

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922



IDEJNO RJEŠENJE

TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK – 2*
2G+P+4



Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići,
koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva

Investitor: **Barjamović Dragoljub**

Elektronski potpis projektanta Digitally signed by Jevgenije Pavlović Date: 2025.11.12 09:21:12 +01'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--	------------------------------	---

INVESTITOR Barjamović Dragoljub
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK – 2* – 2G+P+4
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići,
koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

AUTOR PROJEKTA Jevgenije Pavlović d.i.a.
(Ime i prezime autora projekta)

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Cetinje
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE Jevgenije Pavlović d.i.a.
(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

VODEĆI
PROJEKTANT Jevgenije Pavlović d.i.a. 09-332-25-1132
(ime i prezime vodećeg projektanta, broj licence, potpis)

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922

STUDIO AC



Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA - 2G+P+4
Lokacija:	UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Investitori:	Barjamović Dragoljub

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922

STUDIO AC



Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA - 2G+P+4
Lokacija:	UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Investitori:	Barjamović Dragoljub

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi

PROJEKTNİ ZADATAK

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Barjamović Dragoljub

Adresa:
PIB
e mail
koga zastupa
u daljem tekstu Naručilac

i STUDIO AC D.O.O. Cetinje

Adresa: Ul. Ivanbegova 26
PIB 02899922
e mail arhisgroup@gmail.com
koga zastupa Jevgenije Pavlović, direktor
U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje i Glavni projekat** turističkog objekta – turistički apartmanski blok, na k.p. 623/1, KO Bečići, koja čini UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, Opština Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da poseduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat, elaborat parcelacije po DUP-u i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine:

1. Idejno rješenje i
2. Glavni projekat turističkog objekta – turistički apartmanski blok na UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koju čini k.p. 623/1 KO Bečići, Opština Budva

Član 7.

Izvođač se obavezuje da naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora.

Naručilac se obavezuje da izvođaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvođaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambenog objekta - utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje turističkog objekta, dostavlja Naručiocu u štampanom formatu ili elektronskim putem.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat, dostavlja Naručiocu u štampanom obliku u 2 (dva) primjerka i u zaštićenom digitalnom formatu u 3 (tri) primjeraka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvodjaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora.

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.

Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac

Bojanovic Dragoljub

Izvođač

[Signature]

UDG ZA PROIZVODNJU, PRIZNATA
STUDIO
STUDIO ACH



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0641209 / 003

PIB: 02899922

Datum registracije: 25.09.2012.

Datum promjene podataka: 29.09.2020.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: STUDIO AC
Telefon: +38269331390
eMail: arhisgroup@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 25.09.2012.
Datum donošenja Statuta: 25.09.2012. Datum promjene Statuta: 24.09.2020.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: IVANBEGOVA BR.14 CETINJE
Adresa za prijem službene pošte: UL. IVANBEGOVA BR. 14 CETINJE
Adresa sjedišta: UL. IVANBEGOVA BR. 14 CETINJE
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

JEVGENIJE PAVLOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

JEVGENIJE PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

PODRUŽNICE:

"STUDIO AC" DOO CETINJE - PODRUŽNICA, "STUDIO ACB" BUDVA

7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB BUDVA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik: JEVGENIJE PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Izdato: 31.05.2023 godine u 09:24h



Načelnik

Dobri Gojković



Broj: UPI 09-332/25-3102/2
Podgorica, 24.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO „STUDIO AC“ Cetinje, broj UPI 09-332/25-3102/1 od 23.07.2025. 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), 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 „STUDIO AC“ Cetinje, izdaje se

LICENCA

za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova

na period od pet godina.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-3102/1 od 23.07.2025. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO „STUDIO AC“ Cetinje, pretežna djelatnost - 7112 – inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj 09-332/25-1132/2 od 04.07.2025. godine, kojim je **Pavlović Jevgeniju, diplomiranom inženjeru arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- 2) ugovor o radu sa Pavlović Jevgenijem, br. 01/02/2013 od 15.02.2013. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje broj 09-332/25-2352/2 od 02.09.2025. godine, kojim je **Banićević Jovani, stepen specijaliste (Spec.Sci.) arhitekture**, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;

- 4) ugovor o radu sa Đurović Jovanom, od 01.11.2013. godine, na neodređeno vrijeme; aneks ugovora o radu, broj 01/IX/25/U od 24.09.2025. godine, kojim se mijenja prezime zaposlene u Jovana Banićević;
- 5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 0641209/003.

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 subjekata; 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





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 09-332/25-1132/2
Podgorica, 04.07.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu Pavlović Jevgenija iz Budve, broj UPI 09-332/25-1132/1 od 03.06.2025. 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), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 71/24 i 72/24), 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", broj 42/25), 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

RJEŠENJE

Pavlović Jevgeniju, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdaje se

LICENCA

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

na **neodređeno** vrijeme.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-1132/1 od 03.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Pavlović Jevgenije, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev su dostavljeni sledeći dokazi: rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma UPI 107/7-139/2 od 19.02.2018. godine, kojim se Pavlović Jevgeniju, dipl. inženjeru arhitekture- arhitektonsko projektantskog odsjeka, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 053299 od 03.12.2024. godine; i fotokopija lične karte.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-139/2 od 19.02.2018. 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 ovlaštenje 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", broj 42/25), 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.

OVLASĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:053299

Podgorica, 03.12.2024. 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

JEVGENIJE M. PAVLOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište CETINJE,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 73

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Ljiljana Vujić, dipl.pravnica





lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG006498**
O.J. obračuna: **3801**
Podružnica: **38. Filijala BD**

Veza sa Polisom:
Zamjena polise: **ODG005286**



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: **ODG006498**

UGOVARAČ: **STUDIO AC DOO CETINJE, UL. IVANBEGOVA BR. 14, CETINJE, JMBG/PIB: 02899922**

OSIGURANIK: **STUDIO AC DOO CETINJE, UL. IVANBEGOVA BR. 14, CETINJE, JMBG/PIB: 02899922**

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **04.04.2025. u 00:00** do **03.04.2026. u 23:59**

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

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klausula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

Suma osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 40.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

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

-12,32€

Napomena: Uključeno pokriće tokom garancije na period od jedne godine. Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klausula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIJA: 234,00€

POREZ NA PREMIJU: 21,07€

UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 255,15€

dvestapedesetpet i 15/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 28.03.2025 255,15€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: **R/ODG006498**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCC br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

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

Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50410 - TRNSKI IGOR

Osiguravač

U Budvi, 28.03.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, spravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje potpisom ugovarača osiguranja.

OS - 01 / 1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB:02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 404 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 28.03.2025 14:38



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: 06-332/25-708/2
Budva, 09.06.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Barjamović Dragoljub 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 („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 DUP Bečići („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta
(postojeći objekat se uklanja)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 74A

Urbanistička parcela broj: 74.1 koju čini katastarska parcela 623/1 KO Bečići

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 104-919-12780/2025 za KO Bečići, od 28.05.2025. godine, na katastarskoj parceli broj 623/1 KO Bečići upisana je zgrada za odmor (vikendica) površine 132m². Na katastarskoj parceli 623/1 KO Bečići upisan su teret i ograničenje, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat na katastarskoj parceli broj 623/1 KO Bečići se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može da ukloni objekat na osnovu prijave koja se podnosi građevinskom inspektor. Vlasnik je dužan da priloži dokaz o svojini nad objektom i projekat o uklanjanju. Troškove uklanjanja objekta snosi vlasnik objekta.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje veće gustine – višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima

Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, uređene zelene površine, zelena galerija, pasarele multifunkcionalnog sadržaja.

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

u zonama višeporodičnog stanovanja:

- stanovanje u funkciji turizma: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje;
- poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje, lokali,
- turističko-ugostiteljski sadržaji: kafei, internet kafei
- sportsko-rekreativni sadržaji: teretana, fitness

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.

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

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. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

Horizontalna i vertikalna regulacija

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5. strana 400).

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti susjeda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije. Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 6m prema slobodnom delu parcele.

Građevinska linija podzemne etaže: podzemno građenje može ići do regulacione linije (100%zauzetosti)

Kota prizemlja

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

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5. strana 400)

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 74.1	753,7	2.261,1	452,22	3.00	0.60	P+4

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) izradi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

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

Pri projektovanju objekata 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 DUP-a "Bečići", 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 detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izdavanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parcelama 623/1 KO Bečići, zaveden pod brojem 0604/025 od 04.06.2025. godine koji

je odrađen od strane „Geotehnika“ doo Nikšić. Takođe dostavljen je i Izvještaj o revoziji elaborata potpisan od strane komisije koju čine Risto Gredić, Slađana Vukašinić i Milan Božić u junu 2025. godine.

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 predvidjeti propisane mjere 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 platee 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

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. 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 visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5, strana 401)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

Predvidjeti javno osvjjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

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).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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 mjesta, 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.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ broj 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade 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 predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ 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.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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 rešenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 82/20).

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) pribavi vodne uslove. Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumka garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397)

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)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13, 44/15 i 41/25).

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

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 energetske 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 osvjjetljenje 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 spolnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti na urbanističkoj parceli.

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

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 da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama 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.

