.19m Tg=39.47m a=29°29'29"	T 93 R=50.00m DL=44.94m Tg=22.64m a=17°10'7"	T 94 R=150.00m DL=19.09m Tg=8.41m a=19°58'58"	T 95 R=150.00m DL=19.67m Tg=9.96m a=22°32'53"	T 96 R=80.00m DL=35.84m Tg=18.22m a=25°39'57"	T 97 R=30.00m DL=24.31m Tg=12.86m a=46°25'19"	T 98 R=30.00m DL=56.05m Tg=29.40m a=42°49'19"	T 99 R=75.00m DL=42.33m Tg=22.87m a=53°53'45"	T 100 R=80.00m DL=63.31m Tg=33.42m a=45°20'27"
T 101 R=30.00m DL=17.27m Tg=8.88m a=32°58'43"	T 102 R=30.00m DL=4.30m Tg=2.16m a=8°13'05"	T 103 R=30.00m DL=15.21m Tg=7.77m a=29°03'03"	T 104 R=20.00m DL=10.43m Tg=5.34m a=29°53'37"	T 105 R=20.00m DL=12.75m Tg=6.60m a=39°30'49"	T 106 R=25.00m DL=11.00m Tg=5.59m a=25°12'14"	T 107 R=30.00m DL=41.51m Tg=24.73m a=17°54'29"	T 108 R=30.00m DL=12.14m Tg=4.73m a=54°11'08"	T 109 R=58.50m DL=12.14m Tg=6.09m a=11°53'38"	T 110 R=61.00m DL=7.56m Tg=3.78m a=7°05'59"
T 111 R=30.00m DL=20.96m Tg=10.93m a=40°01'53"	T 112 R=120.00m DL=42.37m Tg=21.41m a=20°13'56"	T 113 R=12.00m DL=16.25m Tg=9.64m a=77°34'27"	T 114 R=9.00m DL=42.14m Tg=9.28m a=91°45'10"	T 115 R=15.00m DL=10.47m Tg=2.25m a=17°01'36"	T 116 R=15.00m DL=15.70m Tg=8.66m a=59°58'30"	T 117 R=15.00m DL=15.60m Tg=8.59m a=59°36'24"	T 118 R=15.00m DL=17.84m Tg=10.14m a=68°08'05"	T 119 R=10.00m DL=9.47m Tg=5.12m a=54°14'14"	T 120 R=40.00m DL=18.22m Tg=9.27m a=26°06'11"
T 121 R=40.00m DL=6.30m Tg=3.16m a=9°01'48"	T 122 R=40.00m DL=31.34m Tg=16.53m a=44°53'48"	T 123 R=30.00m DL=19.99m Tg=10.38m a=38°10'33"	T 124 R=30.00m DL=20.15m Tg=10.47m a=38°28'41"	T 125 R=30.00m DL=9.42m Tg=4.75m a=17°59'33"	T 126 R=30.00m DL=11.96m Tg=6.06m a=22°50'54"	T 127 R=30.00m DL=24.43m Tg=12.94m a=46°39'11"	T 128 R=15.00m DL=17.74m Tg=10.07m a=67°44'59"		
T 129 R=30.00m DL=24.43m Tg=12.94m a=46°39'11"	T 130 R=15.00m DL=17.74m Tg=10.07m a=67°44'59"	T 131 R=30.00m DL=24.43m Tg=12.94m a=46°39'11"	T 132 R=15.00m DL=17.74m Tg=10.07m a=67°44'59"						



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

17

DATUM

03. 2009



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m³



IZVOR



FEKALNA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**
**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA I
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

1:1000

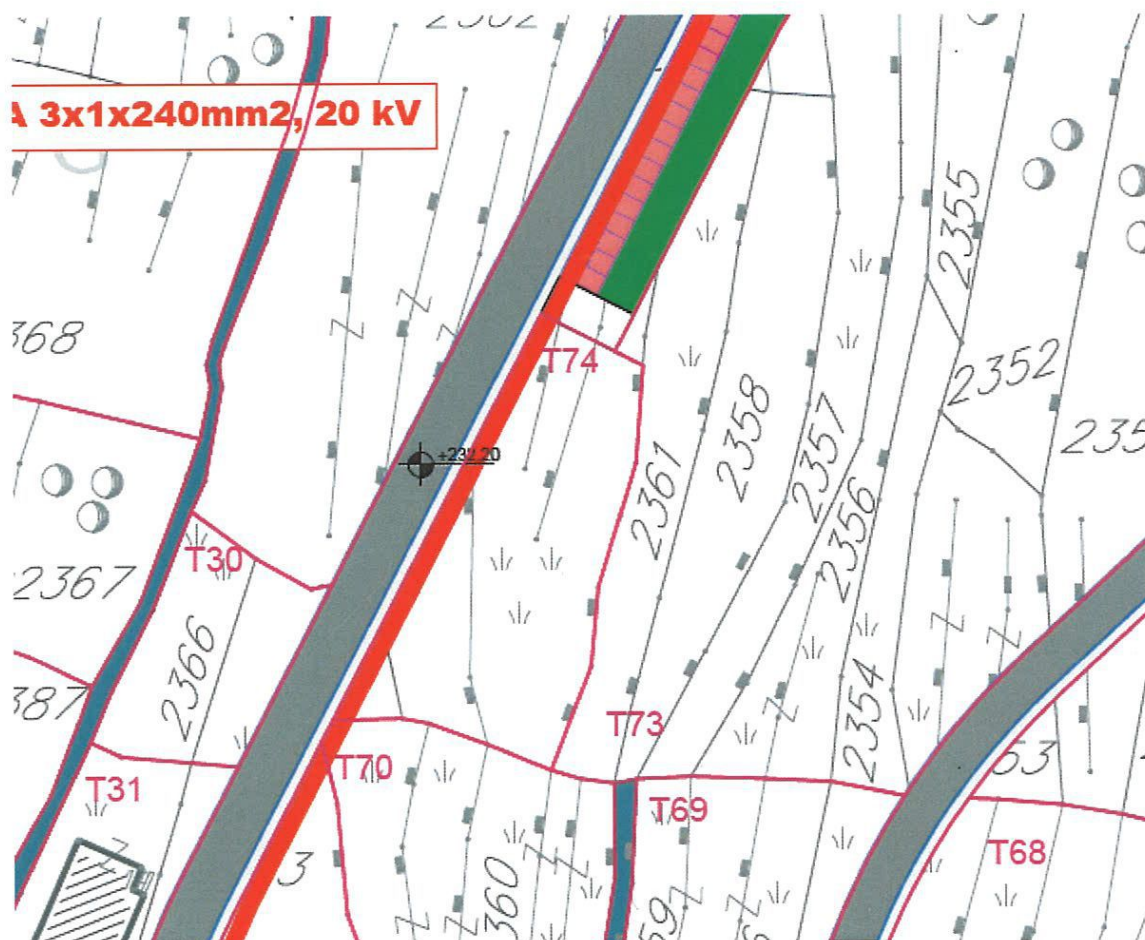
LIST BR.

18

DATUM

03. 2009

Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



Mila Mitrović, dipl.in



Budva, 04.07.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

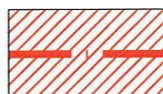
19

DATUM

03. 2009



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA

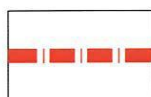
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE TUDOROVIĆI, T20 TELEFONIJA
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.07.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA TK KANALIZACIJA

2xPVC Ø110

KAPACITET (BROJ CIJEVI)
TK KANALIZACIJE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**
**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDORVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

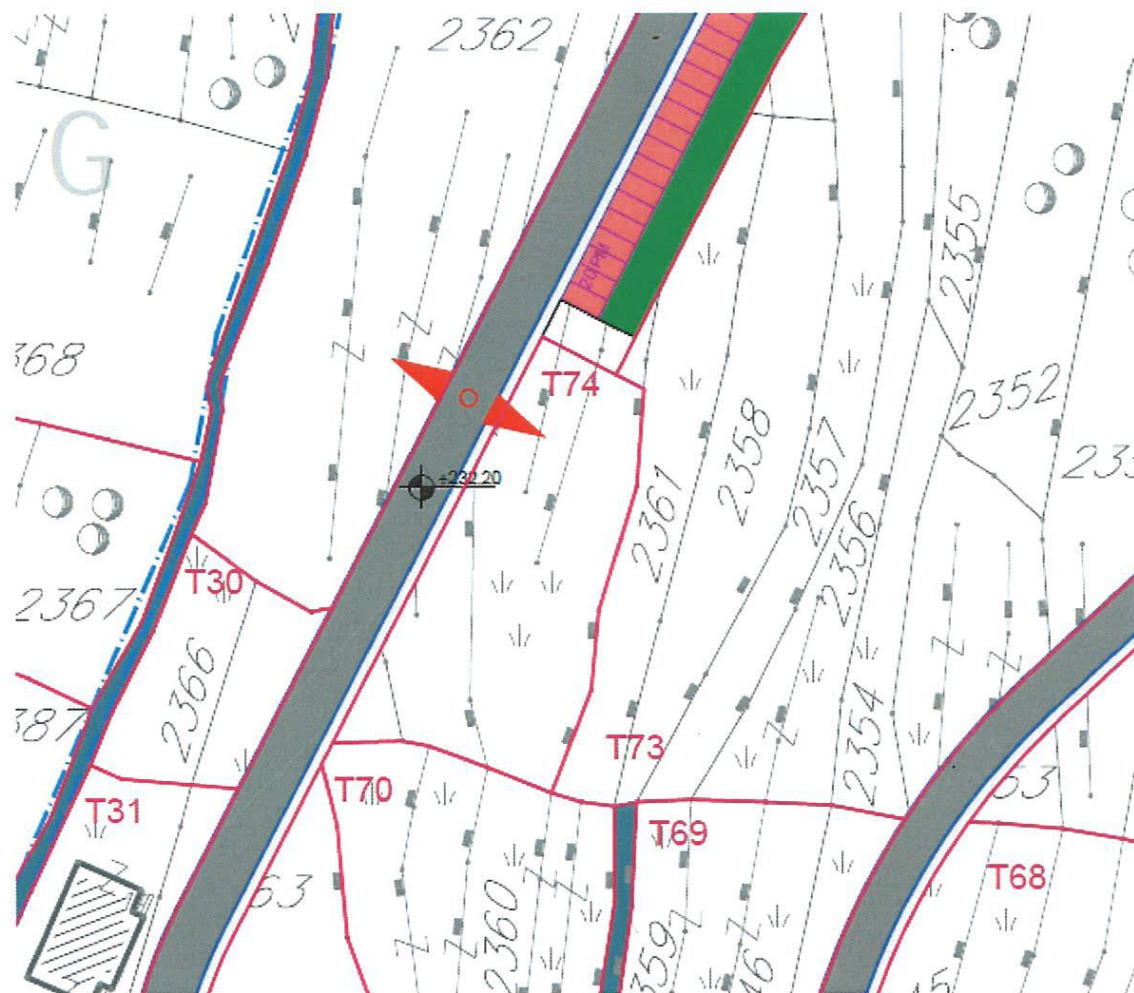
1:1000

LIST BR.

20

DATUM

03. 2009



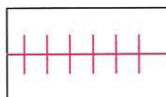
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



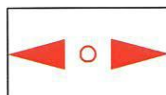
Budva, 04.07.2025. godine



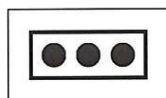
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



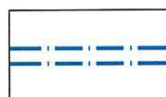
UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČISĆIVAČEM



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

TUDOROVIĆI

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

21

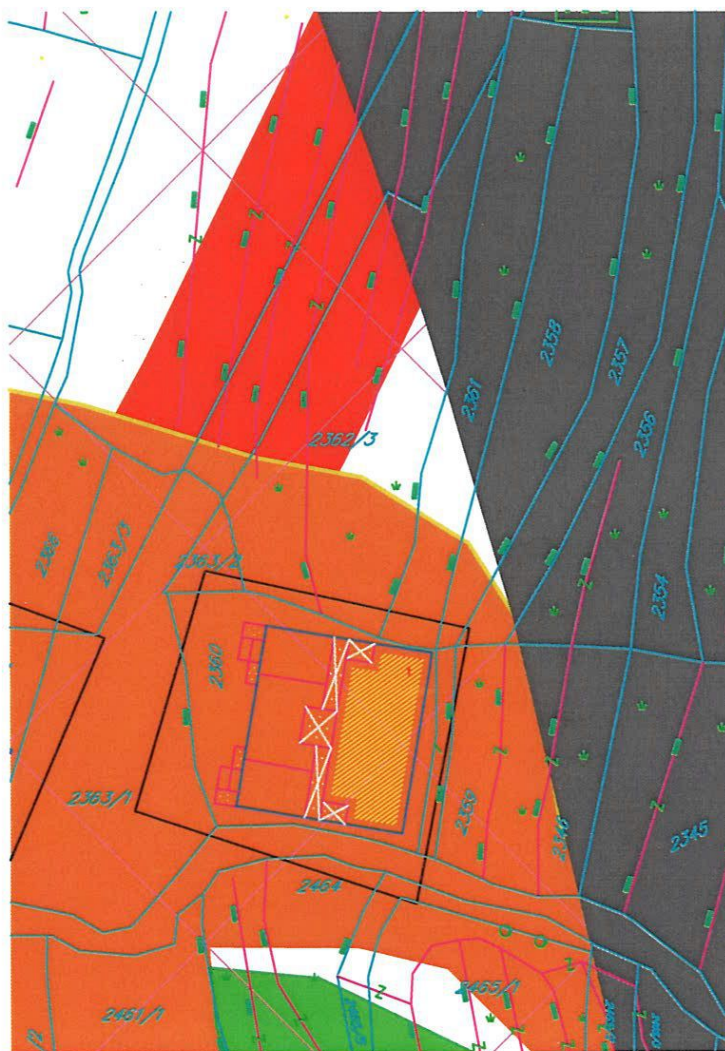
DATUM

03. 2009

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE –TUDOROVIĆI

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE M ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM M ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM M ²	MAX. 1. POSTOJEĆI OBJEKT POD 3. DOGRADNJA OBJEKTIMA 4. NADGRADNJA M ² 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ² - 20% OD BRGP	POS. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	2260.23	1051.43			STANOVANJE	210.00	210.00/2 NOVA OBJEKTA	630.00	20.00	0.20	0.50	S+P+1
2	2263	237.31			ZELENILO+PARKING							
3	2267, 2268	1289.28			STANOVANJE	260.00	260.00/2 NOVA OBJEKTA	780.00	20.00	0.20	0.50	S+P+1
4	2259, dio 2269	1432.55			STANOVANJE	280.00	280.00/2 NOVA OBJEKTA	840.00		0.20	0.50	S+P+1
5	Dio 2269	804.66			STANOVANJE	160.00	160.00/1 NOVI OBJEKT	480.00		0.20	0.50	S+P+1
6	2258	1904.69			STANOVANJE	380.00	380.00/3 NOVA OBJEKTA	1,140.00		0.20	0.50	S+P+1
7	2257	805.61			STANOVANJE	160.00	160.00/1 NOVI OBJEKT	480.00		0.20	0.50	S+P+1
8	2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249	3655.26			STANOVANJE	730.00	730.00/5 NOVIH OBJEKATA	2,190.00		0.20	0.50	S+P+1
9	2253	741.88			STANOVANJE	140.00	140.00/1 NOVI OBJEKT	420.00		0.20	0.50	S+P+1
10	2251, 2252	660.83			STANOVANJE	130.00	130.00/1 NOVI OBJEKT	390.00		0.20	0.50	S+P+1
11	2250	873.76			STANOVANJE	170.00	170.00/1 NOVI OBJEKT	510.00		0.20	0.50	S+P+1
12	2242	366.03			STANOVANJE	110.00	110.00/1 NOVI OBJEKT	330.00		0.30	0.90	S+P+1
13	2239	992.44			STANOVANJE	190.00	190.00/1 NOVI OBJEKT	570.00		0.20	0.50	S+P+1
14	2240, 2241	3303.49			STANOVANJE	660.00	660.00/4 NOVA OBJEKTA	1,980.00		0.20	0.50	S+P+1
15	2243	1481.4			STANOVANJE	300.00	300.00/2 NOVA OBJEKTA	900.00		0.20	0.50	S+P+1
16	2235, 2237	1451.46			STANOVANJE	300.00	300.00/2 NOVA OBJEKTA	900.00		0.20	0.50	S+P+1
17	2234	370.04			ZELENILO							
18	2233	474.02			ZELENILO							
19	2232	1073.37			ZELENILO							
20	2238	2122.94			STANOVANJE	420.00	420.00/3 NOVA OBJEKTA	1,260.00		0.20	0.50	S+P+1
21	2374	866.91			ZELENILO							
22	2362	2859.36			TURIZAM	570.00	570.00/4 NOVA OBJEKTA	1,710.00		0.20	0.50	S+P+1
23	2366, 2369, 2370	3877.79			TURIZAM	770.00	770.00/5 NOVIH OBJEKATA	2,310.00		0.20	0.50	S+P+1
24	2373	614.83			TURIZAM	120.00	120.00/1 NOVI OBJEKT	360.00		0.20	0.50	S+P+1
25	2371, 2376, 2377	2265.43			ZELENILO							
26	2380, 2381	3051.09			ZELENILO							
27	2379, 2385	1844.44			STANOVANJE	360.00	360.00/2 NOVA OBJEKTA	1,080.00		0.20	0.50	S+P+1
27a	dio 2385	95.05			ZELENILO							
28	2386.24	1877.26			STANOVANJE	375.00	375.00/2 NOVA OBJEKTA	1,125.00		0.20	0.50	S+P+1
29	2367	1423.01			TURIZAM	280.00	280.00/2 NOVA OBJEKTA	840.00		0.20	0.50	S+P+1
30	2366	484.59			TURIZAM	90.00	90.00/1 NOVI OBJEKT	270.00		0.20	0.50	S+P+1
31	2364	651.93	140.00	S+P+1	TURIZAM		140.00/1 POSTOJEĆI OBJEKT	420.00		0.20	0.50	S+P+1
32	2396, 2397	2694.59			TURIZAM	540.00	540.00/4 NOVA OBJEKTA	1,620.00		0.20	0.50	S+P+1
33	2460, dio 2461	632.47			TURIZAM	120.00	120.00/1 NOVI OBJEKT	360.00		0.20	0.50	S+P+1
34	2459	1514.5			TURIZAM	300.00	300.00/2 NOVA OBJEKTA	900.00		0.20	0.50	S+P+1
35	2457,	587.28			TURIZAM	110.00	110.00/1 NOVI OBJEKT	330.00		0.20	0.50	S+P+1
36	Dio 2388, 2389, 2390	869.42			STANOVANJE	160.00	160.00/1 NOVI OBJEKT	480.00		0.20	0.50	S+P+1
36a	2388	185.77			ZELENILO							
37	2384, 2383, 2382	1912.1			ZELENILO							
38	2211, dio 2382	621.05			STANOVANJE	120.00	120.00/1 NOVI OBJEKT	360.00		0.20	0.50	S+P+1
39	2403	706.43			STANOVANJE	140.00	140.00/1 NOVI OBJEKT	420.00		0.20	0.50	S+P+1
40	2399, 2400, 2402	2600.12			ZELENILO							
41	2396/1	742.22	80.00	S+P+1	STANOVANJE	60.00	140.00/1 POSTOJEĆI OBJEKT + DOGRADNJA	420.00		0.20	0.50	S+P+1
42	Dio 2394	652.33			STANOVANJE	130.00	130.00/1 NOVI OBJEKT	390.00		0.20	0.50	S+P+1
43	2395	1327.52			STANOVANJE	260.00	260.00/2 NOVA OBJEKTA	780.00		0.20	0.50	S+P+1
44	Dio 2397, 2398/1, 2398/2, 2401	4048.15			STANOVANJE	800.00	800.00/5 NOVIH OBJEKATA	2,400.00		0.20	0.50	S+P+1
45	2404, 2405, 2406, 2407	2632.63			ZELENILO							
46	2455, dio 2458	1289.87			STANOVANJE	260.00	260.00/2 NOVA OBJEKTA	780.00		0.20	0.50	S+P+1
46a	Dio 2458	422.00			STANOVANJE	120.00	120.00/1 NOVI OBJEKT	360.00		0.30	0.80	S+P+1

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



Budva, 08.07.2025. godine

LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



Zaštićeno područje Kotora
(strogi režim)

Zaštićeno područje Kotora / okolina
(bufer zona)



Međunarodni značaj - Svjetska baština
1. Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO-
Svjetska prirodna i kulturna baština
(područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
2. NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje
/kontaktna zona/