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade** izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 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 upisane u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 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 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. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25), 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

Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:

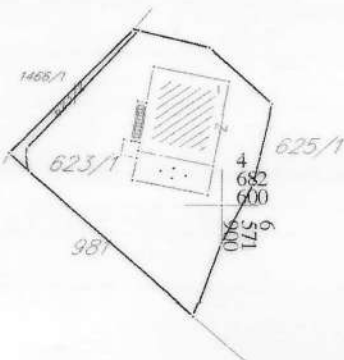
- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Purić



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA

DRUČNA JEDINICA
DVA

104-919-12780/2025

28.05.2025

BEČIĆI

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 BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB, za potrebe UVID izdaje

LIST NEPOKRETNOSTI 222 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
623	1		5 3/24	15/03/2024	GLAVICA	Dvorište KUPOVINA		500	0.00
623	1		5 3/24	15/03/2024	GLAVICA	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		137	0.21
623	1	1	5 3/24	15/03/2024	GLAVICA	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		132	0.00
623	2		5 3/24	15/03/2024	GLAVICA	Pašnjak 2. klase KUPOVINA		26	0.04
								795	0.24

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0502961234021	BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB BUDV, BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
623	1	1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	985	P1 132	Svojina BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB BUDV, BUDVA BUDVA Budva 0502961234021 1/1
623	1	1	Garaža Jedna soba	1	1P 20	Svojina BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB BUDV, BUDVA BUDVA Budva 0502961234021 1/1
623	1	1	Poslovni prostor Trosoban stan	2	P 80	Svojina BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB BUDV, BUDVA BUDVA Budva 0502961234021 1/1
623	1	1	Stambeni prostor Trosoban stan	3	P1 80	Svojina BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB BUDV, BUDVA BUDVA Budva 0502961234021 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
------	---------	-------------	----	------------	------------------	---------------------------	------------

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
623	1	1		1	Zgrada za odmor(vikendica)	20/05/2009	Prekoračenje dozvole

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



Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



74.1	6571875.3348	4682602.1653
74.2	6571873.5754	4682604.6415
74.3	6571873.2795	4682607.6646
74.4	6571888.7194	4682624.0415
74.56	6571896.2500	4682584.7200
74.57	6571899.9900	4682594.8100
74.58	6571904.3000	4682602.9000
74.59	6571906.9900	4682614.0300
74.60	6571898.4200	4682621.6700



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta regulacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

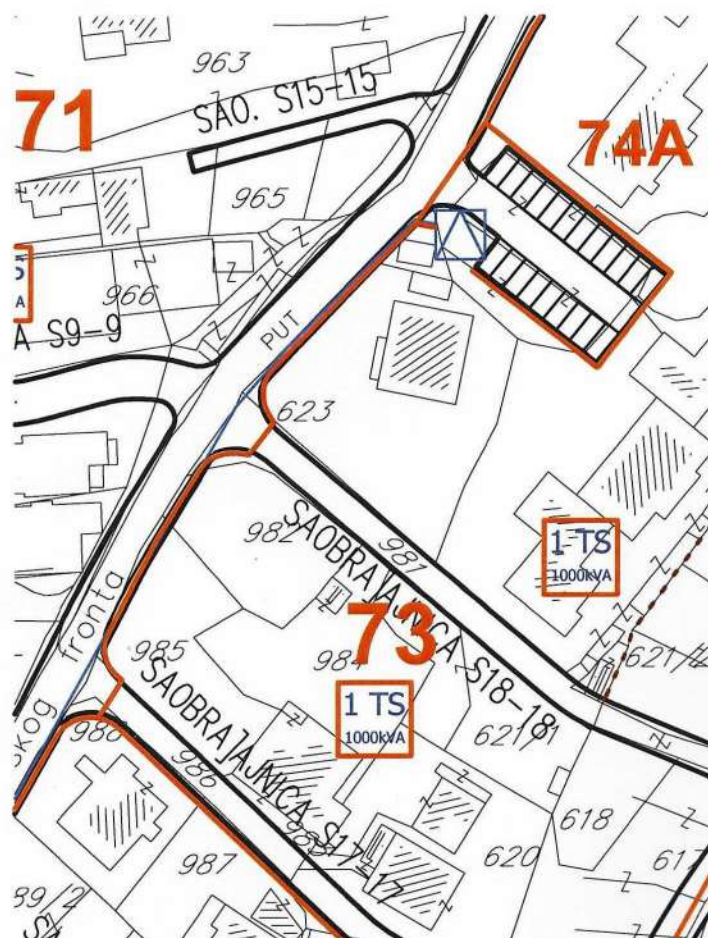
Karta saobraćaj

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 09.06.2025.





IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

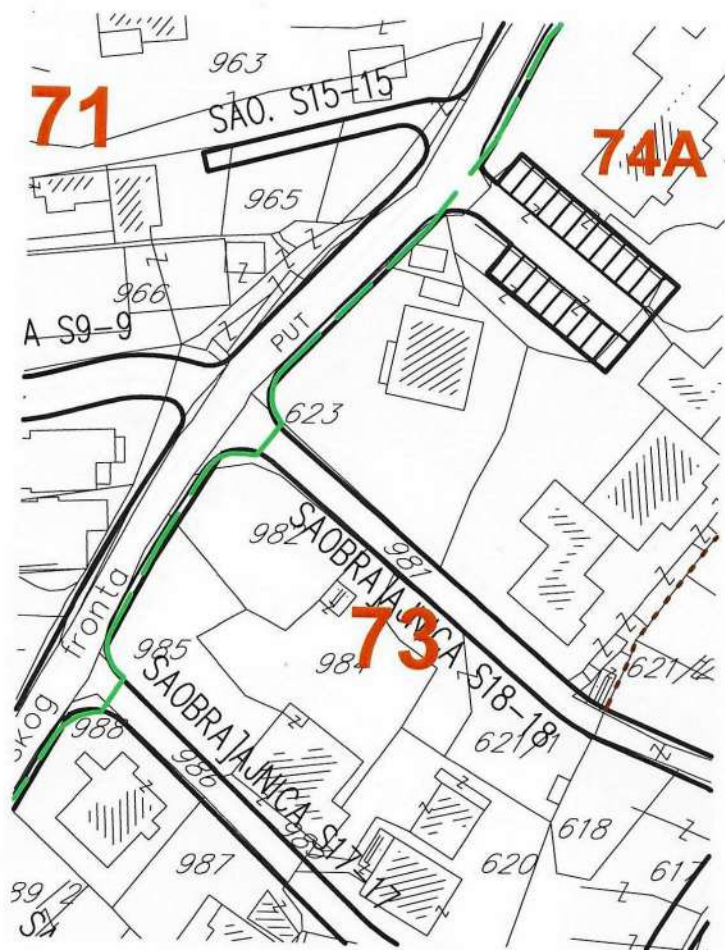
Karta elektro mreža

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 09.06.2025.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

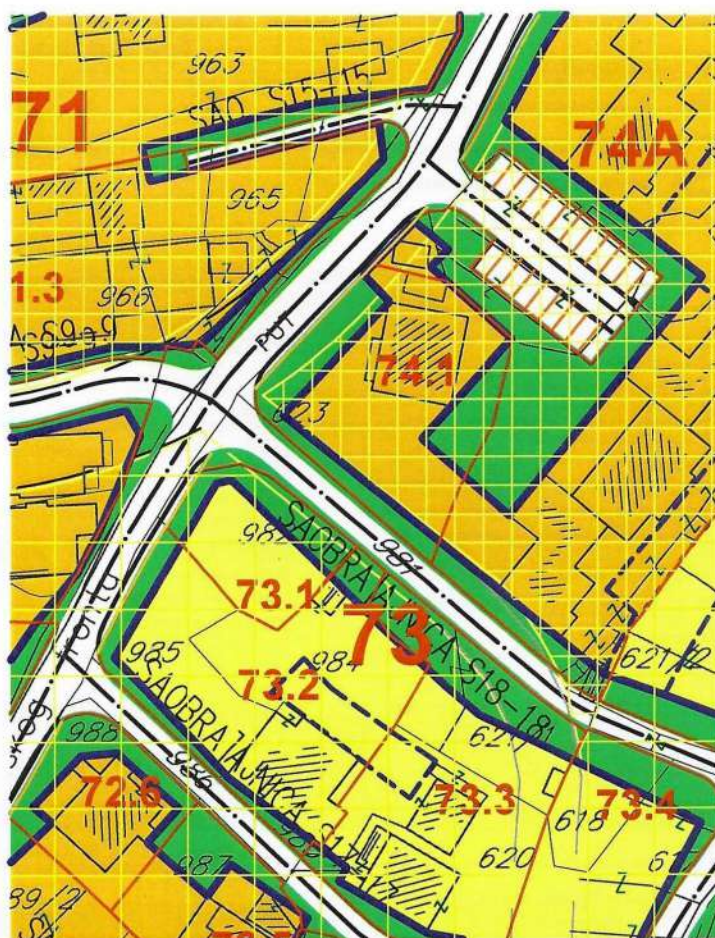
Karta telekomunikacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 09.06.2025.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta namjena

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 09.06.2025.

LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA
	-ZELENA GALERIJA
	TROTOARI
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

NAMENA GUP

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /MEOŠOVITI/ SADRŽAJI

	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone)
	Površine za turistička naselja i hotele
DRUŠTVENI CENTRI	
	Površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura itd.)
	Površine za poslovne delatnosti (trgovina i usluge, zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo itd.)
	Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, dečije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

	Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPGG)
	Magistralni putevi
	Planirane gradske obilaznice
	Interne obilaznice - postojeće i planirane
	Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
	Pešačke staze (šetališta)
	ZONE POD ZAŠTITOM
	ZONA LUKE gup

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

	P. javni parkovi i gradnja
	St. objekti objekti izgradnje
	Pr. prostor za razvoj izgradnje
	V. vaspitni
	KS. komunalni servisi
	PS. poslovni servisi
	US. uslužni servisi
	Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
	Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
	Zelenilo van naselja
	Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
	Plaže
	Reke
	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

	- jednorodnično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
	- višerodnično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
	- apartmansko stanovanje
	STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
	KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
	HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
	TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
	UGOSTITELJSKI KAPACITETI - (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...)
	KONGRESNI SADRŽAJI
	SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
	OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
	VERSKI OBJEKTI
	SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
	UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	ŠUMA
	JAVNA GRADSKA GARAŽA
	JAVNA GRADSKA GARAŽA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
	KOMUNALNE SLUŽBE
	DEČJE USTANOVE
	IGRALIŠTE

blok 74A

Preporučene spratnosti bloka 74A:

- p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

U okviru **bloka 74A** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
74A	74.1	623
	74.2	deo parcele 625/1

Urbanistički pokazatelji za **blok 74A** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
74 A	5742,07	2960,99	14804,95	0,52	2,58	2781,08

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
74.1	753,7	452,22	2261,1	0,60	3,00	301,48
74.2	4897,74	2508,77	12543,85	0,51	2,56	2388,97

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 09.06.2025.