Kulturna dobra



Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline
evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata
ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)



Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgrađima



Vizuelne ose (HIA studija)



Zone izuzetne prirodne vrijednosti

B. Otvoreni ruralni prostori



Postojeća zaštićena prirodna područja
/nacionalni park, spomenik prirode, predio izuzetnih odlika/



Potencijalna zaštićena prirodna područja



Granica zaštitnog pojasa
NP Lovćen i NP Skadarsko jezero



Morski habitati

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



Područja za razvoj intenzivne poljoprivrede



Posebna područja poljoprivrede
/područja vrijednih agrikulturnih predjela/



Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

ŠUME - režimi

Vrijednost 3,4,5



Šume



Makija



Masline



Predione cezure - zeleni prodori
(strogi režim)



Predione cezure - zeleni prodori
(fleksibilan režim)

C. Morsko dobro



Granica zahvata Morskog dobra



Obalna linija



Sektori

D. Obalni odmak 100m od obalne linije



Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti



Moguća adaptacija odmaka
zbog naslijeđenih prava



Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma



Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma i
dodatne mjere



Moguća adaptacija za projekte javnog interesa



Moguća adaptacija za projekte javnog interesa
uz dodatne mjere



Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije



Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije te uz
dodatne mjere



Bez adaptacije



Uslovi za proširenje zone odmaka

E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Linija odmaka 1000m



Linija odmaka 100m



Pojas između 100 i 1000m
namjena turizam

Tipovi građevinskih područja



1.1. Građevinska područja naselja - urbana



1.2. Građevinska područja naselja - ruralna



2. Izdvojeni dijelovi GP naselja



Detaljna razrade u okviru plana

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



Budva, 08.07.2025. godine

LEGENDA

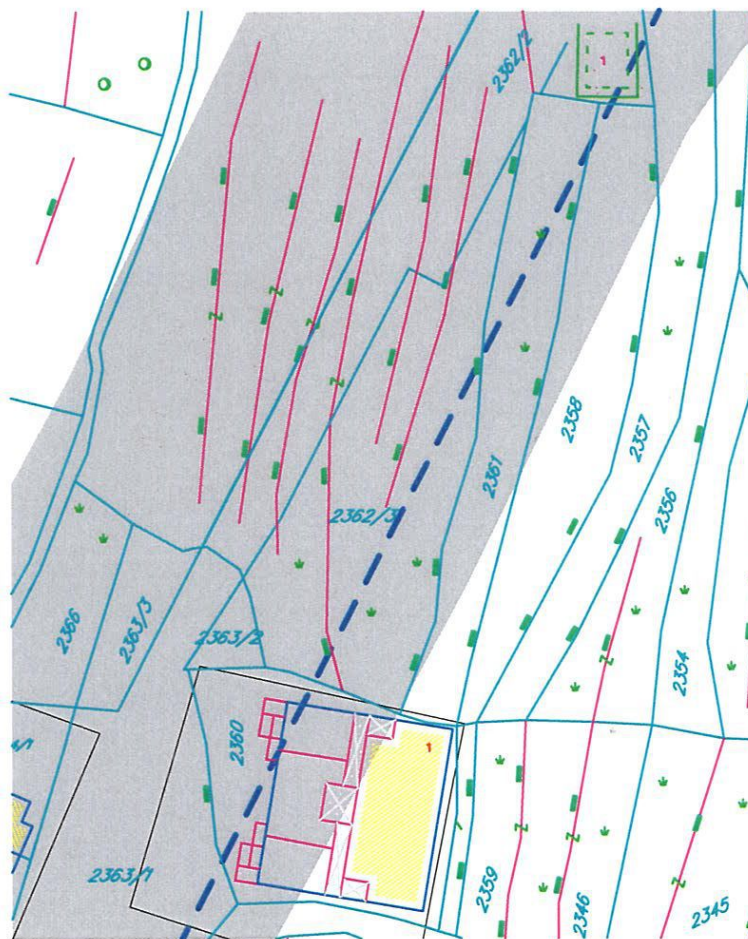
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar

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



Budva, 08.07.2025. godine

Granice

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

Mreža naselja

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

Hidrotehnička infrastruktura

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



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:	29-07-2025			
Org. jed.	Upr. i raz. raz.	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/25-726/6				

Broj: 01-3496/2

Datum: 25.07.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/25-726/5 od 08.07.2025.godine (naš broj 01-3496/1 od 09.07.2025. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Franeta Milice**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 2362/3, KO Tudorovići, Urbanistička parcela: T 74, LSL "Tudorovići", UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

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

- Do izgradnje neophodne infrastrukture ne može se garantovati kontinuirano i kvalitetno vodosnabdjevanje predmetne lokacije sa potencijalnog mjesta priključenja datog skicom.
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 2 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).
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač ili vodonepropusnu septičku jamu dostupnu za pražnjenje, u skladu sa važećim propisima.

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>

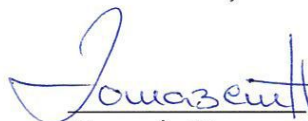
Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova 06-332/23-726/4 od 08.07.2025.godine, koje izdaje Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

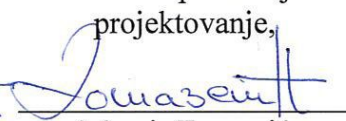
Obrada,

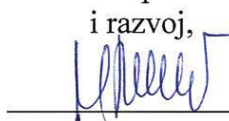
za Službu za planiranje i projektovanje,

Sektor za planiranje i razvoj,

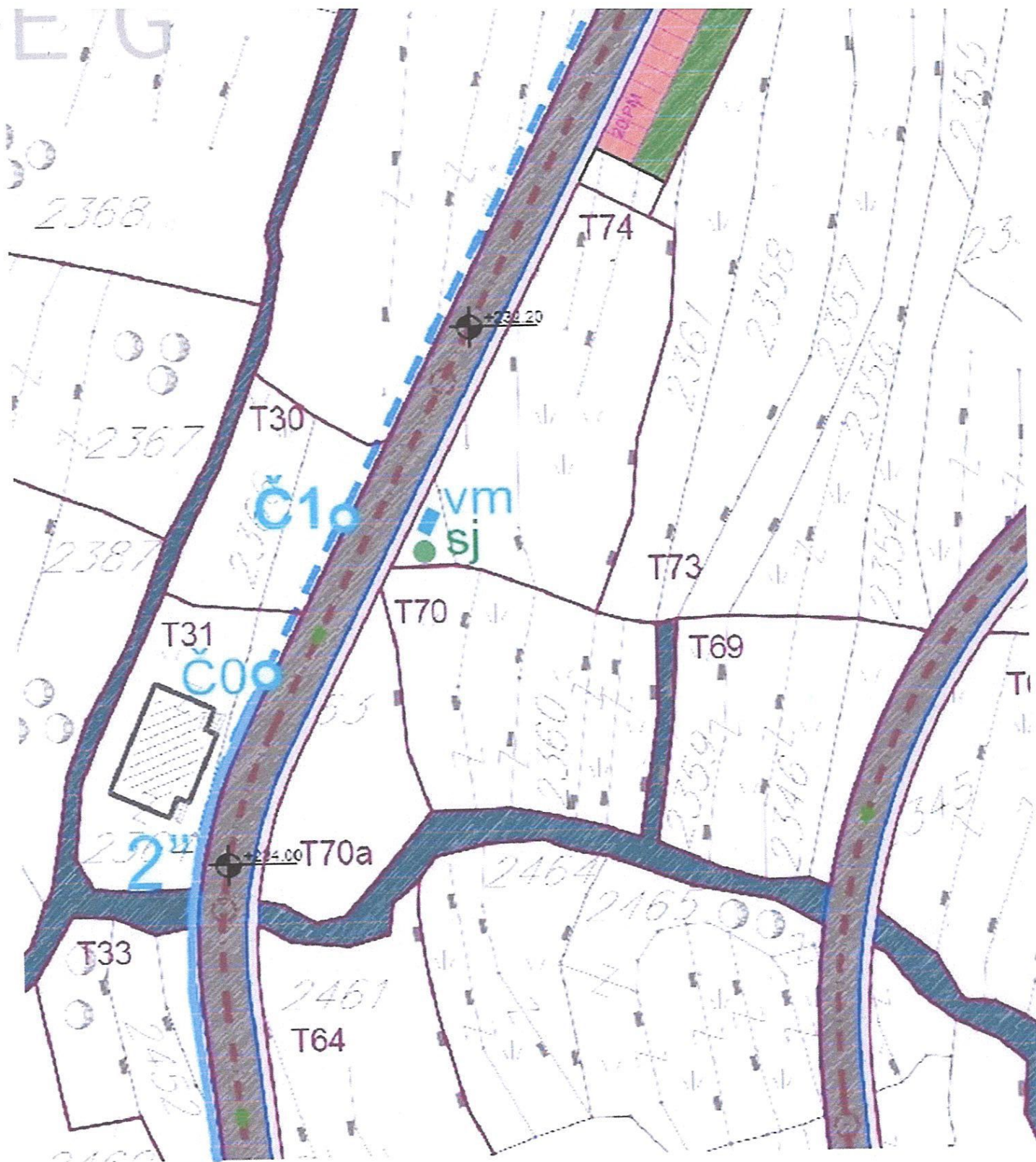
VD Izvršni direktor,


Nemanja Domazet


Momir Tomović




Mladen Lakčević



Legenda:

- Postojeći vodovod PeHD 63 mm (2")
- - - Č0 - Č1 Planirani vodovod PeHD 63 mm (2")
- Č1 Planirano mjesto priključka na planirani vodovod
- ▲ vm Planirana vodomjerna šahta
- sj Planirana vodonepropusna septička jama ili bioprečišćivač
- privremeno rješenje do izgradnje fekalne kanalizacije
i recipijenta otpadnih voda

Datum: 22.07.2025.

Obrada: *Z. Kocan*



2. PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: DELUXE ESTATE MONTENEGRO DOO Budva
OBJEKAT: Turistički objekti A i B
LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

UVOD

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju turističkih objekata, a koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-332/25-726/4 izdatim dana 08.07.2025., od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, po Zakonu o uređenju prostora („Sl. list CG” broj 19/25, 28/25 i 49/25) i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18. 11/19, 18/20, 86/22 i 04/23).

Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po LSL ovjerena kod Uprave za nekretnine 25.06.2025. godine pod brojem 919-104-UP1-4070/25, Urbanističko tehnički uslovi.

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

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

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

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmetna urbanistička parcela T74 odnosno dio UP T74, t.j. katastarska parcela 2362/8 nalazi se u okviru K.O. Tudorovići, odnosno LSL „Tudorovići”. U okviru urbanističke parcele, urbanističko tehničkim uslovima, kao i LSL-om, predviđena je izgradnja turističkih objekata spratnosti S+P+1.

Objekat treba postaviti na terenu koji je u nagibu i u granicama zadatih građevinskih linija. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 246.179m/nv, a spušta se do cca 237.655m/nv, što znači da je visinska razlika cca 8.52/nv. Nagib se prostire u pravcu jugoistok-sjeverozapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Na parceli predvidjeti 2 turistička objekta sa istom BRGP sa zajedničkim bazenom i zajedničkom garažom.

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

SADRŽAJ OBJEKTA PO ETAŽAMA

Svaki objekat projektovati da ima 5 smještajnih jedinica, od kojih 4sj. treba da imaju po 1 spavaću sobu i 1 kupatilo, a 1sj. treba da ima 2 spavaće sobe i 2 kupatila.

U suterenu i prizemlju predvidjeti po 2 smještajne jedinice za svaki objekat, koje sadrže po 1 spavaću sobu, 1 kupatilo, kuhinju, trpezariju i dnevni boravak, kao jednu cjelinu.

Na I spratu predvidjeti po 1sj. za svaki objekat, koje će da sadrže ulazni hodnik, dnevni boravak, 2 terase (od kojih je jedna u komunikaciji sa dnevnim boravkom), kuhinju, trpezariju, 2 toaleta i 2 spavaće sobe.

Krov treba predvidjeti kao kosi.

Sve ostalo isprojektovati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Investitor:

DELUXE ESTATE MONTENEGRO DOO Budva

SITUACIJA R 1:250
PARCELA 2362/3 K.O. TUDOROVIĆI

4678|
440|

4678|
425|

4678|
400|

4678|
375|

4678|
350|
6579|
850|

"GEOINS" D.O.O. Budva



— granice kat. parcela
— granice urb. parcela
— prednja građevinska linija

Budva, Jun 2025.god.

[Handwritten signature]

6579|
900|



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

"GEOINS" DOO

Broj 35/25

Budva, 20.06. 2025 god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Organizaciona jedinica:

BUDVA

Mjesto:

BUDVA

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno:	<u>25.06.2025</u>		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
<u>919</u>	<u>- 104</u>	<u>- UP1-</u>	<u>9070/25</u>

**ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA
PARCELACIJA PO LSL-U**



Stranka: **RADJENOVIĆ JOVANA VASKO I DRUGI**

za **GEOINS** d.o.o. Budva

.....

Slavko Niković

Katastarska parcela broj: **2362/2,2362/3,2363/2**

Katastarska opština: **TUDOROVIĆI**

List nepokretnosti broj: **517,422,357**

Opština: **BUDVA**

Broj predmeta:

Spisak prijava broj:

Pregledao/la:

Ovjerio/la:

Datum ovjere: 28.07.2025

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

.....

.....





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 35/25

Datum: 20.06.2025.god.

IZJAVA **O PRIHVATANJU POSLOVA**

Po zahtjevu: **RADJENOVIĆ JOVANA VASKO**

Sa JMBG/PIB: **2404975232019**

Iz: **Budve**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO LSL-U

Za nepokretnost:

KO: **TUDOROVIĆI**

LN/PL: **422**

Katastarska parcela: **2362/3**

Geodetska organizacija izjavljuje
da prihvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO LSL-U

Naručilac: **RADJENOVIĆ JOVANA VASKO**

JMBG/PIB: **2404975232019**

Iz: **Budve**

Vasko Radjenović

(potpis)

za **GEOINS** d.o.o. Budva



Slavko Niković
Slavko Niković



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Službena konstatacija
6	Zapisnik o snimanju detalja
7	Manual
8	Spisak prijava
9	Uvjerenje o ispravnosti mjerila
10	Licenca ovlašćenog lica
11	Licenca Uprave za nekretnine
12	CD sa podacima



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 35/25
Datum: 20.06.2025.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: **422**
Katastarska parcela broj: **2362/3**
Broj objekta: -
PD: -
Po zahtjevu: **RADJENović JOVANA VASKO**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022. godine, oblast izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi, državni premjer katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Slavko Niković koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-3967/2 od 25.07.2013. godine, za projektovanje/rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima
- 3.

Geodetska organizacija GEOINS d.o.o., sa sjedištem u Budvi, Lazi bb za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, TCR407ultra R300 identifikacioni broj 252811 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 009/22/02 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.
- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, GS08plus identifikacioni broj 1859202 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 009/22/01 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima

za **GEOINS** d.o.o. Budva



Slavko Niković



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 35/25
Datum: 20.06.2025.god.

IZJAVA **OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE**

Po zahtjevu: **RADJENOVIĆ JOVANA VASKO**

Iz: **Budve**

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

Geodetska organizacija Geoins d.o.o. sa sjedištem u Budvi
Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO LSL-U

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

za **GEOINS** d.o.o. Budva




Slavko Niković



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA

Adresa: Lazi bb Budva

Email: geoinsbd@gmail.com

Tel: +382 (0) 69/888-839

ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka

PIB: 03406466 817

PDV: 81/31-08507-8

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Budvi**, od strane geodetske organizacije Geoins d.o.o., na dan 20.06.2025., po predmetu broj 35/25, za obavljene geodetske radove parcelacije po dup-u na kat. parceli 2362/2, 2362/3, 2363/2, Ko TUDOROVIĆI, Opština Budva čiji je podnosilac prijave: **RADJENOVIĆ JOVANA VASKO**.

PRISUTNI:

Geodetska organizacija: **Geoins d.o.o.**

Stranke: **RADJENOVIĆ JOVANA VASKO**

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma **Geoins d.o.o.** iz Budve je, na zahtjev stranke, izvršio svu potrebnu kancelarijsku obradu podataka za izradu **elaborata parcelacije po dup-u na kat. parceli 2362/2, 2362/3, 2363/2 Ko TUDOROVIĆI, Opština Budva**.

Katastarske parcele 2362/7 P=3m2, 2362/8 P=1025m2, 2363/4 P=48m2, čine UP T74 LSL **TUDOROVIĆI**.

Na osnovu podataka **Geoins d.o.o.** će uraditi elaborat prema pravilniku za potrebe knjiženja u katastru, predložiti vlasniku i sa njim potpisati zapisnik o urađenom elaboratu.

Stranka saglasna da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretnosti.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:



(potpis)

za **GEOINS** d.o.o. Budva




Slavko Niković

Područna jedinica:..... BUDVA
Katastarska opština:..... **Ko Tudorovići**
Opština:..... BUDVA



SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R $\approx$ 1:300



OPŠTINA BUDVA 1/1
CRNA GORA 1/1

2362/2
P=1034m²

2362/7
P=3m²

RADJENović JOVANA VASKO 1/1

2362/8
P=1025m²

2362/3
P=149m²

2363/2
P=20m²

2363/4
P=48m²

2361

2360

2363/1

KOORDINATE TAČAKA

Broj	Y	X
01	6575453.75	4678353.76
02	6575459.58	4678365.07
03	6575479.00	4678402.77
04	6575479.08	4678402.73
05	6575487.89	4678398.19
06	6575491.28	4678396.44

Snimio i obradio:



(Licenca br. 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.)

Snimio dana:..... Jun/2025..... god.

Geometar:..... **Niković Slavko**
(Ovlašćenje br. 02-3967/2 od 25.07.2013.god.)

Ovjerava:

Списак пријава:.....202...год.
Списак промена:.....202...год.

potpis

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica..... BUDVA
K.O..... TUDOROVIĆI

Spisak prijava br.....

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

CRNA GORA										
Uprava za nekretnine										
Opština Budva										
Katastarska opština Tudorovići										
STARO STANJE										
Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Nacin korišćenja	Površina iz numerike m ²	Površina iz koordinata m ²	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	517	OPŠTINA BUDVA	2362/2		Raspologanje	1/1	Gradjevinska parcela	1575	1037	
		CRNA GORA			Svojina	1/1				
	422	RADIENOVIC JOVANA VASKO	2362/3		Svojina	1/1	Gradjevinska parcela	1174	1174	
	357	MILOŠEVIĆ BOJANA	2363/2		Susvojina	1/4	Pašnjak 5. klase	68	68	
		MILOŠEVIĆ IVANA			Susvojina	1/4				
		MILOŠEVIĆ MIHAILO			Susvojina	1/4				
		MILOŠEVIĆ NADEŽDA			Susvojina	1/4				
							UKUPNO:	2817	2279	
Pregledao i ovjerio: _____										

Obradio: Slavko Niković
ovlaštenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

Budva,

[Signature]





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

NIKOVIĆ Luka SLAVKO

*Strukovni inženjer geodezije, rođen dana 01.09.1989.godine u Plužine-Crna Gora ,
dana 25.07.2013.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

- 1. DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**
- 2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA**



Broj: 02-3967/2

Podgorica, 25.07.2013.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEOINS" DOO BUDVA

*Ul. Lazi, Budva
dana 15.03.2022. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence:01-012/22-3643/2
Datum,30.03.2022.g.



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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 143/2 od 09.09.2025. godine

Elektronski potpis projektanta  Angelika Gjorgon Digitally signed by Angelika Gjorgon DN: c=ME, o=PostaCG, ou=Fizičko lice, serialNumber=84328, sn=Gjorgon, givenName=Angelika, cn=Angelika Gjorgon Date: 2025.10.29 10:51:36 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	--

INVESTITOR¹

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva

OBJEKAT²

Turistički objekti A i B – 3*

LOKACIJA³LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići,
k.p. 2362/8, Opština BudvaDIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**AUTOR PROJEKTA⁵Angelika Gjorgon dia /
Nikola Franeta std / Teodora Šćekić stdPROJEKTANT⁶

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁷

Milica Franeta

VODEĆI PROJEKTANT⁸

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT⁹

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU¹⁰

Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std

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

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva
OBJEKAT: Turistički objekti A i B
LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

Uvodne napomene

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko – tehničkim uslova br. 06-332/25-726/4 izdatim dana 08.07.2025., od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25), Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 18/20, 86/22 i 04/23) projektnog zadatka investitora. Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Parcelacija po LSL ovjerena kod Uprave za nekretnine 25.06.2025. godine pod brojem 919-104-UPI-4070/25, Urbanističko tehnički uslovi.