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: 16-06-2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/25-708/4				

Broj: 01-2929/2

Datum: 13.06.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/25-708/2 od 09.06.2025.godine (naš broj 01-2929/1 od 10.06.2025. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Barjamović Dragoljuba**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 623/1, KO Bečići, UP 74.1, blok 74A, DUP "Bečići", UT uslovima predviđena izgradnja objekta (postojeći objekat se uklanja).

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

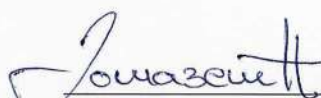
- Hidrostatički nadpritisak u vodovodnoj mreži na mjestu priključka iznosi 4 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Uslovima se predviđa novo mjesto priključenja na vodovod i ukidanje postojećeg priključka, stoga je potrebno podnijeti zahtjev za deaktivaciju postojećeg vodomjera, prije početka izvođenja građevinskih radova.

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

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/25-708/2 od 09.06.2025. godine.

Obrada,


Nemanja Domazet

Služba za planiranje i
projektovanje,


Momir Tomović

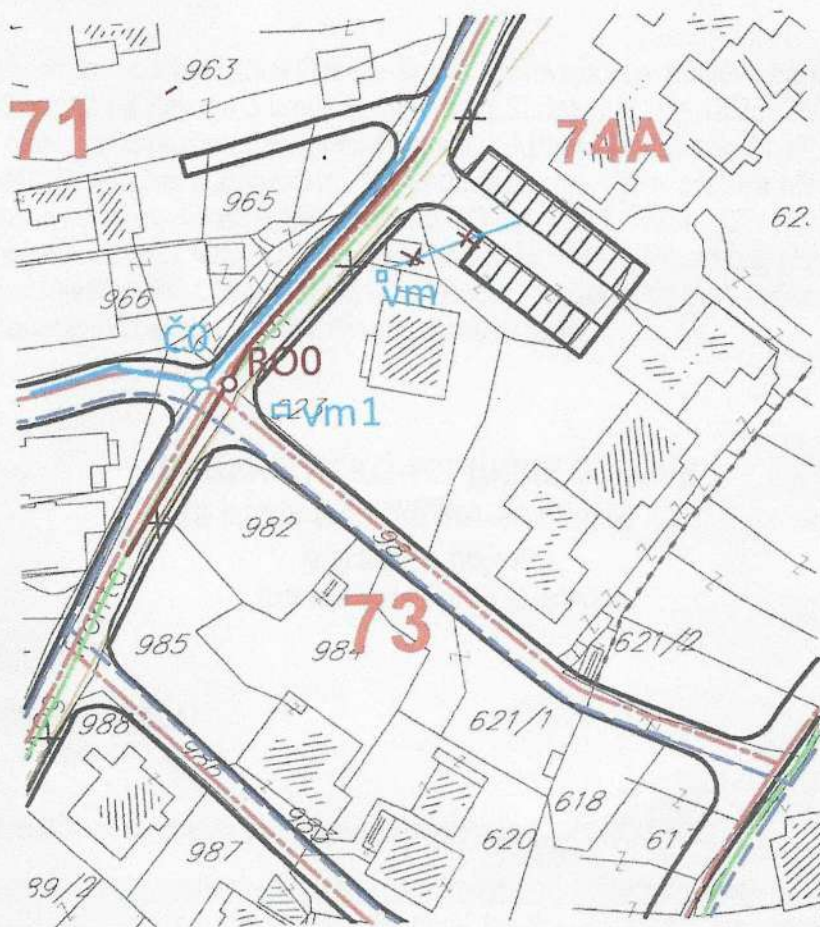
Sektor za planiranje
i razvoj,



VD Izvršni direktor,




Mladen Lakčević



- Postojeći vodovod PeHD 110
- x x Postojeći priključak se ukida
- vm Postojeća vodomjerna šahta se ukida
- č0 Planirano mjesto priključka na vodovod
- vm1 Planirana vodomjerna šahta
- Postojeće fekalna kanalizacija
- ROO Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

br.01/09)

Datum: 11.06.2025. Obradio: *D. Kozma*





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 69/25

Budva, 22.10. 2025 god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Organizaciona jedinica:

BUDVA

Mjesto:

BUDVA

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primijeno:	<u>28.10.2025</u>		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	<u>919-104-UP1</u>		<u>7202/25</u>

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



Stranka: **BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB**

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

Katastarska parcela broj: **623/1,623/2**

Katastarska opština: **BEČIĆI**

List nepokretnosti broj: **222**

Opština: **BUDVA**

.....
Slavko Niković

Broj predmeta:

Spisak prijava broj:

Pregledao/la:

Ovjerio/la:

Datum ovjere:

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: 69/25
Datum: 22.10.2025.god.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB

Sa JMBG/PIB: 0502961234021

Iz: Budve

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-U

Za nepokretnost:

KO: BEČIĆI
LN/PL: 222
Katastarska parcela: 623/1,623/2

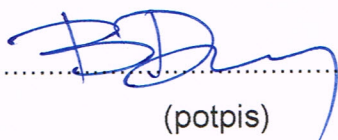
Geodetska organizacija izjavljuje
da prihvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-U

Naručilac: BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB

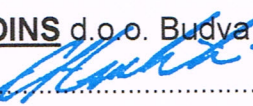
JMBG/PIB: 0502961234021

Iz: Budve


(potpis)

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

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	Uvjerjenje 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: 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: 69/25
Datum: 22.10.2025.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: **222**
Katastarska parcela broj: **623/623/2**
Broj objekta: -
PD: -
Po zahtjevu: **BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB**

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 Uvjerenje 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 Uvjerenje 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: 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: 69/25
Datum: 22.10.2025.god.

IZJAVA **OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE**

Po zahtjevu: **BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB**

Iz: **Budve**

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

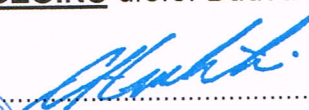
Geodetska organizacija Geoins d.o.o. sa sjedištem u Budvi
Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO DUP-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 22.10.2025., po predmetu broj 69/25, za obavljene geodetske radove **parcelacije po dup-u na kat. parcelama 623/1,623/2 Ko BEČIĆI, Opština Budva** čiji je podnosilac prijave: **BARJAMOVIĆ DRAGOLJUBŽELJKO**.

PRISUTNI:

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

Stranke: **BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB**

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 Isl-u na kat. parceli 623/1,623/2, Ko BEČIĆI, Opština Budva**.

Katastarske parcele 623/1 P=760m², čini UP 74.1 blok 74 DUP BEČIĆI.

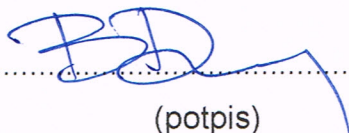
Katastarske parcele 623/2 čini saobraćajnicu predviđenu DUP-om BEČIĆI.

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.

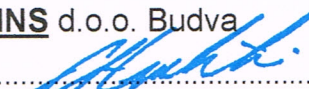
Zapisnik je pročitan u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:


(potpis)

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



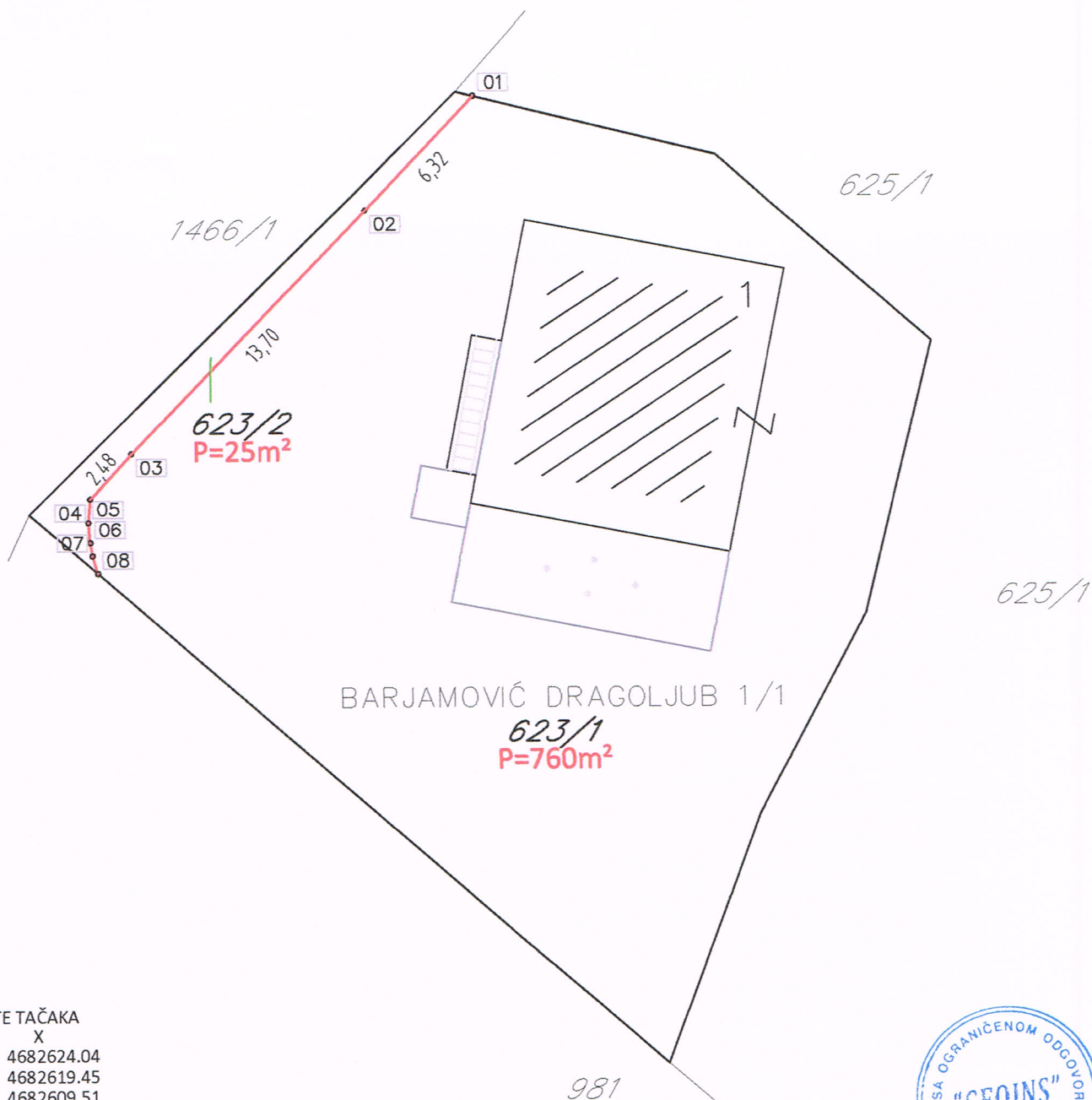

Slavko Niković

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



SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R $\approx$ 1:250.



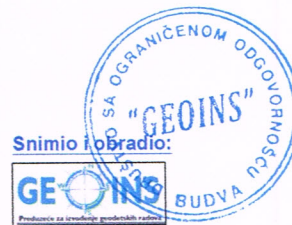
KOORDINATE TAČAKA

Broj	Y	X
01	6571888.72	4682624.04
02	6571884.37	4682619.45
03	6571874.94	4682609.51
04	6571873.28	4682607.67
05	6571873.20	4682606.71
06	6571873.27	4682605.88
07	6571873.36	4682605.34
08	6571873.57	4682604.63

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

Ovjerava:

.....



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

Oktobar/2025.

Snimio dana:.....god.

Geometar:.....**Niković Slavko**

(Ovlašćenje br. 02-3967/2 od 25.07.2013.god.)

.....
potpis

Crna Gora

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica..... BUDVA

K.O..... BEČIĆI

Spisak prijava br.....

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Opština Budva
Katastarska opština Bečići

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Oblim prava	Nacin korišćenja	Površina iz numerike	Površina iz koordinata	Primjedba
								m ²	m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

A LIST (podaci o parcelama)

[illegible]

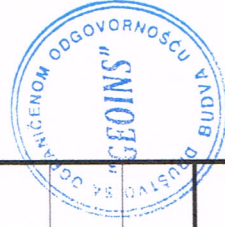
UKUPNO:

Pregledao i ovjerio:

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

Budva,

[Signature]



Opština Budva
Katastarska opština Bečići

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

NOVO STANJE

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

A LIST (podaci o parcelama)

1	222	BARJAMOVIĆ DRAGOLJUB	623/1	1	Korišćenje	1/1	Zgrada za odmor(vikendica)	132	132
							Građevinska parcela	628	638
			6232				Pašnjak 2. klase	25	25
							UKUPNO:	785	795

Pregledao i ovjerio:

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

Budva,

GEIGINS d.o.o. Budva



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.



STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922

STUDIO AC



IZJAVA PROJEKTANTA

Izjavljujem da je ova tehnička dokumentacija - Idejno rješenje turističkog apartmanskog bloka (2*) 2G+P+4 na UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 Stav 2 tačka 3 i Stav 3 zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama, kao i bruto razvijena građevinska površina (BRGP).

Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i urbanističko-tehničkim uslovima.

U prilogu dostavljamo tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

PREGLED PARAMETARA ZA U.P.74.1:

POVRŠINA U.P. 74.1 = 753,70m ²	
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0.60	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0.59
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 452,22m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 451,06m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 3,00	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 2,95
MAX. B.G.P.OBJEKTA - 2261,10m ²	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 2222,53m ² (1146,78m ² - garaža, podr. i teh.prost)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA P+4	SPRATNOST OBJEKTA 2G+P+4

Površina predmetne UP 74.1 prema tabelarnom prikazu DUPa za 74.1 Iznosi 753,7m². Uvidom u List nepokretnosti LN 222 KO Bečići, površina predmetne parcele sa objektima iznosi 769m². Elaborat parcelacije po DUP-u, koji je sastavni dio ove tehničke dokumentacije, pokazao je da je površina parcele po koordinatama 760m².

Nakon svega navedenog, obrađivač tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, i pored navedene razlike parametri za obračun zauzetosti odnosno izgrađenosti predmetne urbanističke parcele, preuzeti su iz tabelarnog prikaza DUP-a odnosno rađeni su u odnosu na površine parcele koja je data u tabelarnom prikazu UTU u tački 6. Urbanistički parametric, a koji su ujedno i najnepovoljniji od tri navedena.

U skladu sa UT uslovima u okviru UP 74.1, na kojem je planirana gradnja apartmanskog objekta / 2*, planirano je stacioniranje vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po turističkom apartmanu. Objekat je planiran sa 31 apartmanskih jedinica i 35 parking mjesta u dva nivoa garaža.

Projektom je predviđeno 200,60m² zelenih površina na predmetnom dijelu UP što iznosi 26,16% pripadajuće UP, a ukupna površina slobodnih (neizgrađenih) površina iznosi 315,24m², ili 42%.

Budva,

11.2025.godine

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

PREDMET: Identifikacija UP 74.1, blok broj 74, u okviru DUP-a Becici

Ovom izjavom dajemo identifikaciju urbanističke parcele: UP 74.1, u okviru DUP-a „Becici“ koju cini katastarska parcela broj: 623/1, upisana u list nepokretnosti broj 222, Ko Becici, sa pravom koriscenja 1/1 na ime Barjamovic Dragoljub.

Predmet identifikacije je katastarska parcela br 623/1, upisana u List nepokretnosti br 222, Ko Becici sa površinom: 132 m², zgrada za odmor, 137m², pasnjak 2 klase i 500m² dvoriste .

Granice katastarske parcele broj 623/1 u potpunosti odgovaraju granicama UP 74.1 , konstatovano uporedivanjem koordinata. Povrsina UP 74.1 iz UTU iznosi 754m² (racunato iz koordinata), dok površina upisana u List nepokretnosti iznosi 769m² (racunato grafickom metodom i izravnanjem). Razlika u površina ma nastala je primjenom razlicitih metoda obracuna površina.

Vazno je napomenuti da je do UP 74.1 obezbijeden kolski pristup sa lokalnih ulica na sjeverozapadnoj i jugozapadnoj strani predmetne UP.

U prilogu ove izjave nalazi se skica preklapljenog katastarskog stanja i izvoda iz DUPa na kojoj su jasno prikazane gonje konsatacije.

Budva, 12.11.2025. god.

Ovjerava: Radivoje Soldat Digitally signed by
Radivoje Soldat
Date: 2025.11.12
20:17:22 +01'00'

PROJEKTNİ ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA - 2G+P+4
Lokacija:	UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Investitori:	Barjamović Dragoljub

PROJEKTNI ZADATAK

Uvod

Projektovati turistički objekat – na lokaciji UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Projektovati turistički objekat u cilju ispunjenja uslova urbanističkog uređenja prostora, propisanih planskim dokumentom DUP Bečići.

Urbanistička parcela UP 74.1 ima urbanističke parametre, zadate navedenim planskim dokumentom, a objekat planirati na predmetnoj UP sa pripadajućim parametrima i u okviru zone za izgradnju definisane predmetnim planskim dokumentom.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je turistički objekat – turistički apartmanski blok kategorije 2*.

Objekat projektovati kao slobodnostojeći na predmetnoj lokaciji.

Kapaciteti objekata:

Planirati objekat sa apartmanskim jedinicama za smještaj turista. Objekat planirati sa apartmanima u nadzemnim etažama. Zbog konfiguracije terena potrebno je formirati garažni prostor za rješavanje mirujućeg saobraćaja u dvije podzemne etaže, a sve u skladu sa planskim dokumentom i planom definisanim parametrima.

Strukturu i broj apartmana prilagoditi uslovima za projektovanje, sa jednosobnim, dvosobnim i trosobnim apartmanima.

Parkiranje rješavati u okviru lokacije, u garaži objekta, kapaciteta minimum 1,1PM/apartmanu, u skladu sa uslovima DUP-a. Pješачki prilaz do objekta planirati sa sjeverne strane objekta sa postojeće saobraćajne dok se kolski prilaz do objekta može planirati i sa saobraćajnice sa južne strane jer se parcela graniči sa pristupnim saobraćajnicama sa dvije strane – ugaona parcela.

Konstrukciju objekta planirati kao armirano-betonsku. Ispune planirati od blokova, a pregrade od blokova ili gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. Fasadne zidove objekta planirati sa kamenom oblogom, demit fasadom i manjim dijelovima fasade od fundermax kopozitnih materijala. Oko fasadnih otvora planirati tanje kamene okvire po ugledu na tradicionalne dok se za zasjenčanje koriste roletne sa kutijom koja je skrivena – nije vidljiva na fasadi.

Krov planirati kao ravan kao ozelenj - neprohodna krovna terasa na kojoj je moguć smještaj klima uređaja i prateće opreme. Omogućiti manji tehnički izlaz na krov za potrebe održavanja istog kao i uređaja i opreme.

Podzide i potporne zidove na lokaciji oblagati grubo tesanim kamenim pločama.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima

Objekat projektovati kao slobodnostojeći spratnosti 2G+P+4.

U skladu sa uslovima na terenu, u okviru prizemlja planirati glavni ulaz sa pratećim sadržajima.

Potrebno je da svi apartamni posjeduju terasu.

U podzemnim etažama pored garažnog prostora planirati tehničke prostorije i podrumске ostave.