Površina katastarske parcele 2362/8 K.O. Tudorovići, prema LSL-u, odnosno dijela urbanističke parcele T74 je **1,025.00 m²**. Prema planskom dokumentu i na osnovu UT uslova indeks zauzetosti je **0.20**, a indeks izgrađenosti je **0.60**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na ovom dijelu urbanističke parcele je **220m²**, odnosno **BRGP je 660m²**.

Planirana spratnost objekata je **S+P+1**. Garaže su nestambeni dijelovi objekata i ne ulaze u obračun BRGP koja je data planom.

Lokacija objekta

Turistički objekti locirani su na katastarskoj parceli 2362/8, K.O. Tudorovići, odnosno na urbanističkoj parceli **T74**, LSL „Tudorovići“, opština Budva i idejnim rješenjem projektovana su dva objekta koji čine kompleks.

Predmetni objekti su u okviru namjene turizam – turističko naselje. Prema urbanističko tehničkim uslovima: "Turizam se na području LSL tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnosti) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0.20 do 0.30, indeks izgrađenosti u rasponu od 0.40 do 0.60, spratnost od P+1 do S+P+1."

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca 246.179m/nv, a spušta se do cca 237.655m/nv, što znači da je visinska razlika cca cca 8.52/nv. Nagib se prostire u pravcu jugoistok-sjeverozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(244.80)**.

Funkcionalno rješenje

Objekte postaviti na parceli kao slobodnostojeće uz mogućnost postavljanja dva zavisno funkcionalne organizacije približno iste površine. Prema tome na dijelu urbanističke parcele **T74** smještena su 2 apartmanska objekta.

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekti su apartmanske namjene i postavljeni su shodno konfiguraciji terena, kao dva apartmanska objekta, od kojih je svaki funkcionalno povezan po vertikali i imaju po 5 apartmanskih jedinica u objektu odnosno 10 apartmanskih jedinica, spratnosti S+P+1.

Kota prizemlja objekata je na **$\pm 0,00(244.80)$** .

Urbanistička parcela sa svoje sjeverozapadne strane naslanja se na saobraćajne površine i sa iste strane je predviđen je ulaz u garaži i u njoj su predviđena 15 parking mjesta.

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

Na osnovu Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, član 51, u okviru objekata je potrebno obezbijediti 5% pristupačnih parking mjesta za te osobe u odnosu na ukupan broj parkirališnih mjesta (najmanje jedno). U okviru objekta su planirana 1 parking mjesto za ove osobe, što je dovoljno na osnovu navedenog Pravilnika. Parking mjesta je predviđeno na gornjem desnom dijelu garaže, dok je preko hodnika povezan direktno sa liftom.

Garaža je smještena između objekta A i B, pri čemu jednim dijelom se nalazi ispod objekta B a drugim dijelom ispod partera objekata A i B. **Zauzima neto površinu od 387.17m², pri čemu se 90.65m² nalazi ispod objekta B.** U garaži se nalazi stepenište sa liftom kao vertikalna komunikacija do prizemlja objekata. Pored garaže, na gornjem dijelu placa, na jugo-zapadnoj strani predviđen je bazen sa bazenskom plažom, a ispod bazena je tehnička prostorija bazena i u nju se ulazi preko garaže. Bazen je postavljen tako da sa svojom površinom ne prelazi građevinsku liniju predviđenu za pomoćne objekte t.j. od ivice parcele udaljen je za 2.00m. Slobodna površina iznad garaže prekrivena je sa slojem zemlje.

Slobodna površina oko apartmanskih objekata je ekološki tretirana. Pristupna površina do garaže, staze, bazenske plaže i prostora za odmor prekrivena je sa dekorativnim šljunkom, a sve ostala površine su ozelenjene i obogaćene raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem.

Na lokaciji ukupan broj planiranih apartmana je 10. Prema Zakonu o izgradnji objekata, član 30, uslovi za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, i prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, potreban broj stanova/apartmana za invalide je 1 stan/apartman na 10 stanova/apartmana. Ukupan broj stanova koji se mogu prilagoditi licima sa invaliditetom je 1 i može biti smješten je u prizemlju ili suterenu objekata. Jedan od jednosobnih apartmana na svakom nivou može da se prilagodi osobama smanjene pokretljivosti, pa je ta reorganizacija stana sastavni dio ove dokumentacije.

Objekat A ima 5 smještajne jedinice, dvije su smještene u suterenu, 2 su smještene u prizemlju, i jedna je smještena na spratu. Smještajne jedinice u suterenu i prizemlju (4sj.) imaju spoljni ulaz a svaka od njih sadrži jednu spavaću sobu, 1 kupatilo, kuhinju i dnevni boravak. Neto površina **sj. A1** je **45.90m²**, **sj. A2** je **36.89m²**, **sj. A3** je **37.20m²**, **sj. A4** je **36.88m²**

Peta smještajna jedinica, koja se nalazi na spratu je predviđen kao dvosobni apartman. Do smještajne jedinice na spratu dolazi se spoljnjim stepeništem sa prizemlja, i ona sadrži ulazni

hodnik, dnevni boravak, kuhinju, trpezariju, 2 spavaće sobe, 2 kupatila i 2 terase, od kojih jedna terasa ima vezu sa dnevnim boravkom. Neto površina **sj. A5** je **81.64m²**.

Neto površina objekta A iznosi **245.19 m²**.

Bruto površina iznosi **305.79 m²**.

Objekat B ima 5 smještajne jedinice, dvije su smještene u suterenu, 2 su smještene u prizemlju, i jedna je smještena na spratu. Smještajne jedinice u suterenu i prizemlju (4sj.) imaju spoljni ulaz a svaka od njih sadrži jednu spavaću sobu, 1 kupatilo, kuhinju i dnevni boravak. Neto površina **sj. B1** je **36.71m²**, **sj. B2** je **45.82m²**, **sj. B3** je **36.86m²**, **sj. B4** je **37.20m²**

Peta smještajna jedinica, koja se nalazi na spratu je predviđen kao dvosobni apartman. Do smještajne jedinice na spratu dolazi se spoljnjim stepeništem sa prizemlja, i ona sadrži ulazni hodnik, dnevni boravak, kuhinju, trpezariju, 2 spavaće sobe, 2 kupatila i 2 terase, od kojih jedna terasa ima vezu sa dnevnim boravkom, a druga ima vezu sa spavaćom sobom. Neto površina **sj. B5** je **85.17m²**.

Neto površina objekta B iznosi **248.44 m²**.

Bruto površina iznosi **306.04 m²**.

Ukupna neto površina objekata iznosi **493.63 m²**, a bruto površina objekata iznosi **611.83m²**. Ukupna neto površina garaže je **387.17 m²**, a bruto površina je **429.14 m²**.

Arhitektonsko oblikovanje

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

Preporuke za primjenu planskih parametara obavezuju postavljanje objekta koji prati liniju terena gde je prilaz sa ulice odozdo, a podzemna etaža (garaža) se nalazi 2/3 ukopan u teren. Visina kote ulice je bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka objekta i dobijene su interpolacijom. (LSL „Tudorovići“ str.22)

Objekat je lociran u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi dvovodni u nagibu od 23° i prate nagib terena, tako da objekat vizuelno deluje kao dva smaknuta objekta.

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, kamen i ventilisana fasada HPL ploča u boji tamnog drveta. Fasade će biti obrađena kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic). Dio fasade koji je prekriven bavalitom je u boji Light Beige (DE 6211). Dio fasade koji je ventilisan obrađen je HPL pločama – drvo boja Wenge. Pergole su rađene od drveta.

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

Spoljne jedinice klima i atmosferska kanalizacija su sakrivene u boksovima od tamnog drveta.

Balkonska otvori su podeljeni na 3 polja gdje su neki sa dva otvarajuća dijela i fiksnim dijelom, a neki su sa 3 klizna dijela, dok balkonska vrata podijeljena na 2 polja su negdje klizna, a negdje oba otvarajuća. Bravarija je aluminijska u boji tamnog drveta.

Kao zaštita od sunca predviđena su rolene u boji tamnog drveta.

Ograde terasa su staklene pričvršće za spoljnu ivicu balkona.

Krov objekta je kosi sa nagibom od 23°, prekriven mediteran crijepom, 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.

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženih kamenom.

Popločanje terena, zavisi od namjene prostora. Rampa za ulaz u garažu je betonska. Prilazne staze objektu kao i ab stepenište, su prekriveni kamenom, dok pristupne staze garaži, bazenu kao i sama bazenska plaža je prekrivena šljunkom. Bazen se nalazi na nivou prizemlja.

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

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. Prilazna staza je od betonskih ploča (betahona), ali punih koje su takođe postavljane na sloju pijeska. Ostali platoi, terensko stepenište, prilazi objektima su sa završnom kamenom oblogom, dok prilaz bazenu kao i sam bazenska plaža su prekriveni šljunkom.

Ozelenjavanje

U parternoj kompoziciji kao na zelenim terasama 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 546.41m².

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 zakona i propisa

- Zakon o izgradnji objekata (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Zakon o uređenju prostora (Sl. list CG br. 19/2025 od 04.03.2025. godine)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (br. 09/12 od 10.02.2012. godine)
- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", br. 053/25 od 30.05.2025. godine)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018. godine)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 024/10 i 033/14)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrada izveštaja revizije ("Službeni list Crne Gore", br. 063/25)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore", br. 041/25 od 28.04.2025. godine)
- 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 od 31.05.2018. godine)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list Crne Gore", br. 57/14, 25/19, 140/22 i 47/24 od 24.05.2024. godine)

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva
OBJEKAT: Turistički objekti A i B
LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

Garaža

	GARAŽA				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Stepenište	keramika	posna boja	posna boja	16.30 m ²
2.	PP Prostor	keramika	posna boja	posna boja	5.10 m ²
3.	Ostava	crni sjaj	posna boja	posna boja	9.10 m ²
4.	Garaža	crni sjaj	posna boja	posna boja	357.17 m ²
	Ukupno				387.17 m²
	Ukupno NETO				387.17 m²
	Neto (-2% maš. malter)				379.43 m ²
	Ukupno BRUTO				429.14 m²

Turistički objekat A

	SUTEREN				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	s.j. 01				
1.	Ulaz	keramika	fasada	fasada	3.90 m ²
2.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	17.53 m ²
3.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	10.23 m ²
4.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.29 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.95 m ²
	Ukupno s.j. 01				45.90 m²
	s.j. 02				
1.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	12.41 m ²
2.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	10.21 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.35 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.92 m ²
	Ukupno s.j. 02				36.89 m²
	Ukupno NETO				82.79 m²
	Neto (-2% maš. malter)				81.13 m ²
	Ukupno BRUTO				101.87 m²

	PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Stepenište	kamen	fasada	fasada	6.68 m ²
	s.j. 03				
1.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	12.75 m ²
2.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	10.23 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.29 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.93 m ²
	Ukupno s.j. 03				37.20 m²
	s.j. 04				
1.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	12.41 m ²
2.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	10.21 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.35 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.91 m ²
	Ukupno s.j. 04				36.88 m²
	Ukupno NETO				80.76 m²
	Neto (-2% maš. malter)				79.14 m ²
	Ukupno BRUTO				101.62 m²

	I SPRAT				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	s.j. 05				
1.	Ulaz		fasada	fasada	1.80 m ²
2.	Ulazni hol	keramika	posna boja	posna boja	4.50 m ²
3.	Dn. boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	25.01 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	7.91 m ²
5.	Tearsa	keramika	fasada	fasada	10.99 m ²
6.	Spavaća soba 1	keramika	posna boja	posna boja	9.72 m ²
7.	Spavaća soba 2	keramika	posna boja	posna boja	13.62 m ²
8.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.44 m ²
9.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.65 m ²
	Ukupno s.j. 05				81.64 m²
	Ukupno NETO				81.64 m²
	Neto (-2% maš. malter)				80.00 m ²
	Ukupno BRUTO				102.30 m²

REKAPITULACIJA OBJEKAT A			
		NETO	BRUTO
1.	Suteren	82.79 m ²	101.87 m ²
2.	Prizemlje	80.76 m ²	101.62 m ²
3.	I Sprat	81.64 m ²	102.30 m ²
Ukupno smeštajni dio		245.19 m ²	305.79 m ²

Turistički objekat B

	SUTEREN				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	s.j. 01				
1.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	18.63 m ²
2.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	5.22 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	9.04 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.82 m ²
	Ukupno s.j. 01				36.71 m²
	s.j. 02				
1.	Ulaz	keramika	fasada	fasada	3.98 m ²
1.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	17.37 m ²
2.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	10.23 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.29 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.95 m ²
	Ukupno s.j. 02				45.82 m²
	Ukupno NETO				82.53 m²
	Neto (-2% maš. malter)				80.87 m ²
	Ukupno BRUTO				101.84 m²

	PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
1.	Stepenište	kamen	fasada	fasada	6.68 m ²
	s.j. 03				
1.	Dn. boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	21.02 m ²
2.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	2.83 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	9.21 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.80 m ²
	Ukupno s.j. 03				36.86 m²
	s.j. 04				
1.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.70 m ²
1.	Dn. boravak	keramika	posna boja	posna boja	12.75 m ²
2.	Kuhinja i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	7.53 m ²
3.	Spavaća soba	keramika	posna boja	posna boja	10.29 m ²
4.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.93 m ²
	Ukupno s.j. 04				37.20 m²
	Ukupno NETO				80.74 m²
	Neto (-2% maš. malter)				79.12 m ²
	Ukupno BRUTO				101.71 m²

	I SPRAT				
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
	s.j. 05				
1.	Ulaz		fasada	fasada	1.87 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	3.78 m ²
3.	Dn. boravak i trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	26.17 m ²
4.	Kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	11.80 m ²
5.	Tearsa 1	keramika	fasada	fasada	5.53 m ²
6.	Terasa 2	keramika	fasada	fasada	4.61 m ²
7.	Spavaća soba 1	keramika	posna boja	posna boja	9.71 m ²
8.	Spavaća soba 2	keramika	posna boja	posna boja	13.61 m ²
9.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.44 m ²
10.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.65 m ²
	Ukupno s.j. 05				85.17 m²
	Ukupno NETO				85.17 m²
	Neto (-2% maš. malter)				83.46 m ²
	Ukupno BRUTO				102.49 m²

REKAPITULACIJA OBJEKAT B			
		NETO	BRUTO
1.	Suteren	82.53 m ²	101.84 m ²
2.	Prizemlje	80.74 m ²	101.71 m ²
3.	I Sprat	85.17 m ²	102.49 m ²
Ukupno smeštajni dio		248.44 m²	306.04 m²

REKAPITULACIJA OBJEKATA			
		NETO	BRUTO
* GARAŽA			
1.	Garaža	387.17 m ²	429.14 m ²
	Ukupno	387.17 m²	429.14 m²
*TURISTIČKI OBJEKAT A			
2.	Suteren	82.79 m ²	101.87 m ²
3.	Prizemlje	80.76 m ²	101.62 m ²
4.	I sprat	81.64 m ²	102.30 m ²
	Ukupno smeštajni dio	245.19 m²	305.79 m²
*TURISTIČKI OBJEKAT B			
4.	Suteren	82.53 m ²	101.84 m ²
5.	Prizemlje	80.74 m ²	101.71 m ²
6.	I Sprat	85.17 m ²	102.49 m ²
	Ukupno smeštajni dio	248.44 m²	306.04 m²
*SVI OBJEKTI			
	Ukupno garaže	387.17 m²	429.14 m²
	Ukupno smeštajni dio	493.63 m²	611.83m²
Ukupno smeštajni dio sa garažom		880.80 m²	1,040.97 m²

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu
Katastarske parcele	2362/3, 2363/2	2362/8	2362/8
Katastarska površina	/	1,025.00 m²	1,025.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP T74	UP T74	UP T74
Urbanistička površina	1,076.73 m²	/	/
Indeks zauzetosti	0.20	0.20	0.20
Max površina pod objektima	220 m ²	205.00 m²	204.79 m²
Indeks izgrađenosti	0.60	0.60	0.60
Max BRGP	660 m ²	615.00 m²	611.83 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1	S+P+1
Namjena	Turizam	Turizam	Turistički apartmani
Parking mjesto	1,5PM/apartman do 100m ²	1,5PM/apartman do 100m²	6 apartmana, 15 pm
Zelenilo	50% 538.36m²	50% 512.50m²	53% 546.41m²

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

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Područna jedinica:..... BUDVA
Katastarska opština:..... **Ko Tudorovići**
Opština:..... BUDVA



SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R $\approx$ 1:300



OPŠTINA BUDVA 1/1
CRNA GORA 1/1

2362/2
P=1034m²

2362/7
P=3m²

RADJENović JOVANA VASKO 1/1

2362/8
P=1025m²

2362/3
P=149m²

2363/2
P=20m²

2363/4
P=48m²

2361

2360

2363/1

KOORDINATE TAČAKA

Broj	Y	X
01	6575453.75	4678353.76
02	6575459.58	4678365.07
03	6575479.00	4678402.77
04	6575479.08	4678402.73
05	6575487.89	4678398.19
06	6575491.28	4678396.44

Snimio i obradio:



(Licenca br. 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.)

Snimio dana:..... Jun/2025..... god.

Geometar:..... **Niković Slavko**
(Ovlašćenje br. 02-3967/2 od 25.07.2013.god.)

Ovjerava:

Списак пријава:.....202...год.
Списак промена:.....202...год.

potpis

SITUACIJA R 1:250
PARCELA 2362/3 K.O.TUDOROVIĆI

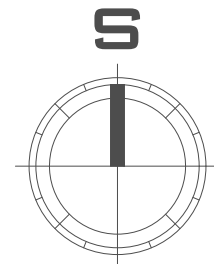
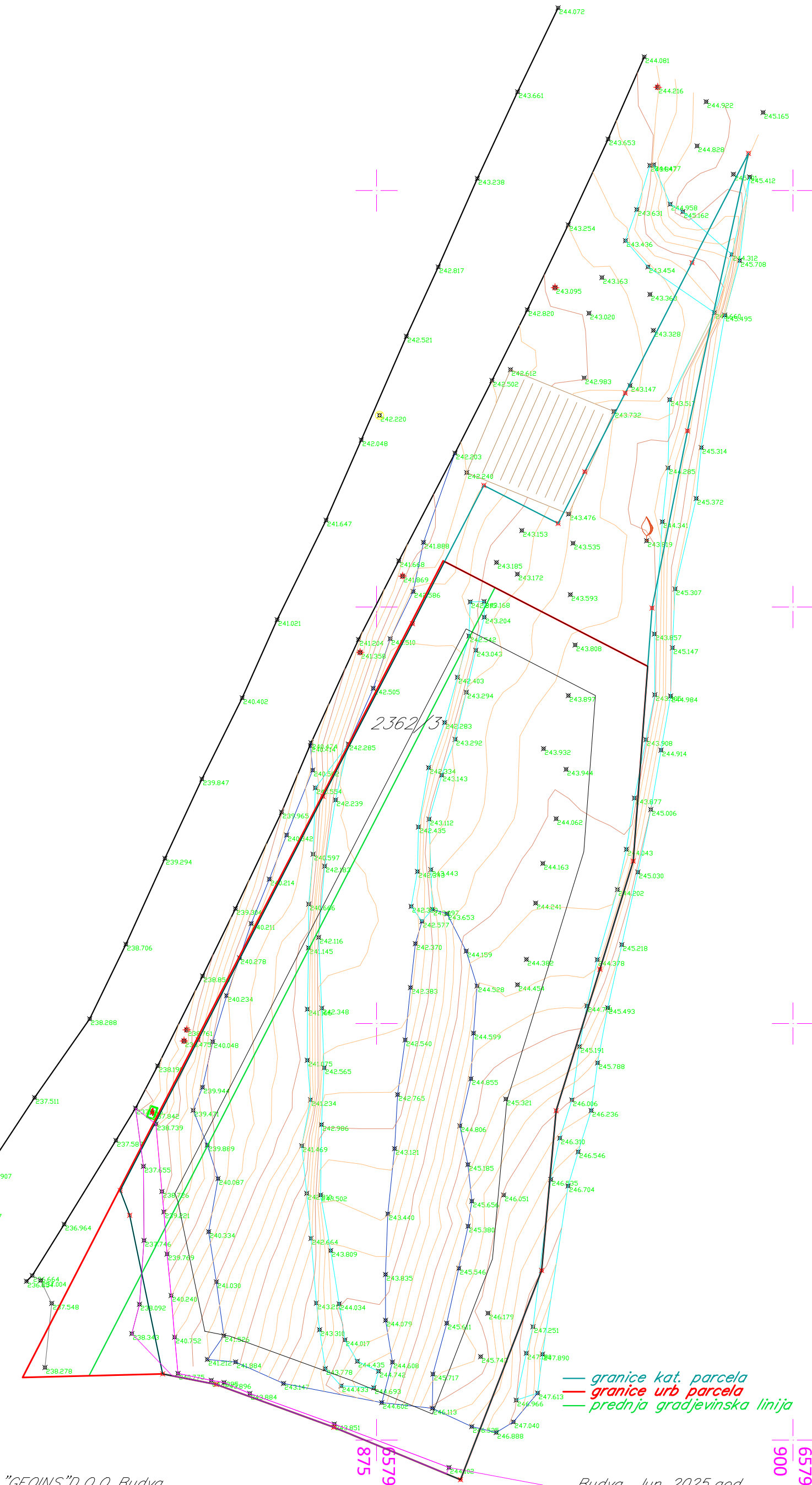
4678
440

4678
425

4678
400

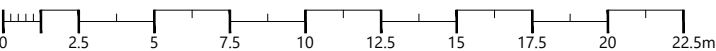
4678
375

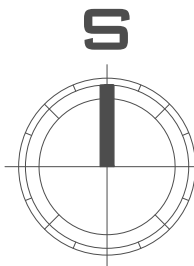
4678
350
579



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	OBJEKAT: Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/3, Opština Budva

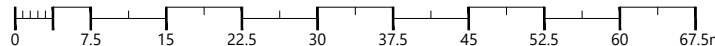
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: GEODETSKA PODLOGA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:250
		BROJ PRILOGA: A.3. 02.
		BROJ STRANE: .
2025.	2025.	.