Za investitora

Barjamović Dragoljub

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB

PDV 31/31-00813-8

PIB 02899922

STUDIO AC



Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA - 2G+P+4
Lokacija:	UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Investitori:	Barjamović Dragoljub

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

- TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
Tehnički opis uz idejno rješenje
- NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
Prikaz površina
- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Geodetska podloga	1:200
Šira situacija	1:200
Geodetska podloga sa UTU	1:200
Situacija, regulacija i nivelacija	1:200
Situacija, uređenje terena	1:200
Šira situacija	1:500
Osnova temelja	1:50
Osnova garaže -2	1:50
Osnova garaže -1	1:50
Osnova prizemlja	1:50
Osnova I sprata	1:50
Osnova II sprata	1:50
Osnova III sprata	1:50
Osnova IV sprata	1:50
Peta fasada	1:50
Presjeci	1:50
Fasade	1:100

Trodimenzijski prikazi

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK – 2*/ - 2G+P+4
Lokacija: UP 74.1, Blok 74A, DUP Bečići, k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Investitor: Barjamović Dragoljub

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKOG APARTMANSKOG BLOKA

Tehnička dokumentacija radjena je na osnovu projektnog zadatka investitora, dostavljenog geodetskog snimka predmetne katastarske parcele koja čini predmetnu UP 74.1 DUP Bečići i urbanističko-tehničkih uslova broj 06-332/25-708/2 izdatih 09.06.2025. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

OPŠTE NAPOMENE

Tehnička dokumentacija rađena je na urbanističkoj parceli 74.1, koju čini k.p. 623/1, KO Bečići. Urbanistički parametri za predmetni objekat dati su u tabelatnom prikazu priloženih UTU:

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BRETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 74.1	753,7	2.261,1	452,22	3.00	0.60	P+4

POSTOJEĆE STANJE

Na katastarskoj parceli 623/1 KO Bečići ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je fizičko lice Barjamović Dragoljub.

Teret se odnosi na prekoračenje dozvole postojećeg objekta na parceli. Postojeći objekat se uklanja.

Shodno članu 69 Zakona o izgradnji objekata, vlasnik objekta može podnijeti prijavu građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog projekta uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

USLOVI IZGRADNJE PREDVIDJENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Urbanistička parcela se nalazi u zoni stanovanja veće gustine, višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima. Kao dopunska namjena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, uređene zelene površine, zelena galerija, pasarele multifunkcionalnog sadržaja.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:

Površina urbanističke parcele, prema tabelarnom prikazu DUPa za 74.1 Iznosi 753,7m². Uvidom u List nepokretnosti LN 222 KO Bečići, površina predmetne parcele sa objektima iznosi 769m². Elaborat parcelacije po DUP-u, koji je sastavni dio ove tehničke dokumentacije, pokazao je da je površina parcele po koordinatama 760m².

Nakon svega navedenog, obrađivač tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, i pored navedene razlike parametri za obračun zauzetosti odnosno izgrađenosti predmetne urbanističke parcele, preuzeti su iz tabelarnog prikaza DUP-a odnosno rađeni su u odnosu na površine parcele koja je data u tabelarnom prikazu UTU u tački 6. Urbanistički parametric, a koji su ujedno i najnepovoljniji od tri navedena. Granice predmetne k.p. 623/1 K.O. Bečići poklapaju se u potpunosti sa granicama predmetne U.P. 74.1 DUP Bečići, Najveća dozvoljena BRGP objekta je 2261,1m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 3.

- Najveća dozvoljena površina pod objektom je 452,22m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,60.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je P+4 (suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u zadatak BRGP, osim ako se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta).
- Planom definisana BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u zadatak BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

c) Horizontalna regulacija:

Građevinske linije su prikazane u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana - poglavlje: UTU za izgradnju objekata - stanovanje veće gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400). Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394). Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije. Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 52, strana 394)

Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 6,0m prema slobodnom delu parcele.

Građevinska linija podzemne etaže – podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti)

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

d) Vertikalna regulacija:

Spratnost za predmetnu parcelu je P+4.

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

U dijelu uslova za izgradnju turističkih kapaciteta (str. 402, tekstualni dio DUP-a) definisano je da:

Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.

Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.

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

e) Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

f) Mirujući saobraćaj:

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz ptvorene mogućnosti da to riješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suteranska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterana, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

g) Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremena cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagadjenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posadjenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3-5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

IZGRADNJA PREDVIDJENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta, na UP 74.1 predviđen je apartmanski turistički blok kategorije 2* (dvije zvjezdice).

b) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji:

- Apartmanski objekat planiran je na UP 74.1 koju čine k.p. 623/1 KO Bečići.
- Objekat je planiran sa 31 apartmanskih jedinica različitih struktura.
- Površina predmetne UP 74.1 prema tabelarnom prikazu DUPa za 74.1 Iznosi 753,7m². Uvidom u List nepokretnosti LN 222 KO Bečići, površina predmetne parcele sa objektima iznosi 769m². Elaborat parcelacije po DUP-u, koji je sastavni dio ove tehničke dokumentacije, pokazao je da je površina parcele po koordinatama 760m².

Nakon svega navedenog, obrađivač tehničke dokumentacije iznosi sljedeće, i pored navedene razlike parametri za obračun zauzetosti odnosno izgrađenosti predmetne urbanističke parcele, preuzeti su iz tabelarnog prikaza DUP-a odnosno rađeni su u odnosu na površine parcele koja je data u tabelarnom prikazu UTU u tački 6. Urbanistički parametric, a koji su ujedno i najnepovoljniji od tri navedena.

- Najveća dozvoljena BRGP svih objekata na parceli je 2261,1m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 3,00.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 452,22m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,60.
- Planirani objekat je spratnosti 2G+P+4 (2 nivoa podzemne etaže koje su u funkciji garaža ne ulaze u zadatu BRGP).

Najveća dozvoljena BRGP objekta je 2261,10m² (ostvarena BRGP objekta je 2222,53m²).

Najveća dozvoljena površina pod objektom je 452,22m² (ostvarena površina pod objektom je 451,06m²).

U tabeli je prikazan uporedni prikaz planiranih i ostvarenih parametara:

PREGLED PARAMETARA ZA U.P.74.1:

POVRŠINA U.P. 74.1 = 753,70m ²	
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,60	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0,59
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 452,22m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 451,06m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 3,00	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 2,95
MAX. B.G.P.OBJEKTA - 2261,10m ²	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 2222,53m ² (1146,78m ² - garaža, podr. i teh.prost)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA P+4	SPRATNOST OBJEKTA 2G+P+4

c) Horizontalna regulacija:

Objekat je u svemu postavljen prema zadatim građevinskim linijama iz grafičkog priloga Regulaciono rješenje. Objekat je sa dvije svoje fasade postavljen do glavne građevinske linije. Terasa i erkerni prepusti, u skladu sa UTU, prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (saobraćajnica) 1,20m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena. Grafičkim dijelom plana Regulaciono rješenje definisana je jedna jedinstvena glavna građevinska linija za najveći dio parcele dok je u jednom manjem južnom uglu, građevinska linija definisana kao minimalno udaljenje od susjedne parcele i iznosi 3,0m od granice parcele.

Predmetna urbanistička parcela je ugaona odnosno sa dvije susjedne strane sa graniči sa javnim površinama odnosno sa pristupnim saobraćajnicama.

d) Vertikalna regulacija:

Spratnost planiranog objekta je 2G+P+4.

Krov je u skladu sa uslovima za izgradnju turističkih kapaciteta (str. 402, tekstualni dio DUP-a) planiran kao ravan – ozelenjen. Za potrebe tehničkog održavanja krova i opreme na krovu, predviđen je tehnički izlaz na neprohodnu krovnu terasu minimalnih gabarita i svijetle visine 2,1m. Površina ove prostorije definisana je obračunom površina kao korisna površina te kao takva ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

Kako se objekat nalazi na terenu u većem nagibu, kota poda prizemlja, tj. najniže korisne etaže iznosi 3,45m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg dijela objekta. U ovim slučajevima planom je dozvoljeno da kota najniže korisne etaže iznosi najviše 3,50m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg dijela objekta.

Nivelacione rješenje garaža ne izlazi izvan kote postojećeg terena, dok je nivo prizemlja u zadnjem dijelu objekta značajno denivelisan u odnosu na kotu terena susjedne parcele sa sjeverne strane.

e) Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitekturom objekata težilo se stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekta je uskladjeno sa kontekstom u kome je planiran objekat, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.
- U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, planirana je primjena lokalnih građevinskih materijala. Objekat je planiran sa kamenom fasadnom oblogom od lokalnog kamena ređanog u pravilne horizontalne redove u kombinaciji sa bijelom (WEBER W001) i bež fasadom (WEBER N630) kao sa manjim dijelovima fasade obložene fundermax fasadnom oblogom u boji prirodnog drveta toplijih tonova boje.
- Kao elementi zaštite od sunca velikih otvora južne orijentacije, uz primjenu niskoemisionih stakala i roletni, planirane su duboke terase koje bacaju senku na prozore.
- Posebno je posvećena pažnja oblikovanju i materijalizaciji kako bi se postigao odmjeran, ali prepoznatljiv urbani karakter objekta.

f) Mirujući saobraćaj:

U skladu sa UT uslovima u okviru UP 74.1, na kojem je planirana gradnja apartmanskog objekta / 2*, planirano je stacioniranje vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po turističkom apartmanu. Objekat je planiran sa 31 apartmanskim jedinicama i 35 parking mjesta u dva nivoa garaža.

Jedno parking mjesto u garaži -2 planirano je sa ugradnjom sistema WOHR Parklift 411 prema specifikaciji koja je priložena uz ovaj tehnički opis. Na ovaj način na toj poziciji su se dobila 2 parking mjesta, a potrebna visina za ugradnju sistema dobila se denivelacijom međuspratne konstrukcije na toj poziciji.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Podzemne etaže su planirane za parkiranje vozila u dva nivoa. Kolski prilaz garaži se vrši preko rampe sa postojeće saobraćajnice, na jugoistočnoj strani parcele u nivo garaže -2. Kolski pristup na nivo garaže -1 vrši se rampom sa postojeće saobraćajnice, ulice Sremski front koja se nalazi na severo-zapadnoj strani parcele. Ukupno je u nivou -2 planirano stacioniranje 18 vozila, dok je u nivou -1 planiran garažni/parking prostor za smještaj 17 automobila.

Nadzemni dio objekta se sastoji od komunikacionog jezgra i apartmana.

U prizemlju je planiran ulazni hodnik sa stepeništem i hodnikom i 6 apartmana. Etaže, I i II sprata planirane su kao tipske sa po 7 apartmana po etaži. Na trećem spratu je 6 apartmanskim jedinicama, dok je IV sprat planiran sa 5 apartmanskim jedinicama.