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia 
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia 
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	OBJEKAT: Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: ŠIRA SITUACIJA - IZVOD IZ GEOPORTALA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:750
		BROJ PRILOGA: A.3. 03.
		BROJ STRANE: .
2025.	2025.	.



OBJEKAT A - REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	82.79 m ²
PRIZEMLJE	80.76 m ²
I SPRAT	81.64 m ²
ukupno NETO	245.19 m ²
BRUTO	
SUTEREN	101.87 m ²
PRIZEMLJE	101.62 m ²
I SPRAT	102.30 m ²
ukupno BRUTO	305.79 m ²

OBJEKAT B - REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	82.53 m ²
PRIZEMLJE	80.74 m ²
I SPRAT	85.17 m ²
ukupno NETO	248.44 m ²
BRUTO	
SUTEREN	101.84 m ²
PRIZEMLJE	101.71 m ²
I SPRAT	102.49 m ²
ukupno BRUTO	306.04 m ²

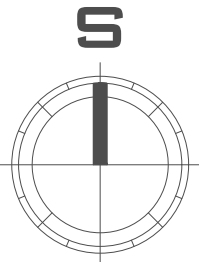
GARAŽA - REKAPITULACIJA

NETO	387.17 m ²
BRUTO	429.14 m ²

POVRŠINE	
lokacija - katastarska parcela	1,025.00 m ²
objekti	203.33 m ²
zelenilo	546.41 m ²
pristupni put	19.92 m ²
popločane površine	114.27 m ²
bazen	24.50 m ²

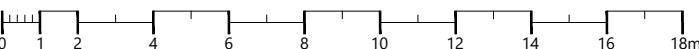
LEGENDA :

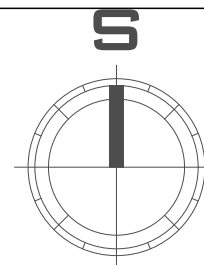
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica parcele
	Lokacija
	Ulica po planu
	Trotoar po planu
	Postojeća saobraćajnica
	Objekat - kosi krov
	Objekat - ravan krov
	Ulica unutar UP
	Kamene ploče
	Bazen
	Trava
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
INVESTITOR:	OBJEKAT: Turistički objekti A i B
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, 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 :

	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica parcele
	Lokacija
	Ulica po planu
	Trotoar po planu
	Postojeća saobraćajnica
	Objekat - kosi krov
	Objekat - ravan krov
	Ulica unutar UP
	Kamene ploče
	Bazen
	Trava
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje

PROJEKTANT:



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

INVESTITOR:

**Deluxe
Estate
Montenegro
d.o.o. Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

UREĐENJE TERENA

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

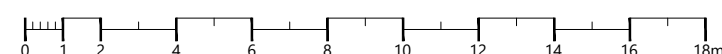
1:200

BROJ PRILOGA:

A.3. 05.

BROJ STRANE:

.



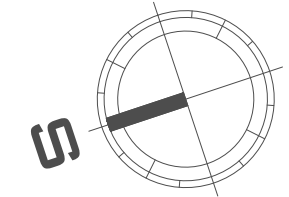
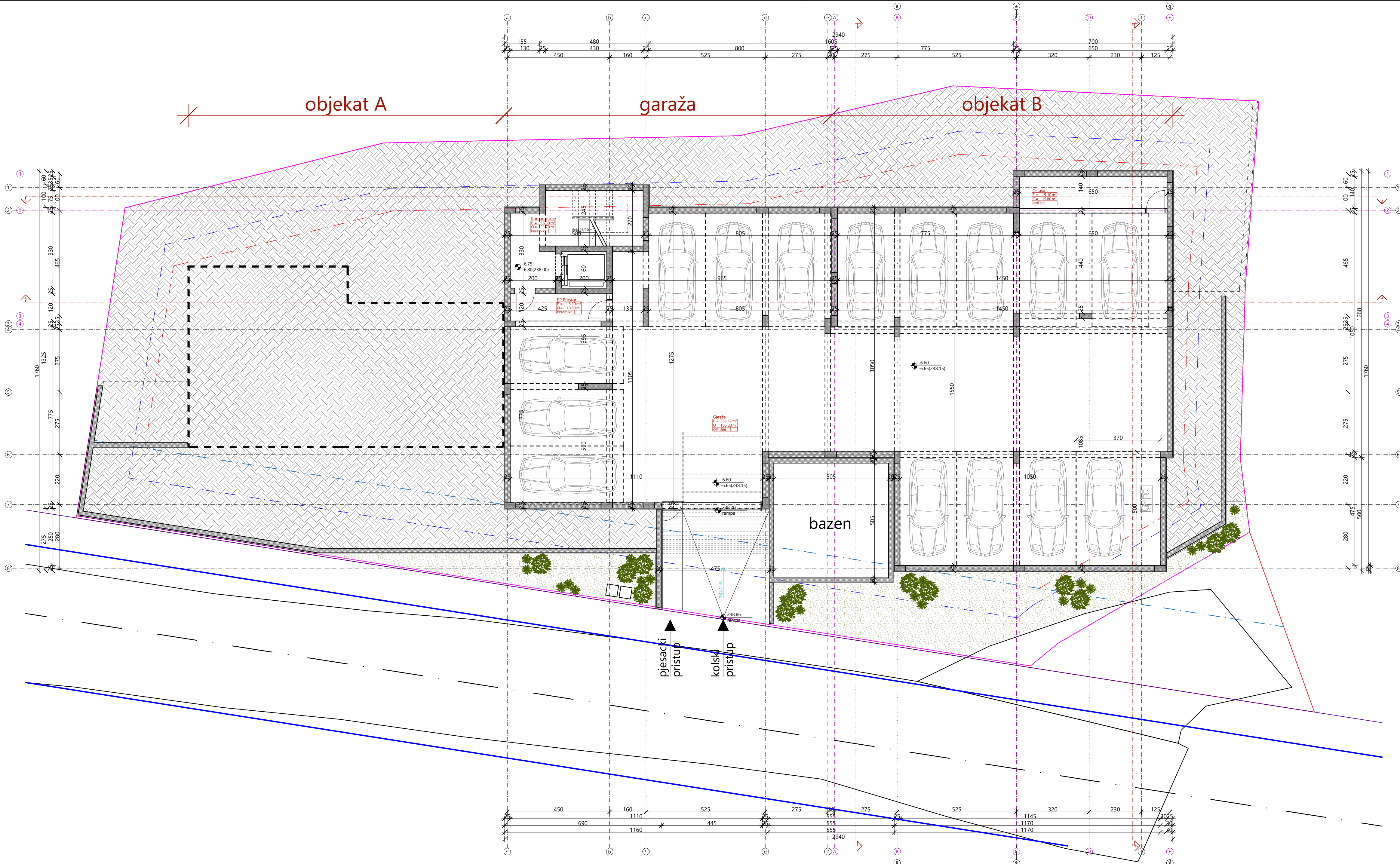
objekat A

garaža

objekat B

pjesacki
pristup
kolski
pristup





GARAŽA

NETO	387.17 m ²
BRUTO	429.14 m ²

PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std**

VOĐEĆI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Angelika Gjorgon dia**

SARADNIK/CI: **Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std**

INVESTITOR: **Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva**

OBJEKT: **Turistički objekti A i B**

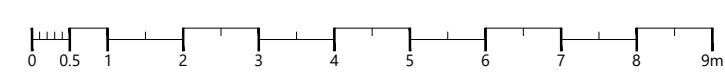
LOKACIJA: **LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

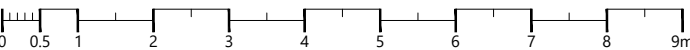
PRILOG: **OSNOVA GARAŽE**

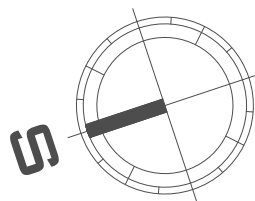
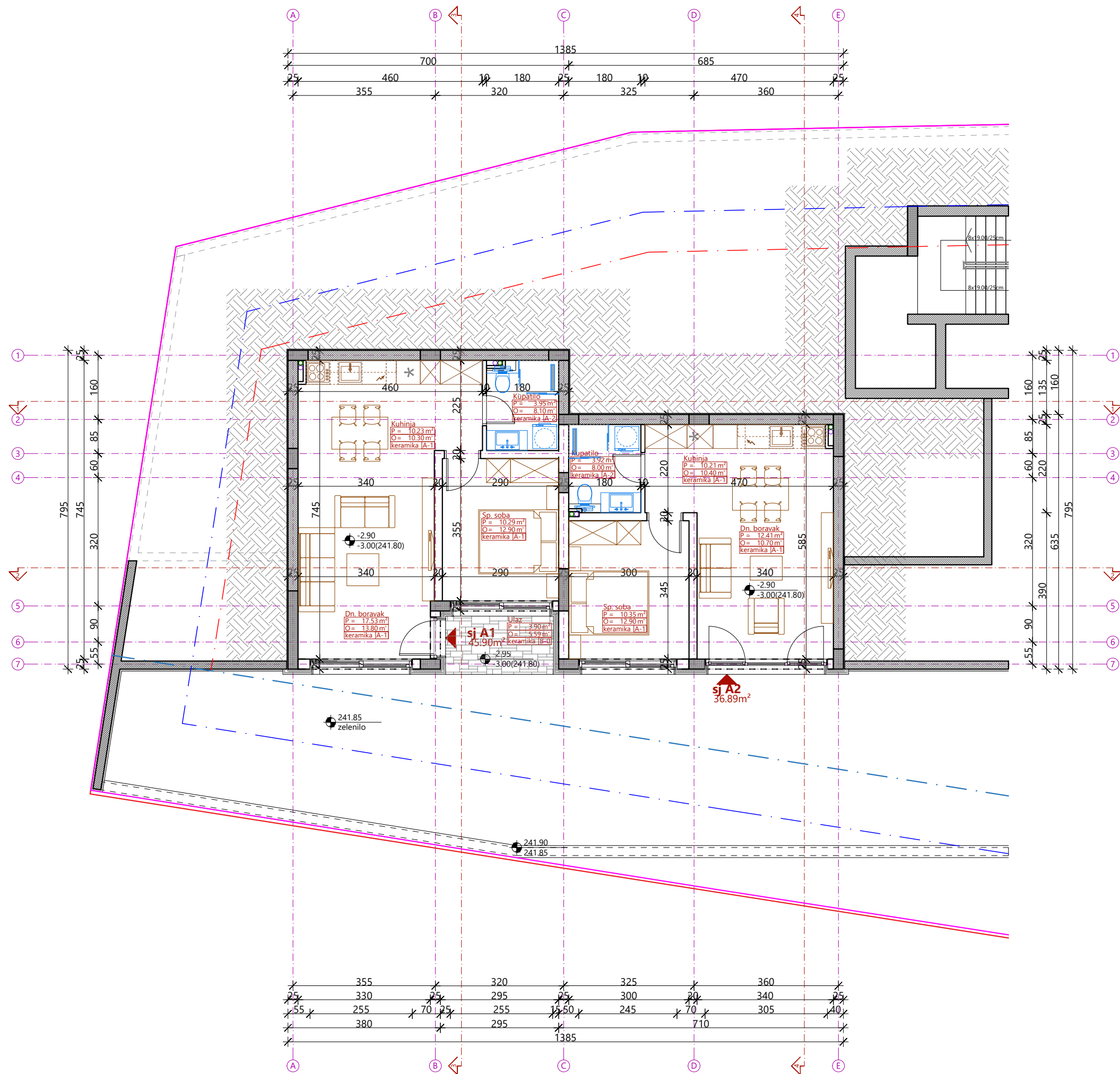
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 07.
		BROJ STRANE: .





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std	
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia 
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia 
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI:	Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
INVESTITOR:	OBJEKAT:	Turistički objekti A i B
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	LOKACIJA:	LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: Objekat A		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		BROJ PRILOGA: A.3. 08.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	





OBJEKAT A - SUTEREN

NETO	82.79 m ²
BRUTO	101.87 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
	OBJEKAT: Turistički objekti A i B
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

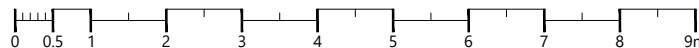
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

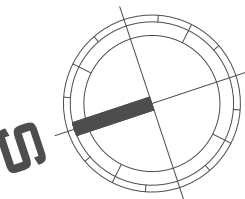
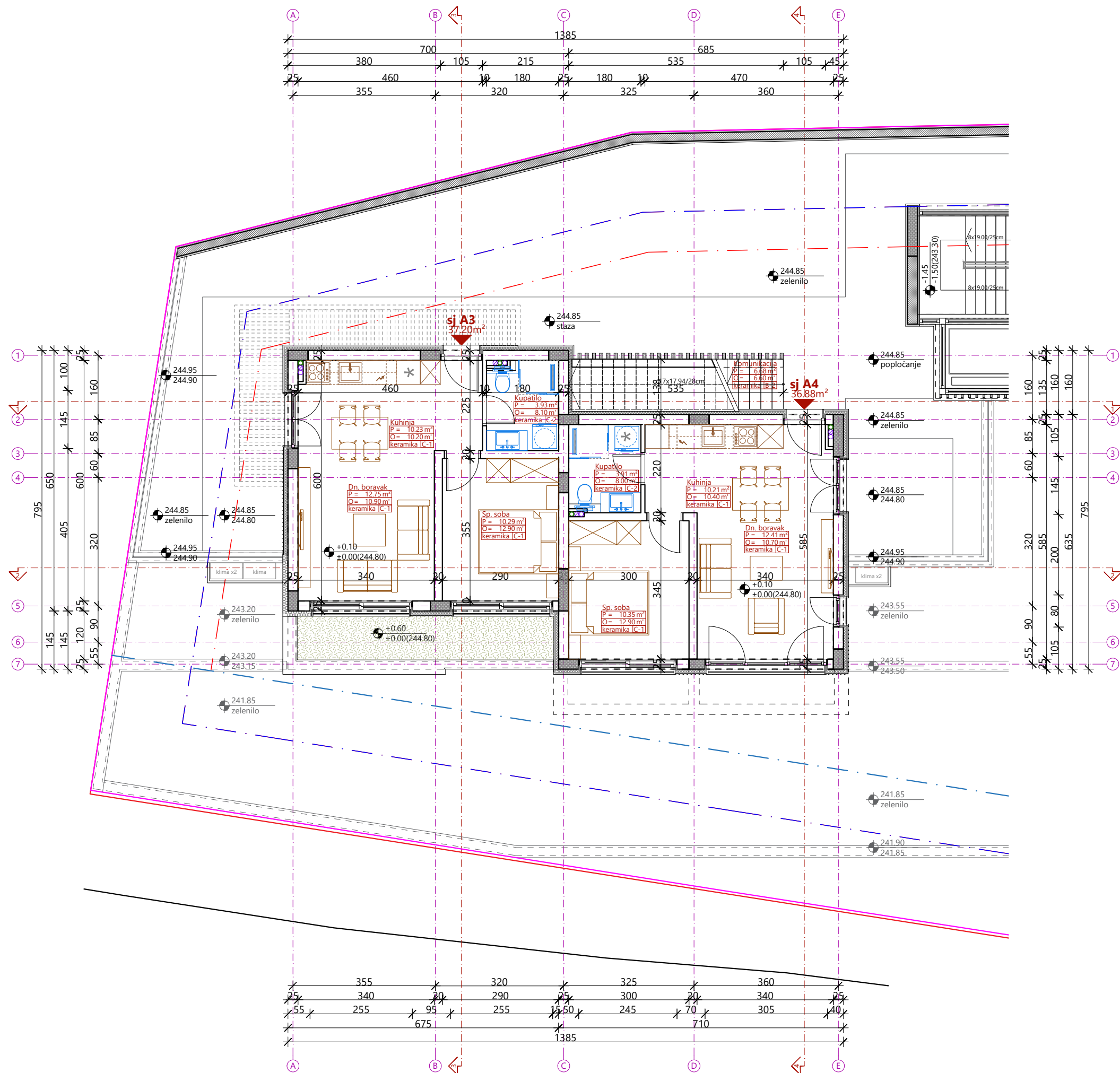
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

Objekat A: OSNOVA SUTERENA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 10.
		BROJ STRANE: .
2025.	2025.	.