Apartmani su po strukturi jednosobni, dvosobni i trosobni. Apartmani iznad prizemlja su planirani sa po minimum jednom terasom, dok su apartmani u prizemlju planirani sa mogućnošću izlaza u dvorište.

USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Predmetni objekat podleže odredbama Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, što će detaljno biti razrađeno kroz izradu tehničke dokumentacije glavni projekat za predmetni objekat.

Prilikom prilagođavanja stambene jedinice kako bi se obezbedila pristupačnost i korišćenje od strane lica smanjene pokretljivosti nema promjene konstruktivnog sistema i dimenzija konstruktivnih elemenata u odnosu na dato rješenje. Promjene se odnose na dimenzionisanje unutrašnjih vrata stambene jedinice i postavljanje stolarije koja odgovara uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Riješenje podrazumijeva i prilagođavanje okova i mehanizama za otvaranje spoljašnje bravarije uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti. Kupatilo je dimenzijama i izborom opreme prilagođeno korišćenju od strane lica smanjene pokretljivosti.

Podrazumeva se izbor fiksne opreme kuhinje i kupatila u skladu sa uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takođe su svi ukopani dijelovi objekta armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 25cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se obziđu gipsom.

Iznad posljednje etaže se radi ravan ozelenjen krov sa svom neophodnim izolacionim slojevima.

Hidroizolacija se predviđa preko svih podnih ploča na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, i u okviru slojeva ravnih krovova objekta.

Termoizolacija se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova. Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom (lokalni sivi kamen iz majdana Liješevići), a dijelom kao kao paket demit i dijelom u završnoj obradi od kompakt panela (proizvođača Fundermax, Trespa ili sličnog proizvoda) u svemu prema detaljima i upustvima proizvođača.

Debljina termoizolacionog sloja dokazuje se termičkim proračunom koji je sastavni dio tehničke dokumentacije glavnog projekata.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim i troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Spoljašnje ograde se rade od kovanog gvožđa.

Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvodjenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj šljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom, keramikom (mokri čvorovi i ostave) i fero betonom (garaža). Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenei plafon, a plafoni garaže se finalno obradjuju spušteneim plafonom do visine 2,4m fireboard protivpožarnim panelima. Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obradjuju keramikom u visini do spušteneog plafona.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila. Protivpožarna vrata planirati u svemu prema tehničkim uputstvima proizvođača i potrebnim proračunima.

Tehnička dokumentacija je rađena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima.

Zakonska regulativa iz oblasti građevinarstva:

Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025.god.)

Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)

Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)

Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list Crne Gore br.48/2013 od 14.10.2013.)

Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)

Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. list SCG br. 31/05 od 29.07.2005)

Zakon o građevinskim proizvodima

Zakonska regulativa iz oblasti turizma:

Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:

Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG br. 64/11 od 29.12.2011.)

Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Službeni list Crne Gore, broj 50/2012" od 1.10.2012. god.)

Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo odnosno preduzetnik za preradu i/ili odstranjivanje otpada (Sl. list Crne Gore", br. 53/12 od 24.10.2012.)

Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada (Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012.)

Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest (Službeni list Crne Gore", broj 11/13 od 21.02.2013., datum stupanja na snagu 01.03.2013.)

Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada (Službeni list Crne Gore 33/13, od 11 jula 2013.)

Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)

Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:

Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list Crne Gore" broj 25/2010 od 05.05.2010.)

Zakon o zaštiti prirode (Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)

Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore, br. 35/11 od 10.06.2011, 35/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)



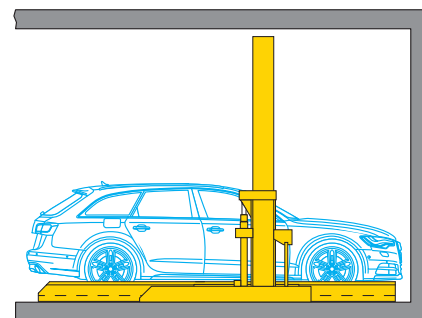
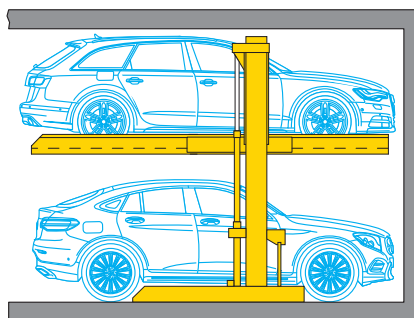
Jevgenije Pavlović, d.i.a.

Data Sheet

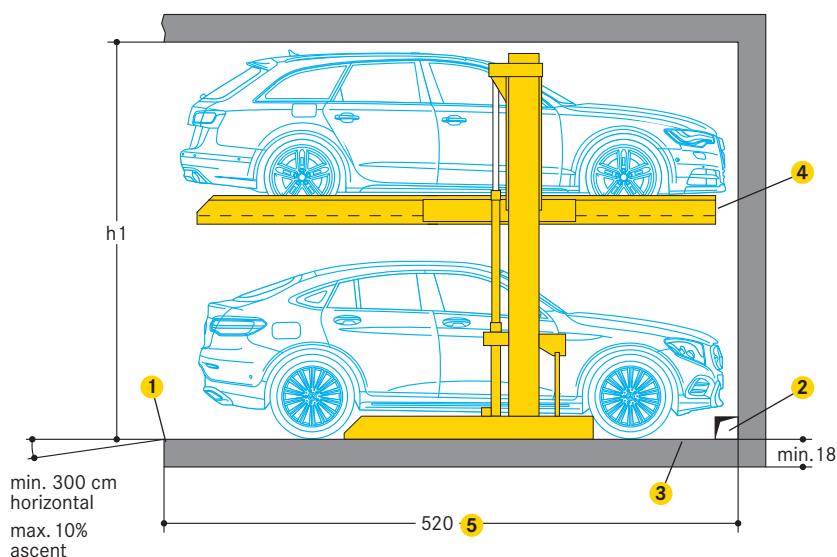
WÖHR PARKLIFT 411/6



- **Single units: 2 cars**
- **Platform load options:**
 - max. 2000 kg, load per wheel 500 kg
 - max. 2600 kg, load per wheel 650 kg
- **For outdoor installation:**
 - in snowfall areas with customer performed roofing



- **Length dimensions underground car park (height dimensions see page 2)**

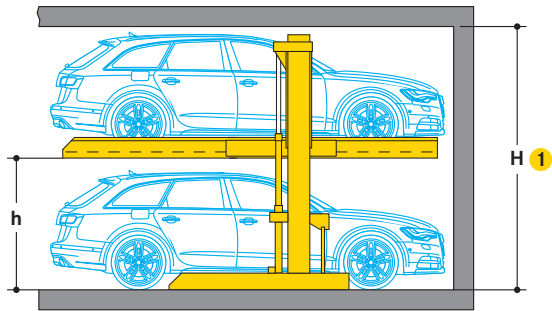


- 1 Yellow-black safety marking (performed by the customer):
 - compliant to ISO 3864, 10 cm wide, at a distance of 50 cm from the front edge of the platform (see page 3 »Static calculations and construction works requirements«)
- 2 In case of intermediate walls (performed by the customer):
 - 15 x 15 cm opening for electric and hydraulic system cables and piping
 - after installation, do not close the opening
- 3 Channels or undercuts/concrete haunches (performed by the customer):
 - not allowed along the floor-to-wall joints
 - should channels or undercuts be necessary, the system width needs to be reduced or the installation widths needs to be increased
- 4 Platform length = 448 cm
- 5 500 cm vehicle length = 520 cm installation length

■ Dimensions

- all dimensions specified are the minimum, finished dimensions
- tolerances must be taken into consideration
- all dimensions are given in cm

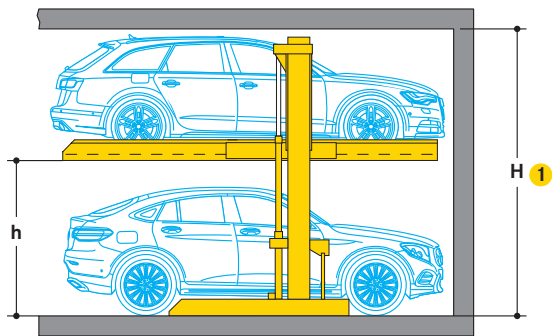
■ Height dimensions Standard type



Type	Height (H) 1	Vehicle height 2		Platform distance (h)
		UL	LL	
411/6-155	320	L+S 150	L+S 150	155
411/6-165	330	L+S 150	L+S 160	165
411/6-175	340	L+S 150	L+S 170	175

- 1 With an increase in headroom available, correspondingly taller cars will be able to park on the upper platform.
- 2 UL= upper level / LL = lower level
L = Limousine / S = Station wagon

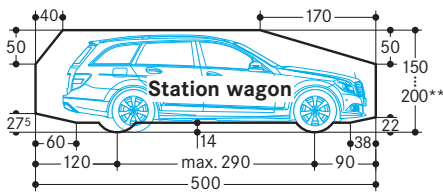
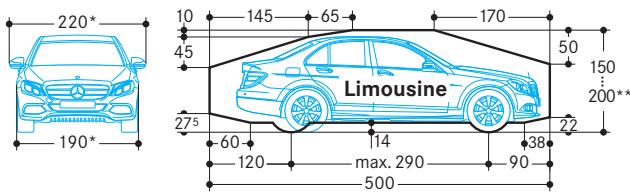
■ Height dimensions Comfort type



Type	Height (H) 1	Vehicle height 2		Platform distance (h)
		UL	LL	
411/6-185	350	L+S 150	L+S 180	185
411/6-195	360	L+S 150	L+S 190	195
411/6-205	370	L+S 150	L+S 200	205

- 1 With an increase in headroom available, correspondingly taller cars will be able to park on the upper platform.
- 2 UL= upper level / LL = lower level
L = Limousine / S = Station wagon

■ Clearance profile (for standard vehicles)



* for a 250 cm platform width

** The overall vehicle height including roof luggage rails an antenna mounts must not exceed the max. vehicle height dimensions specified

Decision support for the vehicle height

Choosing the right vehicle height for your project is essentially based on any building regulations, user expectations and building specifications. Criteria can include:

Residential buildings:

Different parking space heights are conceivable and can affect the sales price. For example, lower parking spaces could be provided for higher vehicles. This results in more convenient access to the vehicle. Less high vehicles in the upper parking spaces and thus reduced building height and less enclosed space. The ramp to the underground car park will be less steep or less long. To make it easier to sell and use parking spaces, we recommend that the vehicle heights be the same.