OBJEKAT A - PRIZEMLJE

NETO	80.76m ²
BRUTO	101.62 m ²

PROJEKTANT:



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

AUTOR PROJEKTA:
Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std

INVESTITOR:

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva

OBJEKAT:

Turistički objekti A i B

LOKACIJA:

**LSL "Tudorovići",
dio UP T74,
K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8,
Opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

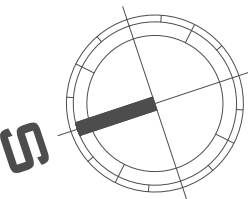
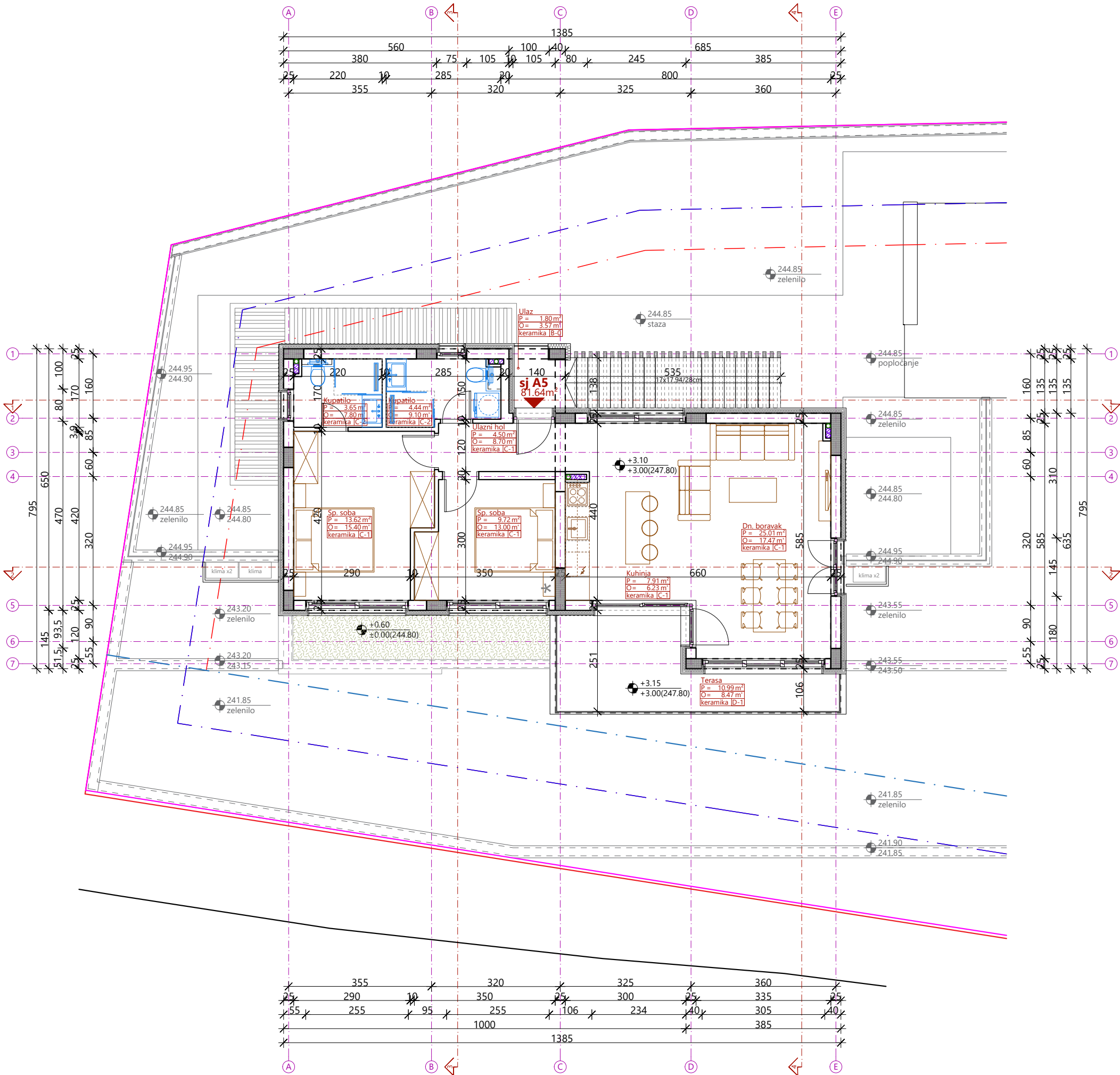
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

Objekat A: OSNOVA PRIZEMLJA

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





OBJEKAT A - I SPRAT

NETO	81.64 m ²
BRUTO	102.30 m ²

PROJEKTANT:



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

AUTOR PROJEKTA:
Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std

INVESTITOR:

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva

OBJEKAT:

Turistički objekti A i B

LOKACIJA:

**LSL "Tudorovići",
dio UP T74,
K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8,
Opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

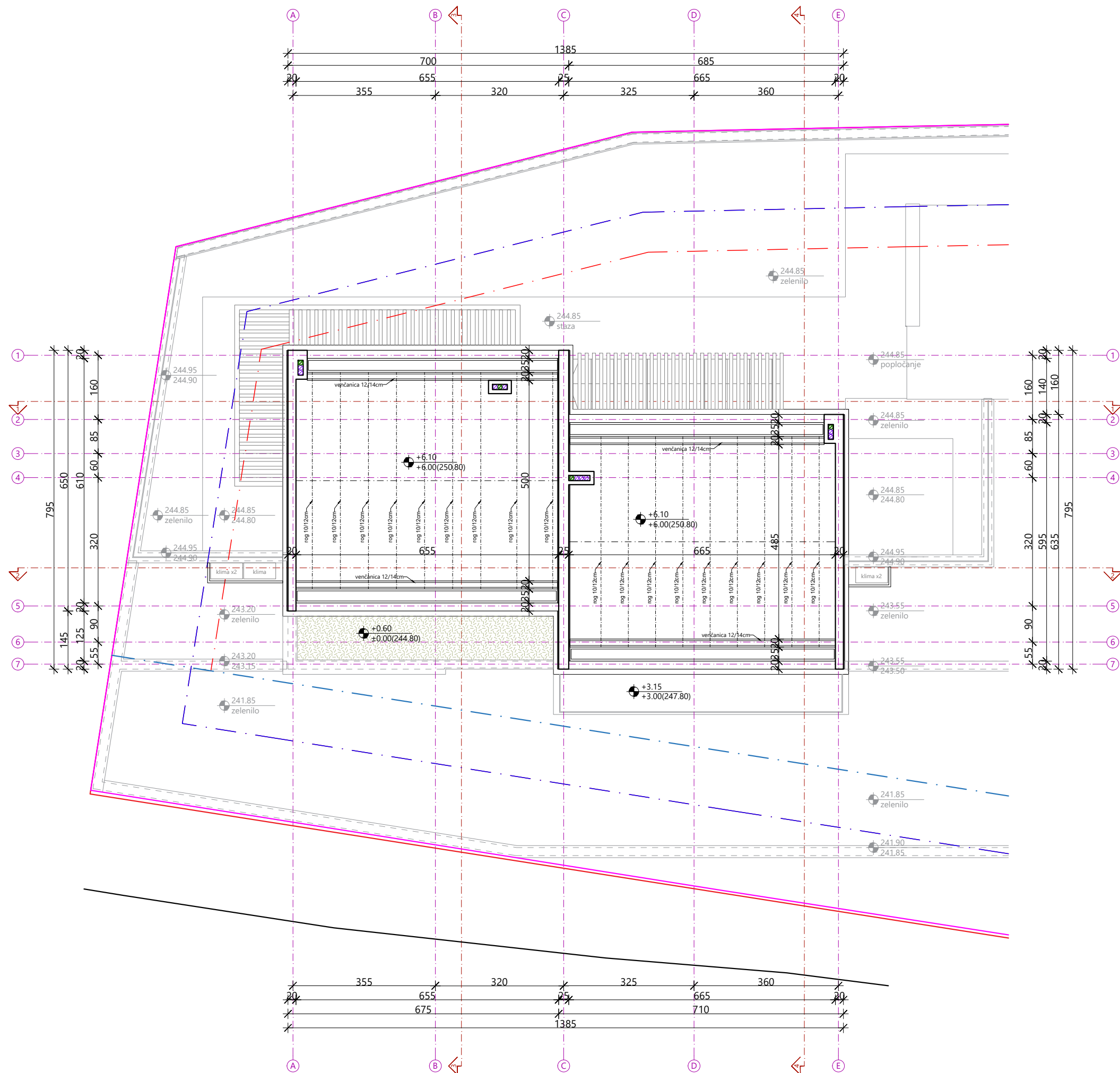
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

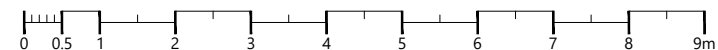
Objekat A: OSNOVA I SPRATA

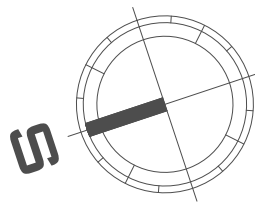
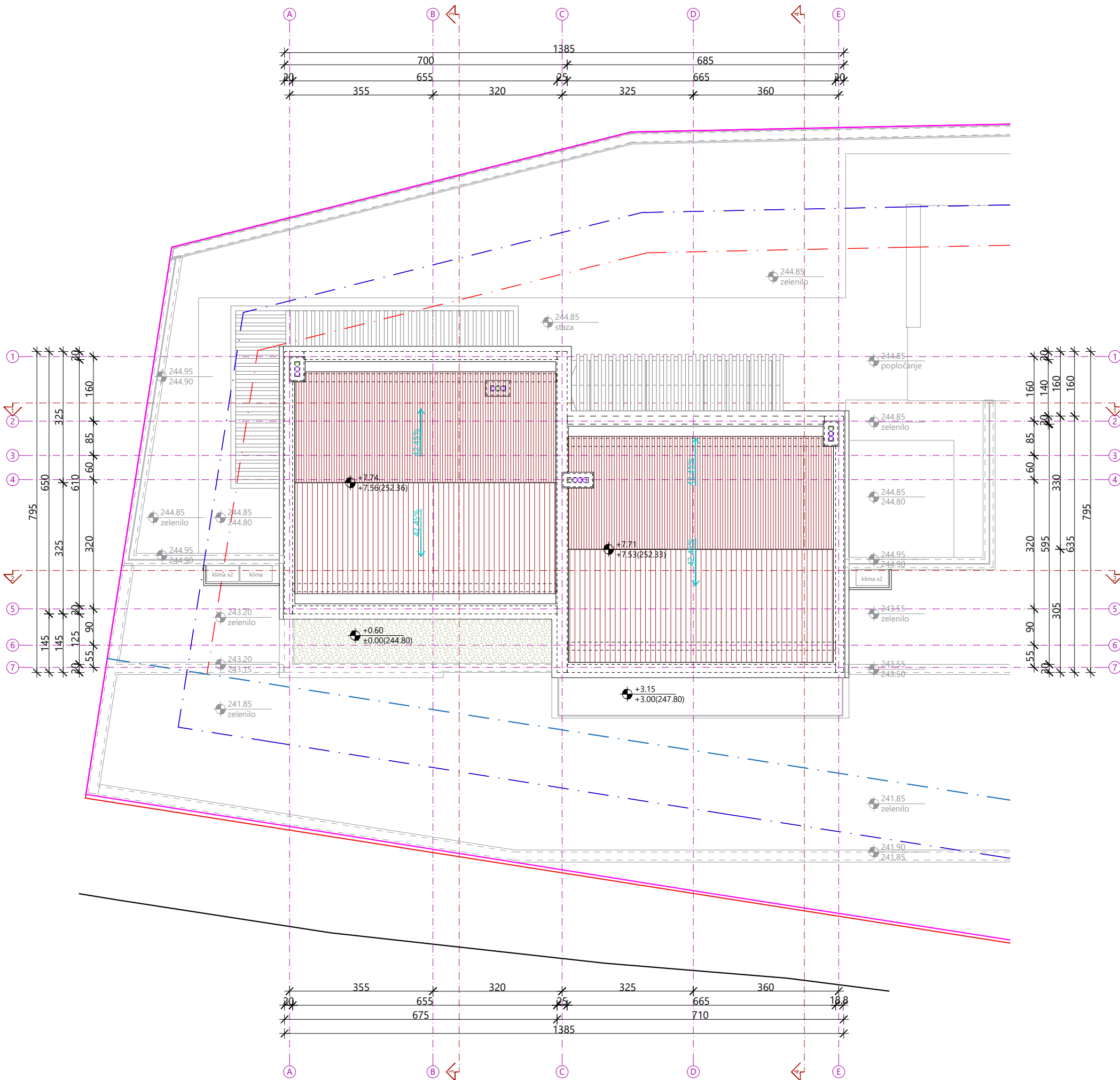
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 12.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std	
INVESTITOR:	OBJEKAT: Turistički objekti A i B	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: Objekat A: OSNOVA KROVNE KONSTRUKCIJE		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
2025.	2025.	BROJ PRILOGA: A.3. 13.
		BROJ STRANE: •





OBJEKAT A - REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	82.79 m ²
PRIZEMLJE	80.76 m ²
I SPRAT	81.64 m ²
ukupno NETO	245.19 m ²
BRUTO	
SUTEREN	101.87 m ²
PRIZEMLJE	101.62 m ²
I SPRAT	102.30 m ²
ukupno BRUTO	305.79 m ²

PROJEKTANT:



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

AUTOR PROJEKTA:
Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std

INVESTITOR:

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva

OBJEKAT:

Turistički objekti A i B

LOKACIJA:

**LSL "Tudorovići",
dio UP T74,
K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8,
Opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

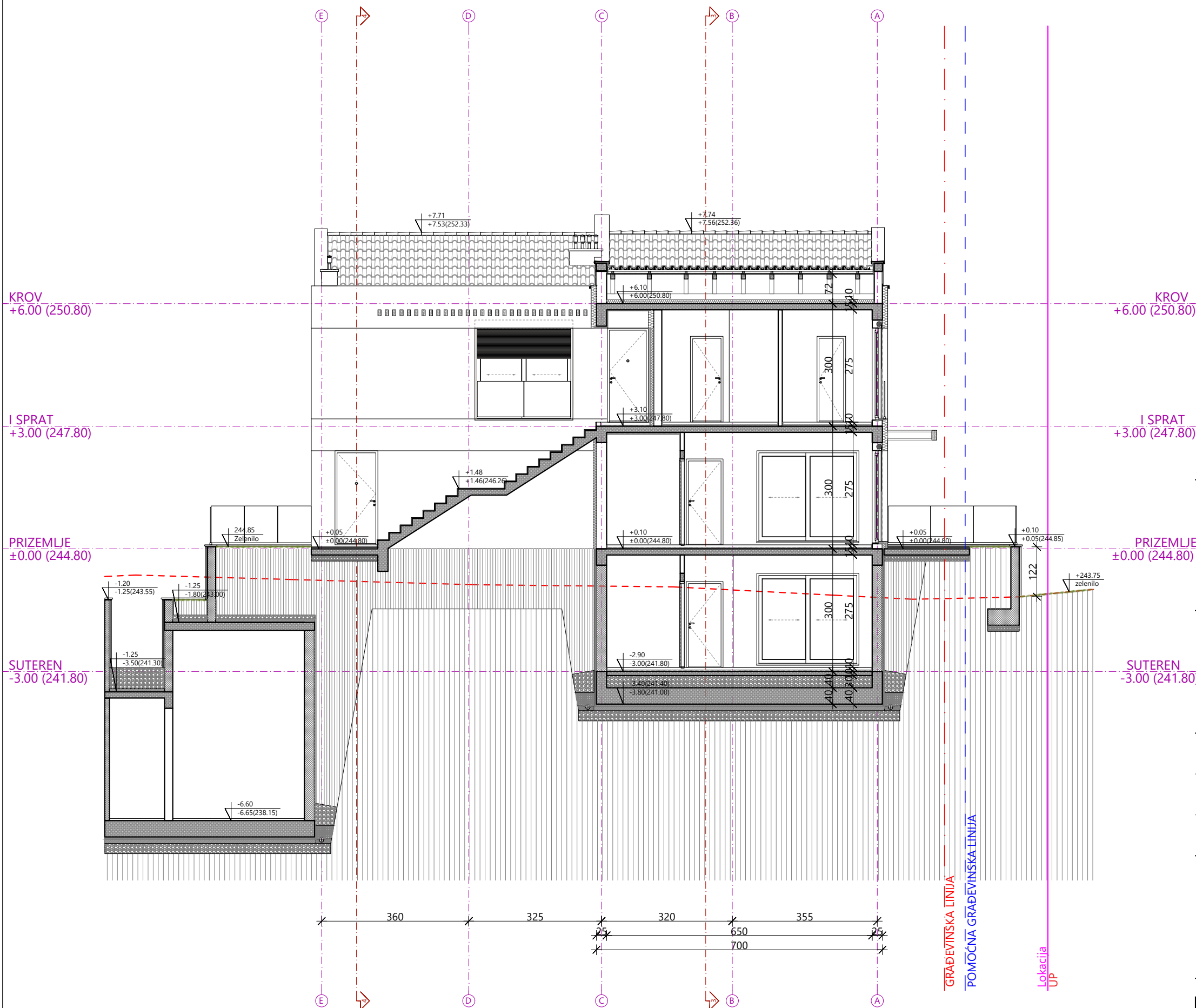
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

Objekat A: OSNOVA KROVA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 14.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	





PROJEKTANT:



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

INVESTITOR:

**Deluxe
Estate
Montenegro
d.o.o. Budva**

AUTOR PROJEKTA:
**Angelika Gjorgon dia /
Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std**

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std

OBJEKAT:
Turistički objekti A i B

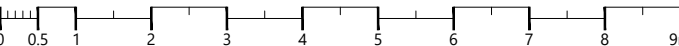
LOKACIJA:
**LSL "Tudorovići",
dio UP T74,
K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8,
Opština Budva**

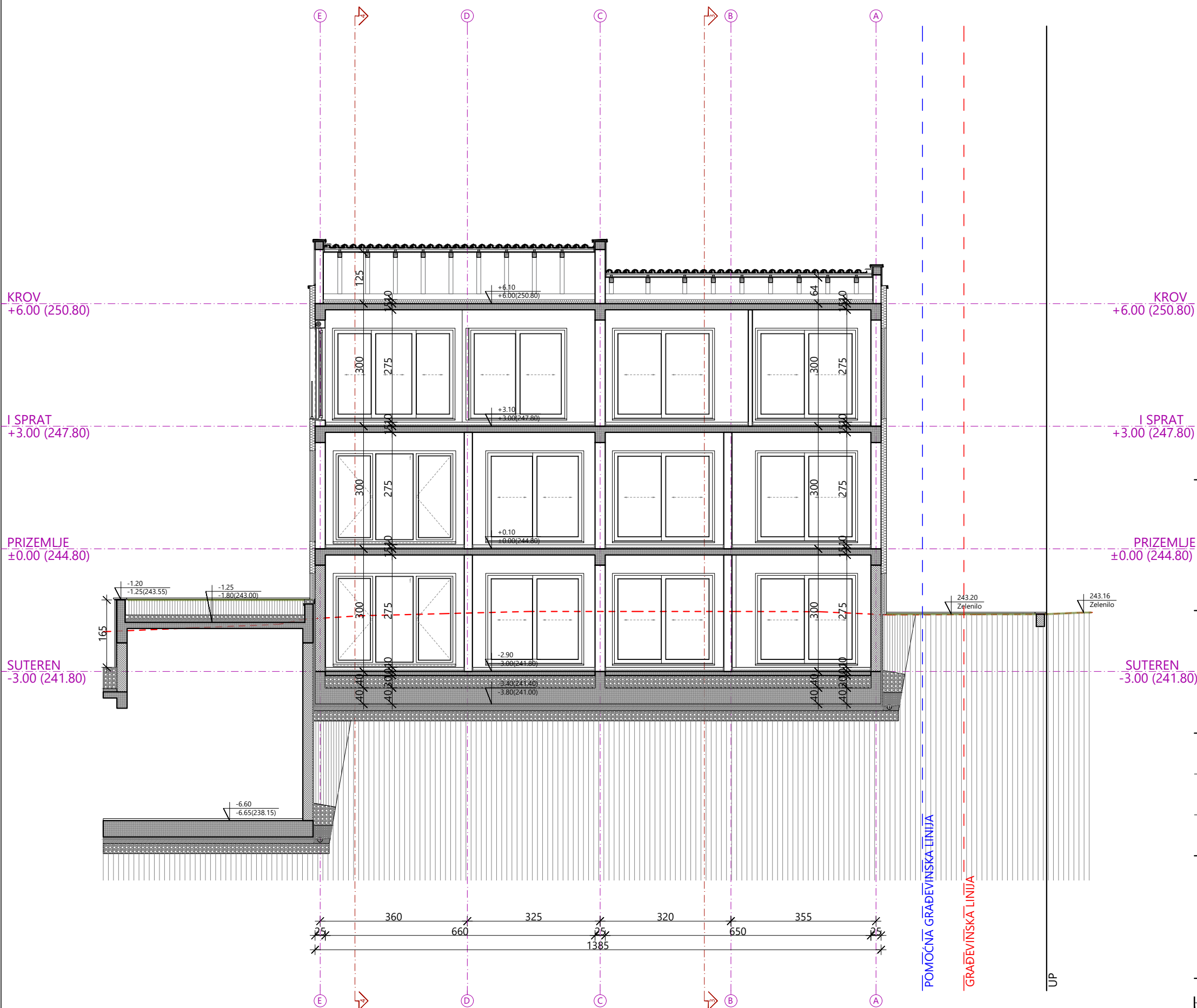
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
Objekat A: PRESJEK 1-1

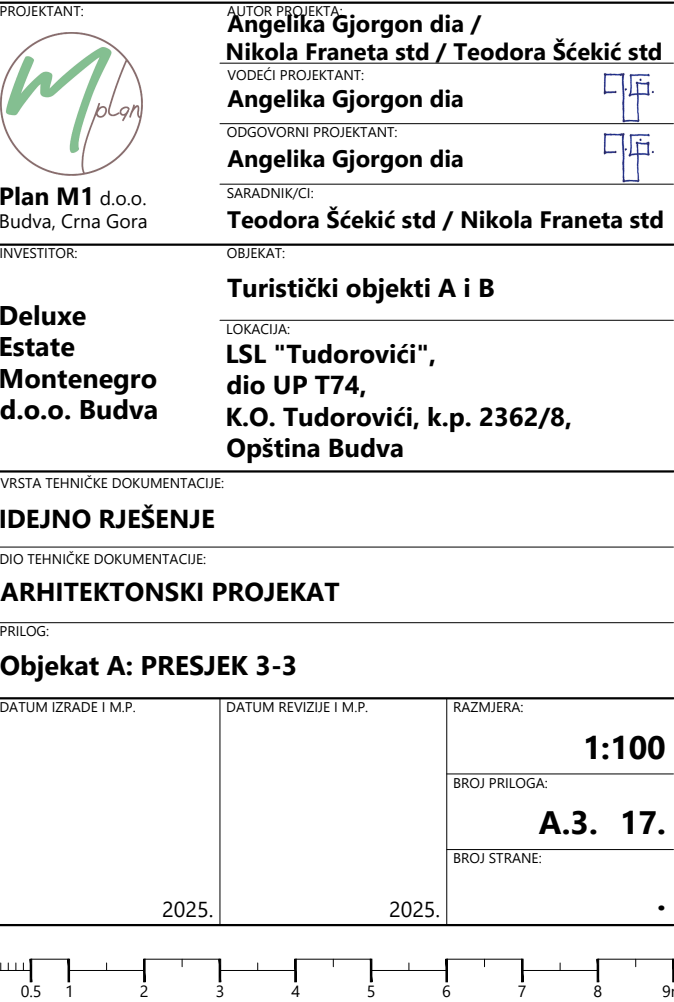
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 15.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	