Office buildings:

For this parking concept, we recommend the same vehicle height for all parking spaces. If permanently assigned parking spaces are preferred for parking permittees, different parking space heights could be provided.

Hotels:

Whether city hotel, vacation hotel or vacation apartments: With changing occupancy, all parking spaces should have the same vehicle height. Maximum parking space heights should be selected to allow parking for vehicles with roof-mounted structures, if necessary.

Passenger car registrations in Germany*

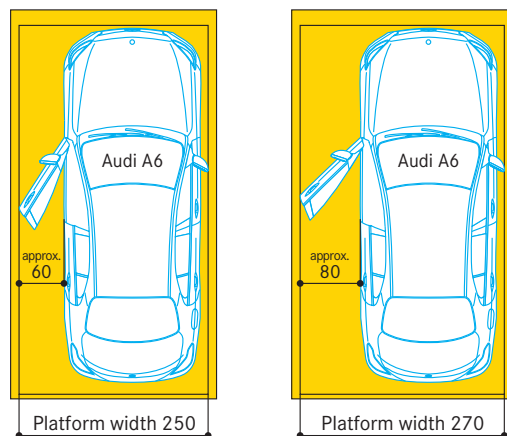
Orientation aid for height dimensions: With a system type, which for example covers cars up to 180 cm in height, 93.76 % of all cars registered new in 2022 in Germany can be parked.

Height	Examples of models	Passenger car registrations	
143,5	Opel Corsa	33,27 %	up to 150 cm*
144,1	VW Passat		
147,3	Audi A8		
156,2	VW ID.3	63,62 %	up to 160 cm*
157,8	BMW i3		
158,5	Audi Q3		
166,8	BMW iX3	91,25 %	up to 170 cm*
168,1	Skoda Kodiaq		
169,4	Peugeot 5008		
177,6	Volvo XC90	93,76 %	up to 180 cm*
177,8	Ford Explorer		
179,7	Mercedes Benz GLE		
183,5	BMW X7	97,29 %	up to 190 cm*
188,0	VW Amarok		
189,5	Opel Zafira		
191,4	Land Rover Defender	98,98 %	up to 200 cm*
193,8	VW ID.Buzz		
196,9	Mercedes Benz G		

* Due to different equipment, vehicles of the same design may have different heights. The maximum heights have been taken into account.

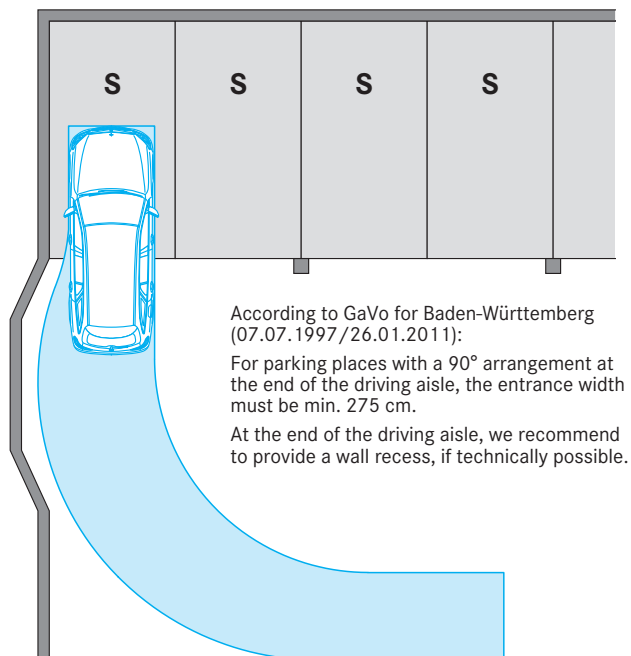
Source: German Federal Motor Transport Authority, 2022 (evaluation for motor vehicles registered in Germany for passenger transport with up to 9 seats).

Door opening dimensions



Depending on the vehicle model and the parking position of the vehicle on the platform, the space for opening the door varies. For comfortable conditions for getting in and out of the car, we recommend platform widths of 270 cm.

Wall recess



According to GaVo for Baden-Württemberg (07.07.1997/26.01.2011):

For parking places with a 90° arrangement at the end of the driving aisle, the entrance width must be min. 275 cm.

At the end of the driving aisle, we recommend to provide a wall recess, if technically possible.

Width dimensions

Platform widths:

250 cm:

– for 190 cm vehicle width (without outside mirror)

260–270 cm:

– for vehicles wider than 190 cm (without outside mirror)

– for units with intermediate walls

– for units at the end of the driving aisle

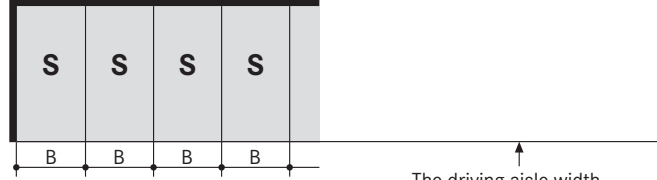
For comfortable parking, entry and exit conditions platform widths upon 250 cm are recommended. Reduced platform width means reduced parking comfort depending on the vehicle width, vehicle type, individual driving style, access situation of the garage.

Width dimensions (underground car park)

Single unit (2 cars)



Row arrangement



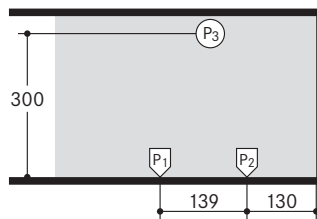
The driving aisle width must comply with local regulations

space requirements B	clear platform width*
265	230
275	240
285	250
295	260
305	270

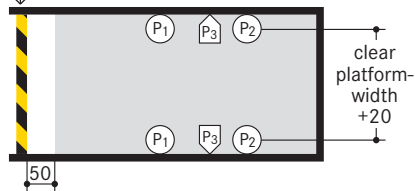
* Special platform widths are available (e.g. 210, 220 cm), please check if they correspond with local regulations

Static calculations and construction works requirement

Parklift 411/6-2,0

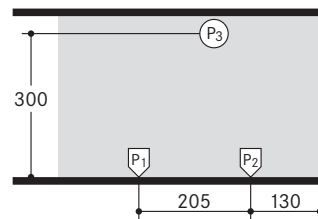


Safety marking compliant to ISO 3864

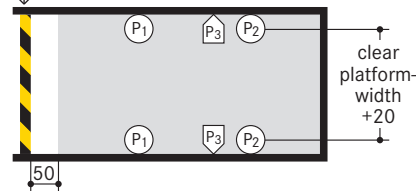


P1	+ 20 kN*
P2	+ 14 kN – 3 kN
P3 with roofing	+ 13 kN
P3 indoor	+ 3 kN

Parklift 411/6-2,6



Safety marking compliant to ISO 3864



P1	+ 14 kN*
P2	+ 22 kN
P3 with roofing	+ 13 kN
P3 indoor	+ 3 kN

*specified load bearing data includes the vehicle weight

Fixing of the system frames to the floor slab:

- using adhesive anchor bolts
- hole depth to 12–14 cm
- concrete thickness of at least 18 cm

Concrete quality grade:

- compliant to the static requirements of the construction
- min. C20/25 grade (for dowel fastening)

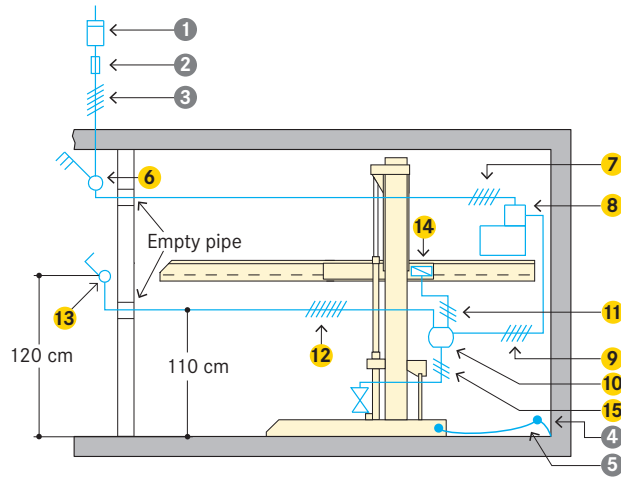
Special foundations are required with asphalt floors or paving-stones.

Frame bearing points:

- the specified lengths are expressed as mean value
- for the exact data, specific TÜV-tested data sheets are available

Electrical specifications

Installation diagram



Cabling preparation to be performed by the customer:

- up to the main switch to be in place prior to starting the installation operations
- connection to the main switch during installation
- clockwise rotating field must be applied
- system functional check testing can be performed by WÖHR together with the electrician provided by the customer
- if requested at a later date, functional check testing can be performed by WÖHR at extra-cost

Grounding and potential equalisation:

- to be performed by the customer compliant to DIN EN 60204
- connections required every 10 metres

To be performed by the customer

Item	Quantity	Description	Position	Recurrence
1	1 piece	power meter	in the feed cable	
2	1 piece	fuse protection or automatic circuit breaker compliant to DIN VDE 0100 part 430: - 3 x 16 A slow blow for 3,0 kW power pack (starting current 24 A)	in the feed cable	1 x per power pack
3	based on site conditions	compliant to local power supply regulations 3 phases + N + PE* 230/400 V, 50 Hz	feed cables to main switch	1 x per power pack
4	every 10 m	grounding and potential equalisation lead-out connection	along floor edges/rear wall	
5	1 piece	grounding and potential equalisation compliant to DIN EN 60204	from lead-out connection to system	1 x per system

* to DIN VDE 0100 sections 410 and 430 (no permanent load) 3 phases + N+ PE (three phase current)

Note: for garages with doors the door manufacturer must be consulted before the electrical feed cabling is laid.