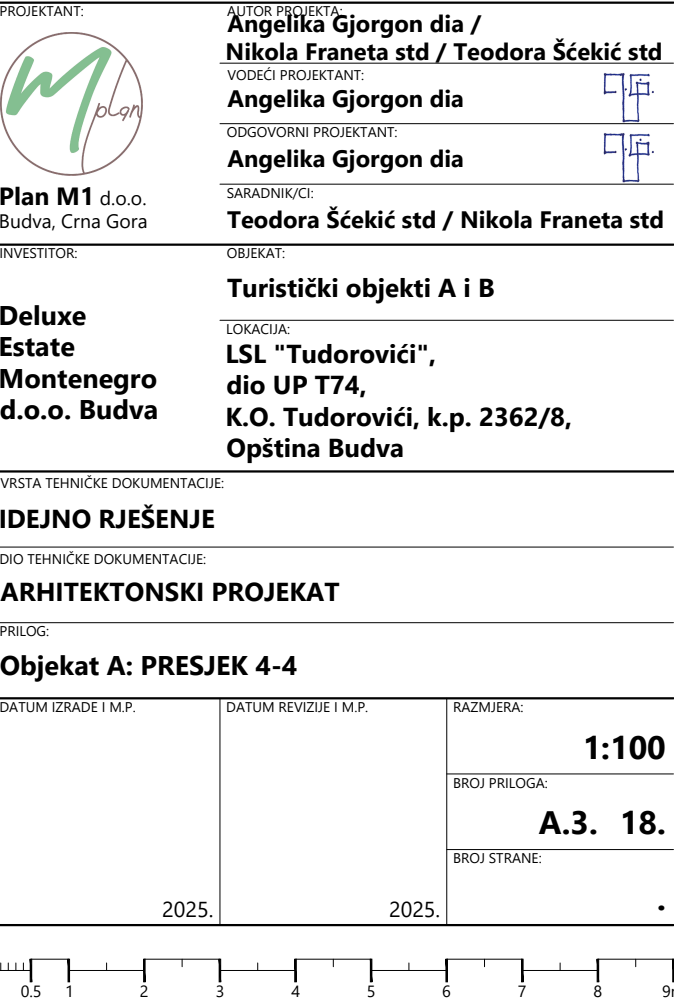


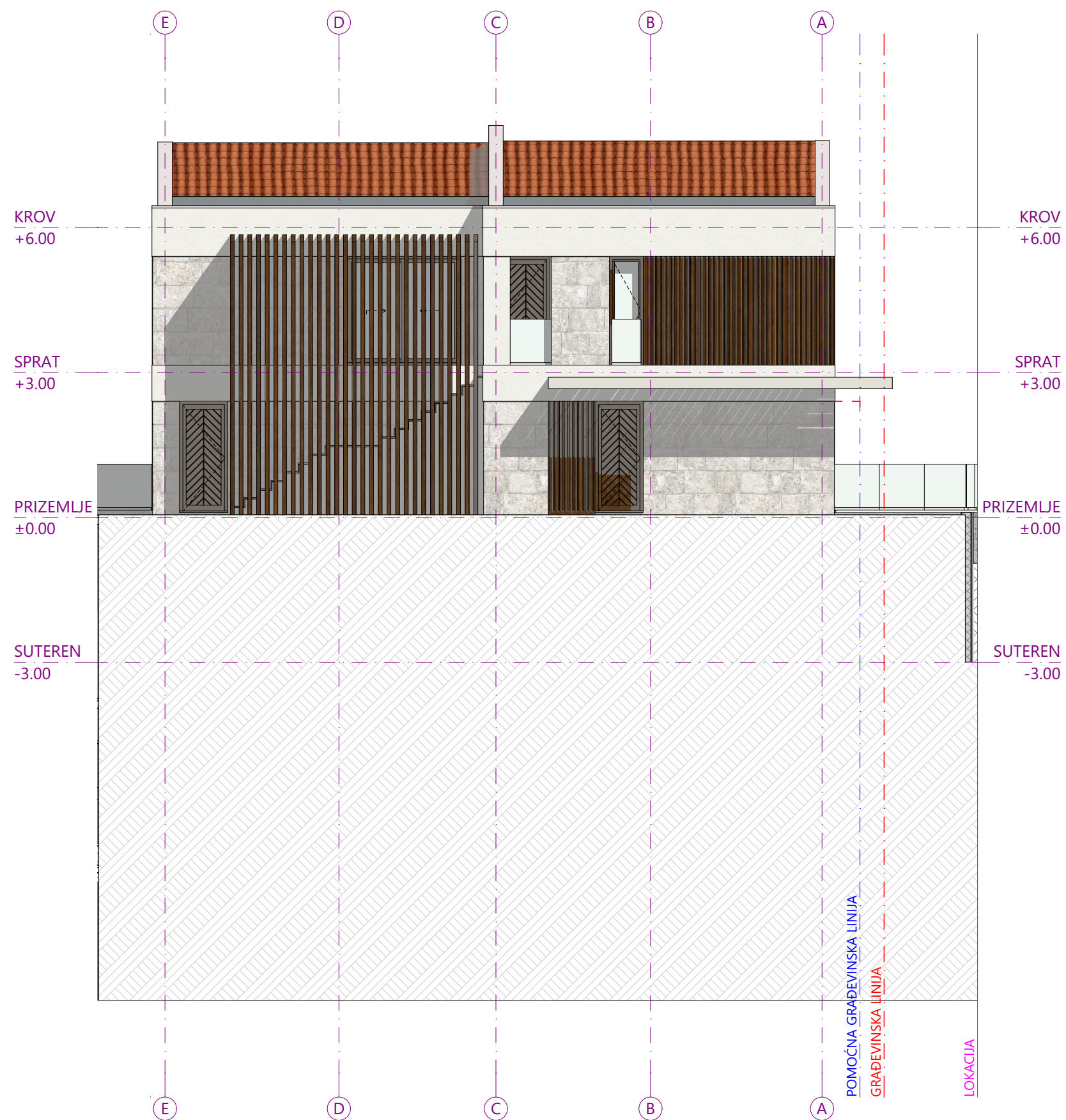


PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std	
	VODEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std	
INVESTITOR:	OBJEKAT: Turistički objekti A i B	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: Objekat A: PRESJEK 2-2		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 16.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	





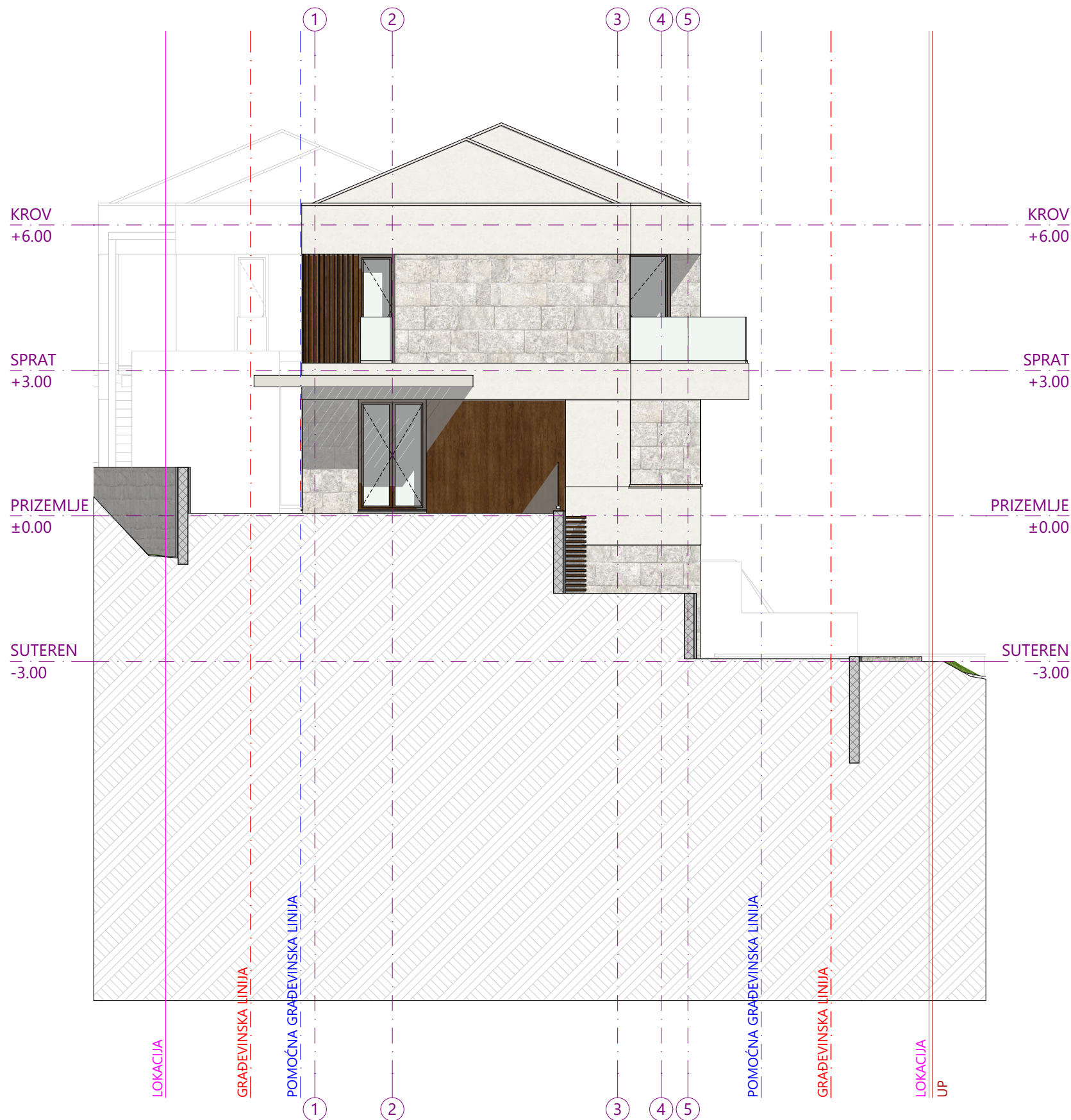




LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Lokacija
	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
	Pergola - drvo boja (wenge)
	Staklo
	Bazen

	PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
		SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	INVESTITOR:	OBJEKAT: Turistički objekti A i B
		LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: FASADA - JUGOISTOK		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 20.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	

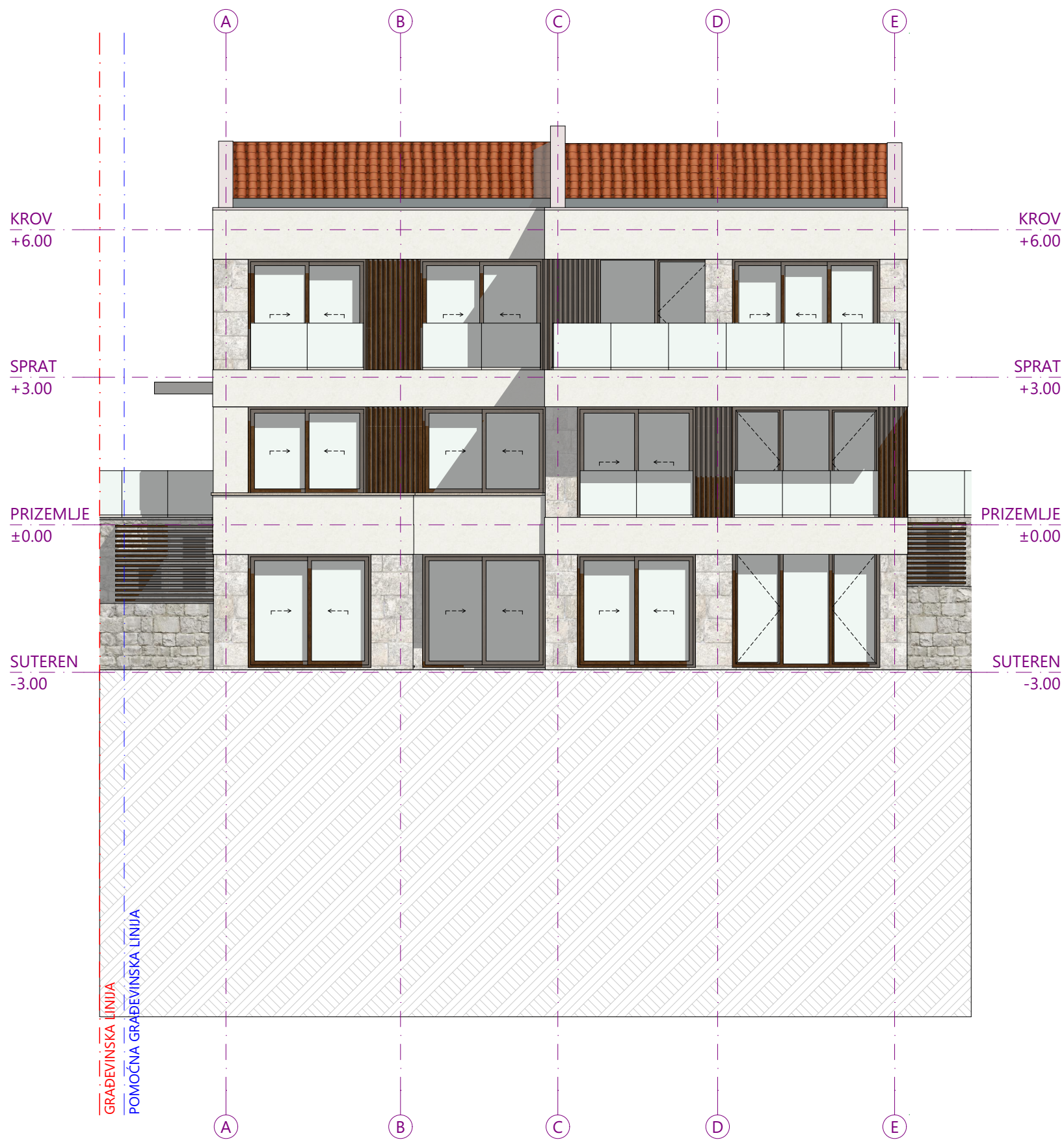




LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Lokacija
	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
	Pergola - drvo boja (wenge)
	Staklo
	Bazen

	PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:	Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
INVESTITOR:		OBJEKAT:
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		Turistički objekti A i B
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA:
IDEJNO RJEŠENJE		LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
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. 21.
		BROJ STRANE:
		•
2025.	2025.	

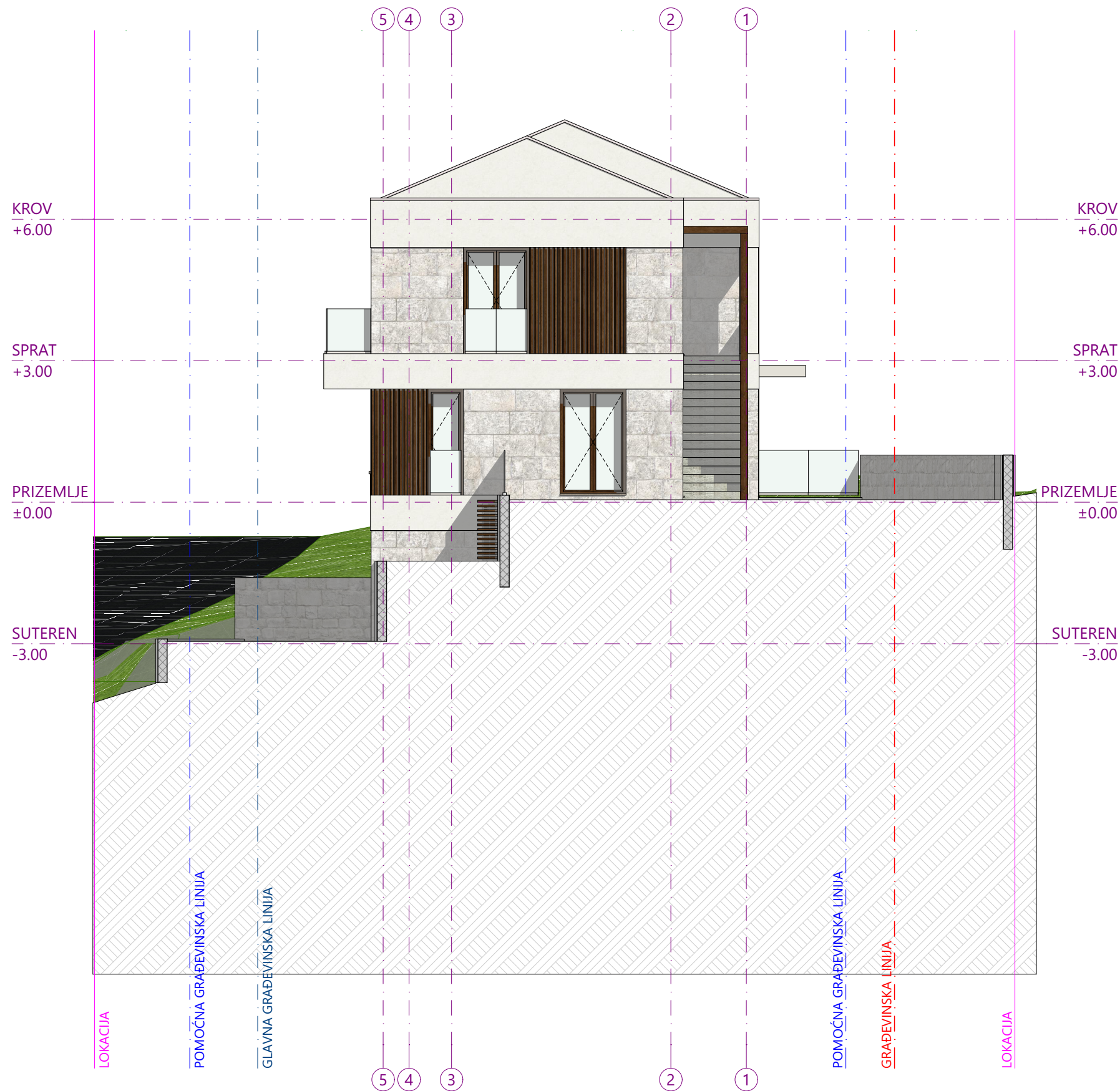




LEGENDA :	
— — — — —	Građevinska linija
— — — — —	Pomoćna građevinska linija
— — — — —	Granica urbanističke parcele
— — — — —	Lokacija
— — — — —	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
— — — — —	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
— — — — —	Kamena obloga RAL 1015
— — — — —	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
— — — — —	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
— — — — —	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
— — — — —	Pergola - drvo boja (wenge)
— — — — —	Staklo
— — — — —	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
INVESTITOR:	OBJEKAT:
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva, Crna Gora	Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	
FASADA - SJEVEROZAPAD	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.
	RAZMJERA: 1:100
	BROJ PRILOGA: A.3. 22.
	BROJ STRANE: •
2025.	2025.



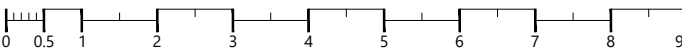


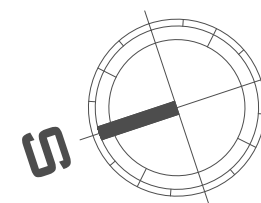
LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Lokacija
	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
	Pergola - drvo boja (wenge)
	Staklo
	Bazen

	PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
		SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
	INVESTITOR:	OBJEKT:
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva, Crna Gora		Turistički objekti A i B
		LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, 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. 23.
		BROJ STRANE:
		•
2025.	2025.	





PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	SARADNIK/CI:	Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
INVESTITOR:	OBJEKAT:	Turistički objekti A i B
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	LOKACIJA:	LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
Objekat B		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 24.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	•
		



OBJEKAT B - SUTEREN

NETO	82.53 m ²
BRUTO	101.84 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
	OBJEKAT:

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

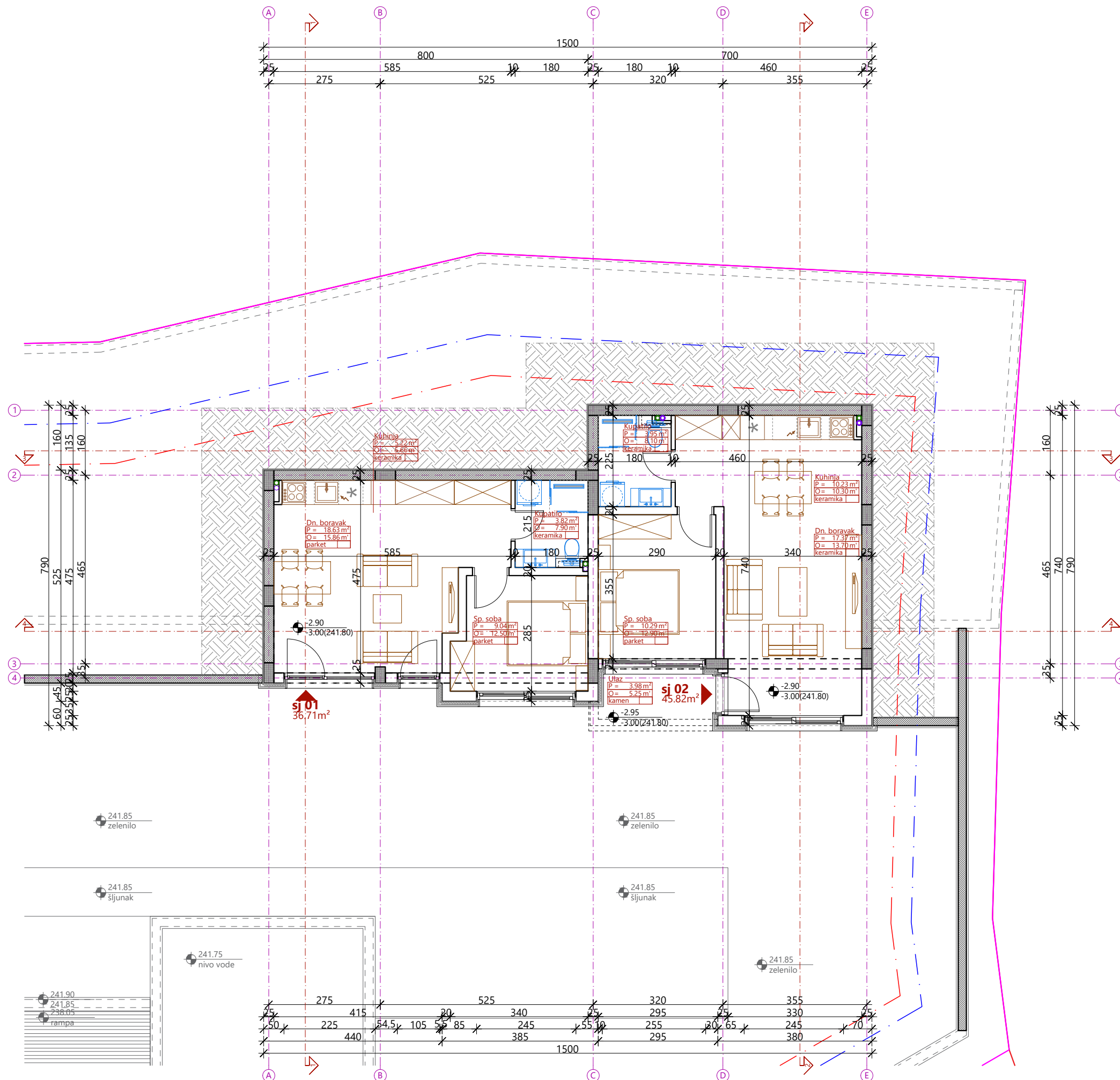
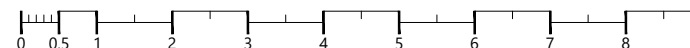
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

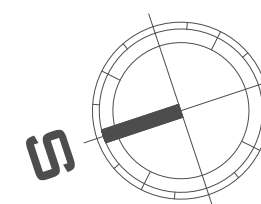
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

Objekat B: OSNOVA SUTERENA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 25.
		BROJ STRANE: .
2025.	2025.	.





OBJEKAT B - PRIZEMLJE

NETO	80.74 m ²
BRUTO	101.71 m ²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
	OBJEKAT:

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

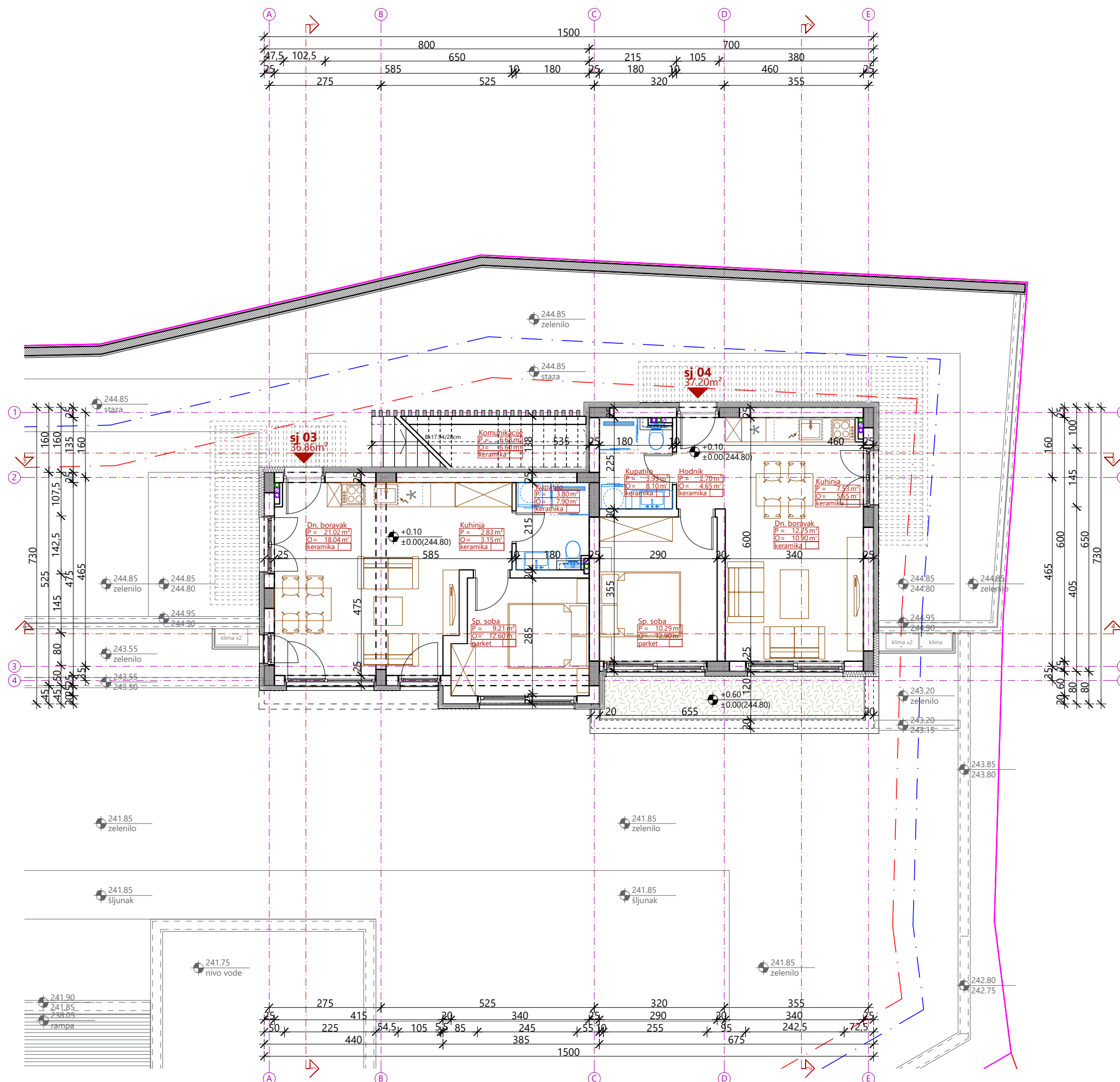
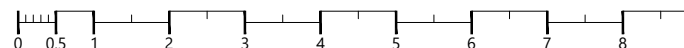
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

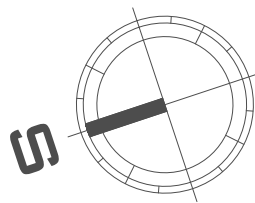
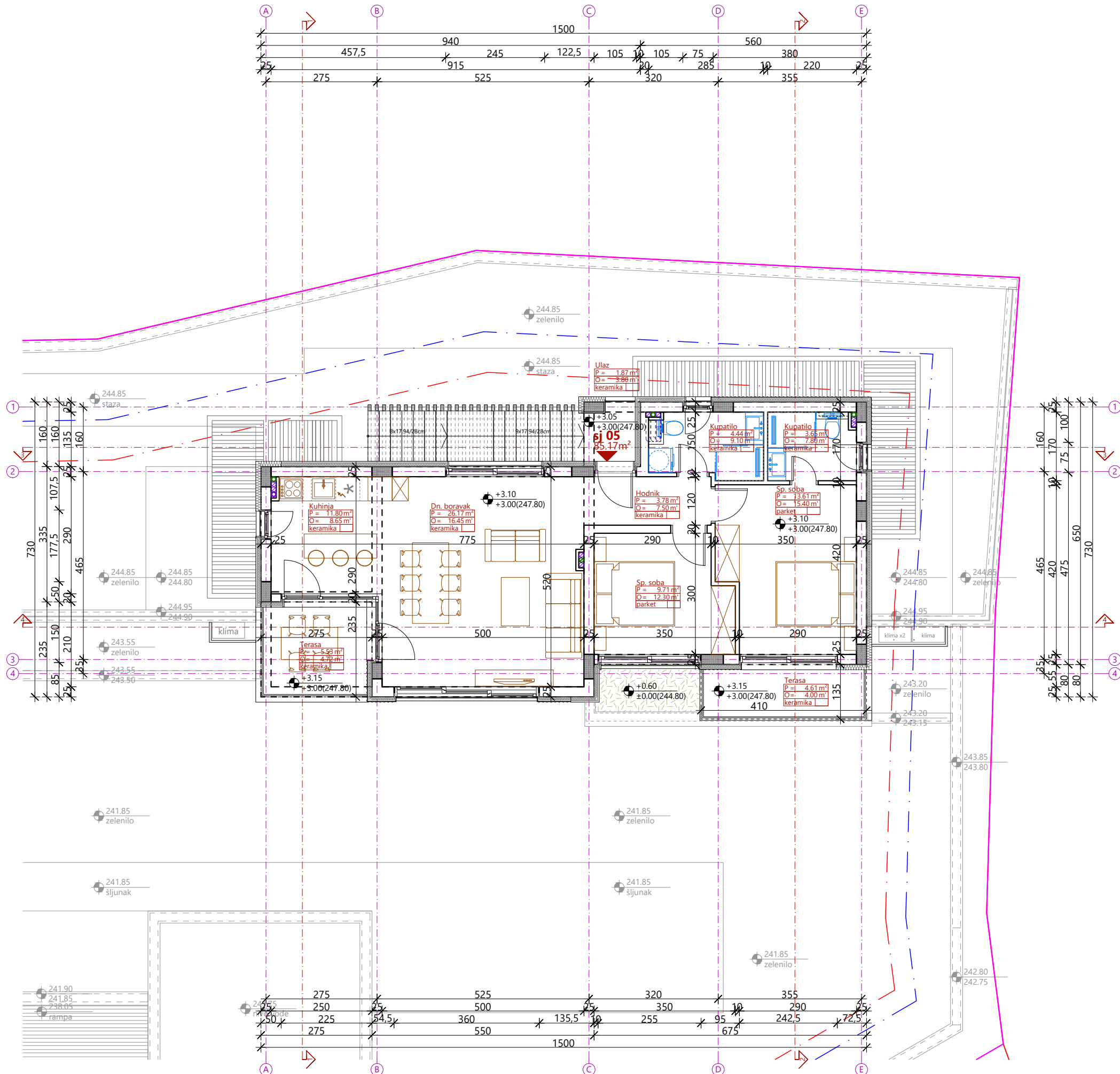
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

Objekat B: OSNOVA PRIZEMLJA

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 26.
		BROJ STRANE: .
2025.	2025.	.





OBJEKAT B - SPRAT I

NETO	85.17 m ²
BRUTO	102.49 m ²

PROJEKTANT:



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

AUTOR PROJEKTA:
Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std

VOĐEĆI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

ODGOVORNI PROJEKTANT:
Angelika Gjorgon dia

SARADNIK/CI:
Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std

INVESTITOR:

Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva

OBJEKAT:

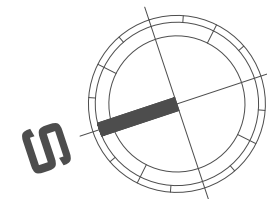
Turistički objekti A i B

LOKACIJA:

**LSL "Tudorovići",
dio UP T74,
K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8,
Opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
Objekat B: OSNOVA SPRATA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 27.
		BROJ STRANE:
2025.	2025.	.



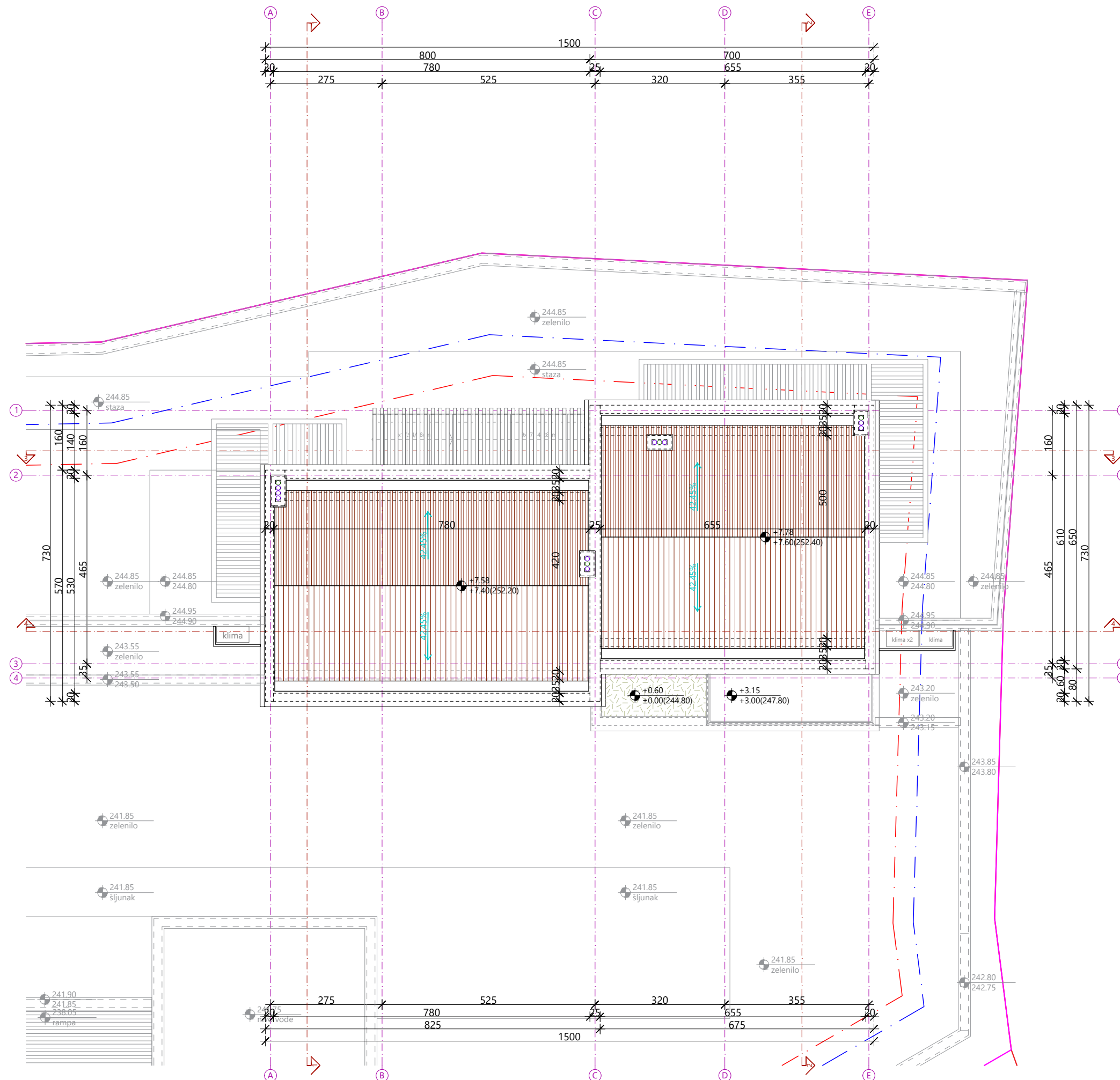
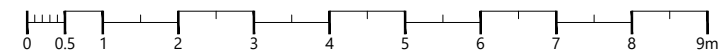


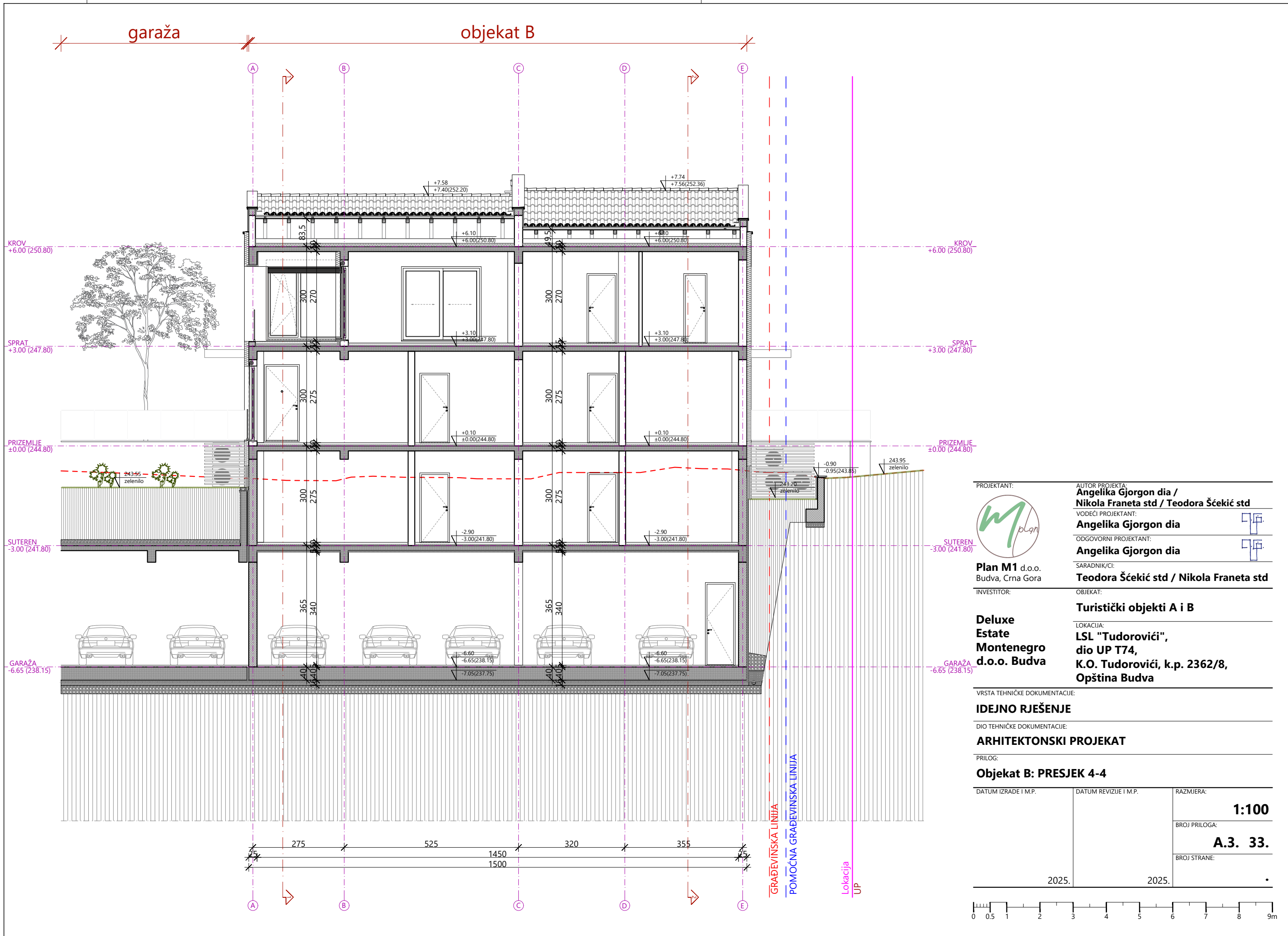
OBJEKT B - REKAPITULACIJA

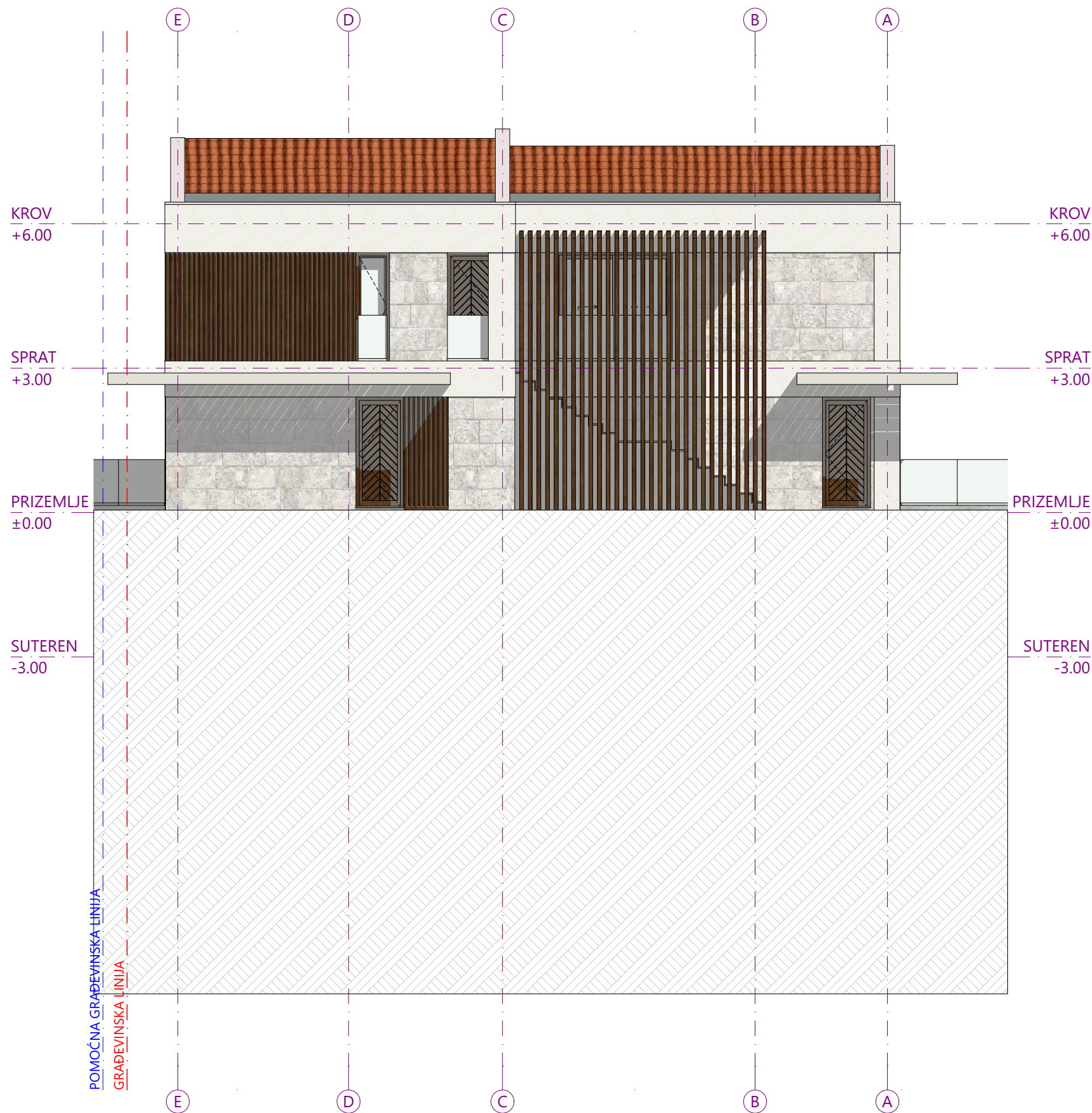
NETO	
SUTEREN	82.53 m ²
PRIZEMLJE	80.74 m ²
I SPRAT	85.17 m ²
ukupno NETO	248.44 m²
BRUTO	
SUTEREN	101.84 m ²
PRIZEMLJE	101.71 m ²
I SPRAT	102.49 m ²
ukupno BRUTO	306.04 m²

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	OBJEKT: Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: Objekat B: OSNOVA KROVA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 29.
		BROJ STRANE: .
2025.	2025.	.



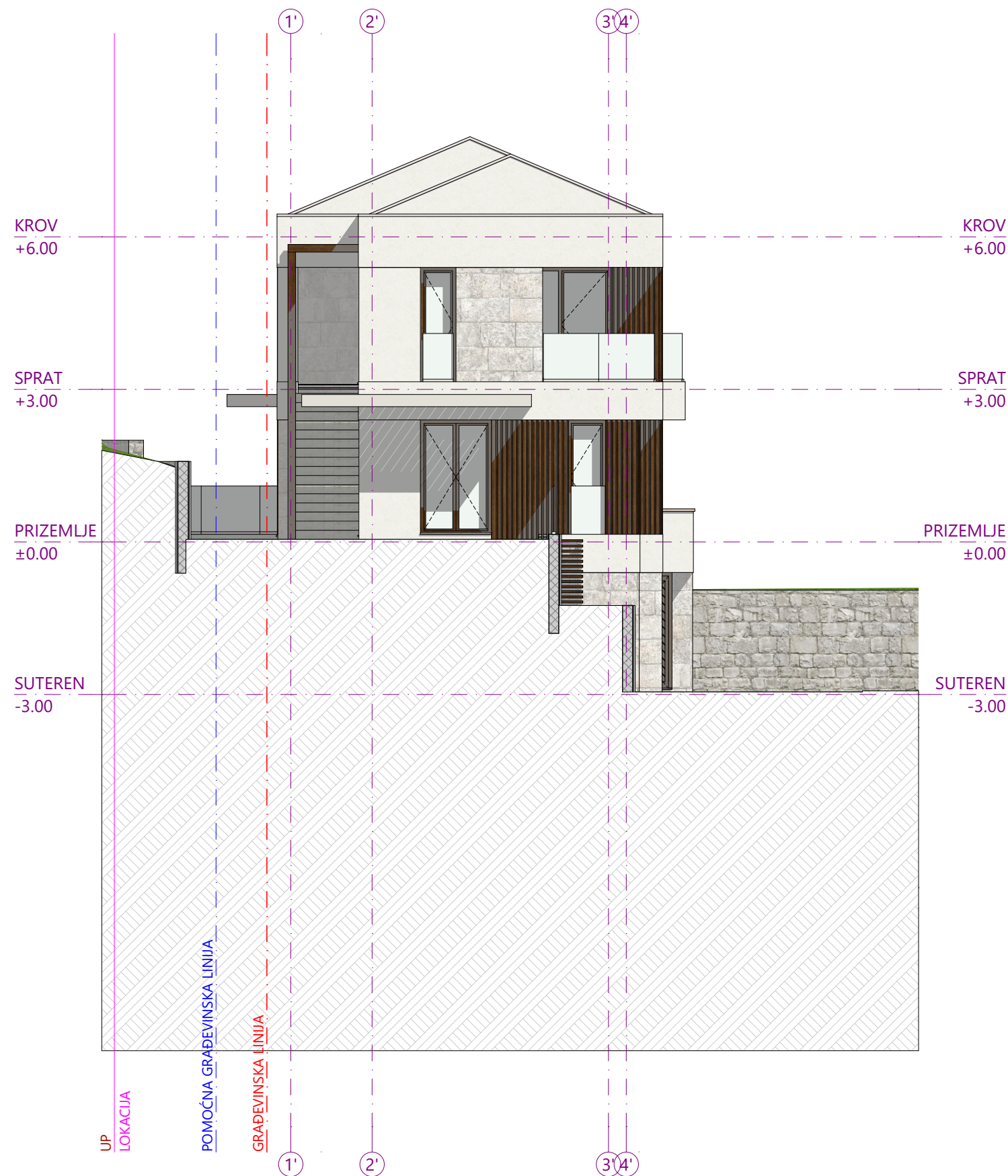




LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Lokacija
	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
	Pergola - drvo boja (wenge)
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:  Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora INVESTITOR: Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std	
	OBJEKAT: Turistički objekti A i B	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: FASADA - JUGOISTOK		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 34.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	

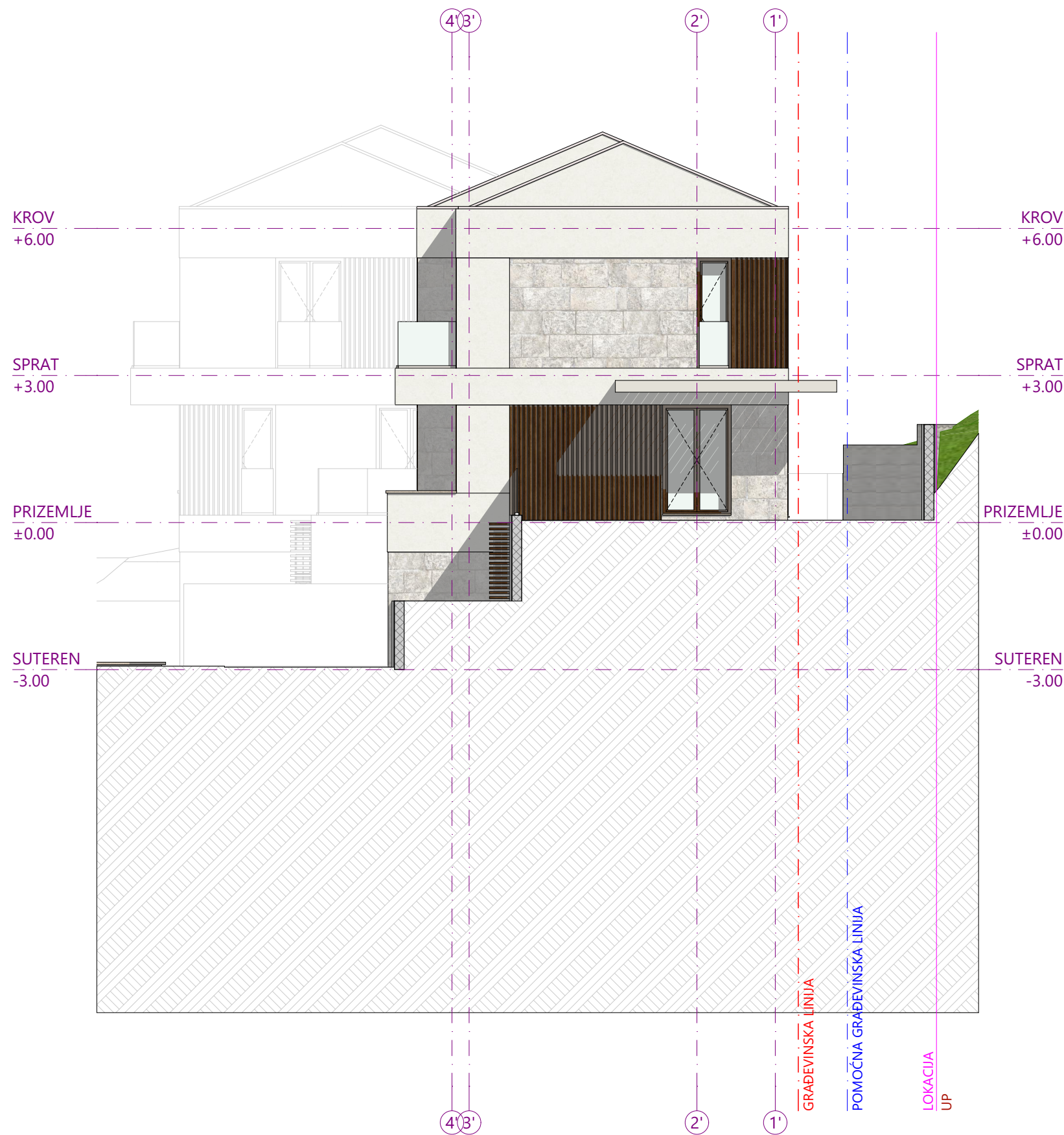




— — —	Građevinska linija
- - -	Pomoćna građevinska linija
— — —	Granica urbanističke parcele
— — —	Lokacija
— — —	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
— — —	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
— — —	Kamena obloga RAL 1015
— — —	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
— — —	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
— — —	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
— — —	Pergola - drvo boja (wenge)
— — —	Staklo
— — —	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std	
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:	SARADNIK/CI:	Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	OBJEKAT:	Turistički objekti A i B
	LOKACIJA:	LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, 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. 35.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	

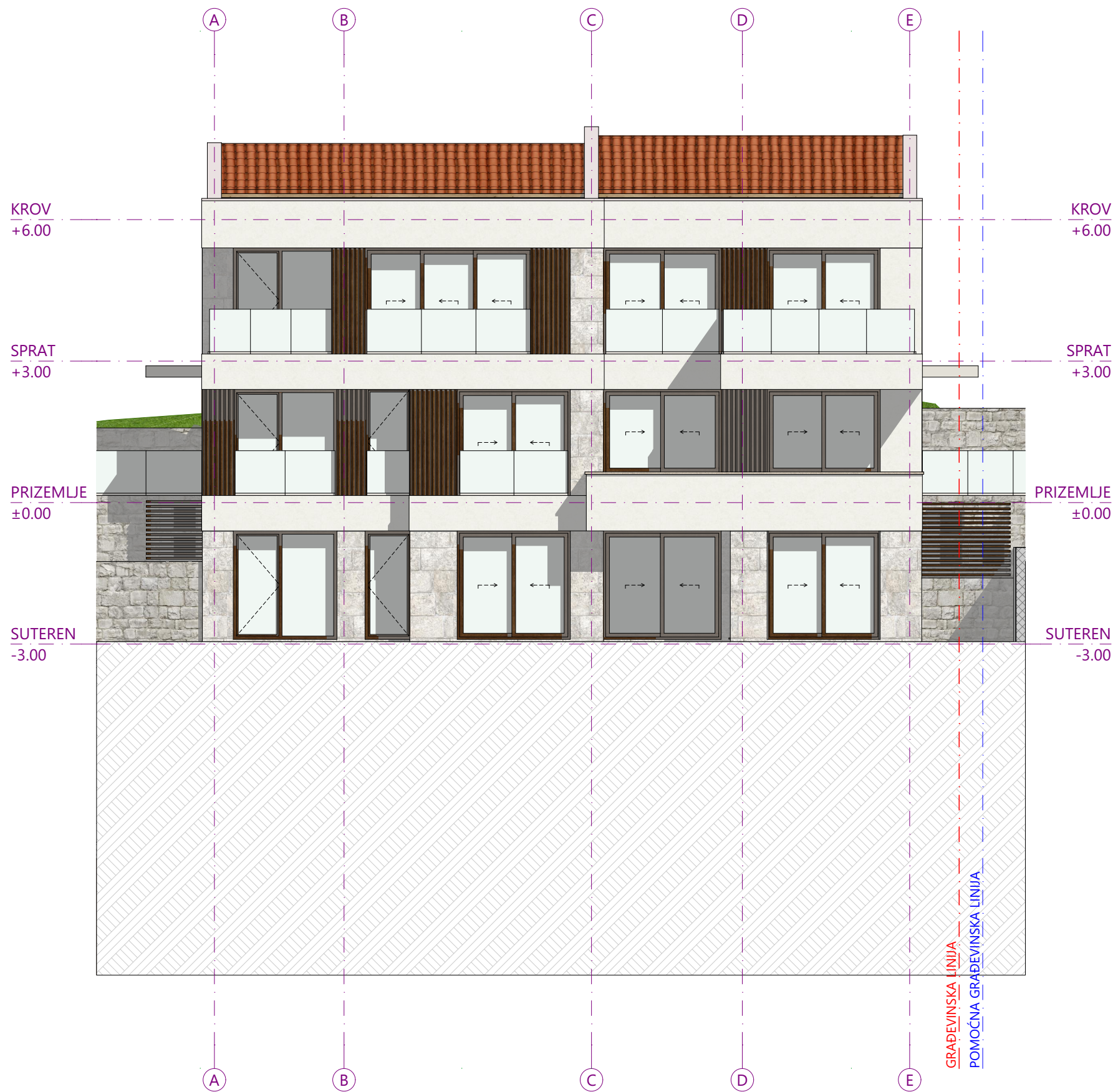




— · —	Građevinska linija
— · —	Pomoćna građevinska linija
— · —	Granica urbanističke parcele
— · —	Lokacija
— · —	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
— · —	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
— · —	Kamena obloga RAL 1015
— · —	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
— · —	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
— · —	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
— · —	Pergola - drvo boja (wenge)
— · —	Staklo
— · —	Bazen

PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	OBJEKAT: Turistički objekti A i B
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, 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. 36.
	BROJ STRANE: •
2025.	2025.





LEGENDA :	
	Građevinska linija
	Pomoćna građevinska linija
	Granica urbanističke parcele
	Lokacija
	Bavalit - Light Beige (DE 6211)
	Ventilisana fasada - drvo boja (wenge)
	Kamena obloga RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) drvo boja (wenge)
	Pergola - drvo boja (wenge)
	Staklo
	Bazen

	PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std
	VOĐEĆI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	ODGOVORNI PROJEKTANT:	Angelika Gjorgon dia
	SARADNIK/CI:	Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std
INVESTITOR:		OBJEKAT:
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		Turistički objekti A i B
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA:
IDEJNO RJEŠENJE		LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
FASADA - SJEVEROZAPAD		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 37.
		BROJ STRANE:
		•
2025.	2025.	





PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:		SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		OBJEKAT: Turistički objekti A i B	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
IDEJNO RJEŠENJE			
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:			
ARHITEKTONSKI PROJEKAT			
PRILOG:			
3D PRIKAZ			
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:	
2025.	2025.	BROJ PRILOGA:	
		A.3. 38.	
		BROJ STRANE:	
		•	



PROJEKTANT:	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
	VODEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	OBJEKAT: Turistički objekti A i B	
	LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, 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. 39.
		BROJ STRANE: •
2025.	2025.	



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:		SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		OBJEKAT:	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		Turistički objekti A i B	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		LOKACIJA:	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
PRILOG:		BROJ PRILOGA:	
3D PRIKAZ		A.3. 40.	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:	
2025.	2025.	•	



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:		SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		OBJEKTAT: Turistički objekti A i B	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		PRILOG:	
3D PRIKAZ			
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 41.	
		BROJ STRANE:	
2025.	2025.	•	



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std	
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:		SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std	
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		OBJEKAT: Turistički objekti A i B	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		PRILOG:	
3D PRIKAZ			
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:	
		BROJ PRILOGA:	
		A.3. 42.	
		BROJ STRANE:	
2025.	2025.	•	



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std		
		VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia		
		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia		
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora		SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std		
INVESTITOR:		OBJEKAT: Turistički objekti A i B		
Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva		LOKACIJA: LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, 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. 43.
				BROJ STRANE:
2025.		2025.		•



PROJEKTANT:		AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Šćekić std	
		VODEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
INVESTITOR:		ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		SARADNIK/CI: Teodora Šćekić std / Nikola Franeta std	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		OBJEKAT:	
IDEJNO RJEŠENJE		Turistički objekti A i B	
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		LOKACIJA:	
3D PRIKAZ		LSL "Tudorovići", dio UP T74, K.O. Tudorovići, k.p. 2362/8, Opština Budva	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:	
2025.	2025.	BROJ PRILOGA:	
		A.3. 44.	
		BROJ STRANE:	
		•	



PROJEKTANT:  Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora INVESTITOR: Deluxe Estate Montenegro d.o.o. Budva	AUTOR PROJEKTA: Angelika Gjorgon dia / Nikola Franeta std / Teodora Ščekić std			
	VOĐEĆI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia			
	ODGOVORNI PROJEKTANT: Angelika Gjorgon dia			
	SARADNIK/CI: Teodora Ščekić std / Nikola Franeta std			
	OBJEKAT: Turistički objekti A i B			
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE				
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT				
PRILOG: 3D PRIKAZ				
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:		
2025.	2025.	BROJ PRILOGA:		
		A.3. 45.		
		BROJ STRANE:		
		•		