Scope of delivery by WÖHR (unless otherwise specified)

Item	Description
6	Lockable main switch
7	5 x 1,0 mm ² control cable leading from the main switch to the power pack
8	Hydraulic power pack with three-phase motor 3,0 kW. Ready-wired switching cabinet with motor safety contactor
9	5 x 1,0 mm ² control cable from power pack to branch connector
10	Branch connector
11	3 x 0,75 mm ² control cable from branch connector to unlock magnet
12	5 x 1,5 mm ² control cable from branch connector to operating device
13	UP/down operating unit with EMERGENCY STOP. Possibly located on the left, but always out of the platform's range of movement. Cable feed-in strictly from below leading upwards (2 keys for each parking space).
14	Unlock magnet
15	3 x 0,75 mm ² control cable for the cylinder valve lead

Notes and directions

Scope of application

- suitable for residential buildings, office buildings and business premises, hotels
- only for long-term users that have been instructed on how to use the system
- for frequently changing users (e.g. for office, hotel and business premises or similar):
 - only parking on lower parking place
 - performance of technical system adjustments is necessary
 - consultation with WÖHR is mandatory

Noise protection

Basis is the German DIN 4109 "Noise protection in buildings".

With the following conditions required 30 dB (A) in rooms can be provided:

- noise protection package from our accessory
- insulation figure of the construction of min. $R'_w = 57$ dB
- walls which are bordering the parking systems must be done as single wall and deflection resistant with min. $m' = 300$ kg/m²

- solid ceiling above the parking systems with min. $m' = 400$ kg/m²

At differing constructional conditions additional sound absorbing measures are to be provided by the customer.

The best results are reached by separated sole plates from the construction.

Increased noise protection:

If increased noise protection must be provided planning has to be confirmed on a project basis by WÖHR.

Temperature

- system operating range: +5° bis +40°C (with unloaded platforms lowering speed is reduced if less than +5° C)
- humidity: 50 % at +40° C
- in the event of changes to system conditions please consult with WÖHR

Lighting

- sufficient lighting of the driving aisle and of the parking places must be performed by the customer

Fire safety

- all fire safety requirements and all mandatory equipment (fire extinguisher and fire alarm systems, etc.) must be performed by the customer

Hydraulic power pack

- the hydraulic power unit must be accessible via the entrance level
- sheltered from wind and weather (not in residential buildings)
- space requirements: 100 x 140 x 35 cm (H x W x D)
- up to max. 8 systems per power pack
- sound insulation hood for protection against rain and airborne sound transmission at extra cost
- please consider lengthier lowering time when outside temperatures are low
- system standstill possible when temperatures are below zero

Conformity examination (TÜV)



- voluntary conformity assessment by the TÜV SÜD

The parking systems are compliant to:

- EC Machinery Directive 2006/42/EC
- DIN EN 14010

Railings

If walkways are arranged directly to the side or behind the systems, railings have to be provided by client acc. to local requirements. This is applicable during the construction phase too.

Maintenance

- WÖHR and all the WÖHR partners abroad provide an installation and customer service network
- regular, annual maintenance is provided subject to the stipulation of a maintenance agreement

Prevention of corrosion damage



- all operations listed in the WÖHR Cleaning and Maintenance Instructions are to be performed regularly (independently of maintenance operations)
- zinc-plated parts, components and platforms are to be kept clean of dirt, road-salt and any other debris (due to corrosion hazards)
- always keep the garage well ventilated and deaerated

Surface protection



- please consider the information on surface protection Parklift 411!

Tender specification



- please consider the specifications!

Electromobility

- please consider the product information Power Supply!
- depending on the position of the charging point on the electric vehicle, collision points with protruding plugs and charging cables can occur

Construction formalities

- the documentation necessary for construction permit applications is provided by WÖHR on demand

Construction alterations and/or modifications

- the right to construction or model modifications and/or variations is hereby reserved
- the right to any subsequent part modification and/or variation and amendments in procedures and standards due to technical and engineering progresses or due to environmental regulation changes is also hereby reserved

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Projekat:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2G+P+4
Lokacija:	UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Investitor:	Barjamović Dragoljub

PREGLED POVRŠINA:

-	GARAŽA G-2 :	P _{neto}	553,22 m ²	Pbruto	606,25 m ² *
-	GARAŽA G-1 :	P _{neto}	492,31 m ²	Pbruto	540,53 m ² *
-	PRIZEMLJE :	P _{neto}	364,03 m ²	Pbruto	418,29 m ²
-	I SPRAT :	P _{neto}	388,96 m ²	Pbruto	451,06 m ²
-	II SPRAT :	P _{neto}	389,15 m ²	Pbruto	451,06 m ²
-	III SPRAT :	P _{neto}	389,23 m ²	Pbruto	451,06 m ²
-	IV SPRAT :	P _{neto}	390,66 m ²	Pbruto	451,06 m ²

P _{neto} objekata	1.922,03m ²
P _{neto} garaža	1.045,53m ²

NETO UKUPNO 2.967,56 m²

<u>Pbruto objekta</u>	<u>2.222,53m²</u>
Pbruto garaža	1.146,78m²

BRGP UKUPNO 3.369,31m²

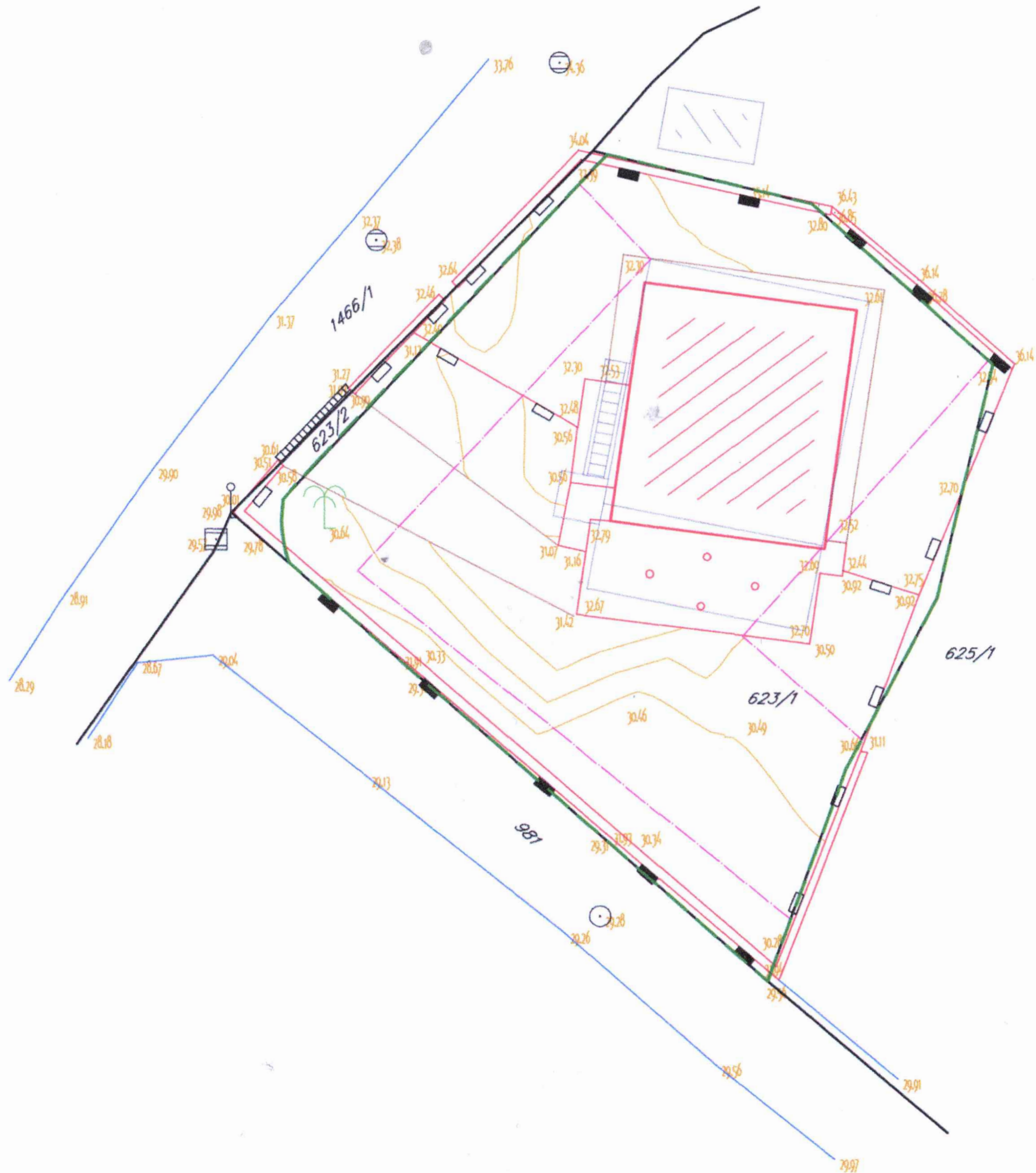
NAPOMENA * - Površina garaža i teh. prostorija ne ulazi u obračun ukupnog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

UKUPNO V_{bruto} 9.957,10m³

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Podrucna jedinica : Kotor
Kat. opština : Bečići
Priblizna razmjera : 1 : 900

SITUACIONI PLAN ZA PROJEKTOVANJE
KAT. PARCELA BR: 623/1 KO Bečići



LEGENDA:

- katastarske granice parcela
- faktičko stanje (podzida)
- granica urbanističke parcele
- prednja građevinska linija
- asfaltni put
- beton

NAPOMENA:
Geodetsko snimanje izvršeno je GPS uređajem Leica 1200. Koriscen TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine Crne Gore integrisan u mrežu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u službenoj upotrebi od 01.03.2012.god.

Izradio : "Ras Company" doo
Licenca br : 02 - 7946 / 4
Ovlašćenje br : 02 - 4452/1
Datum: 12.08.2025.

Ovjerava



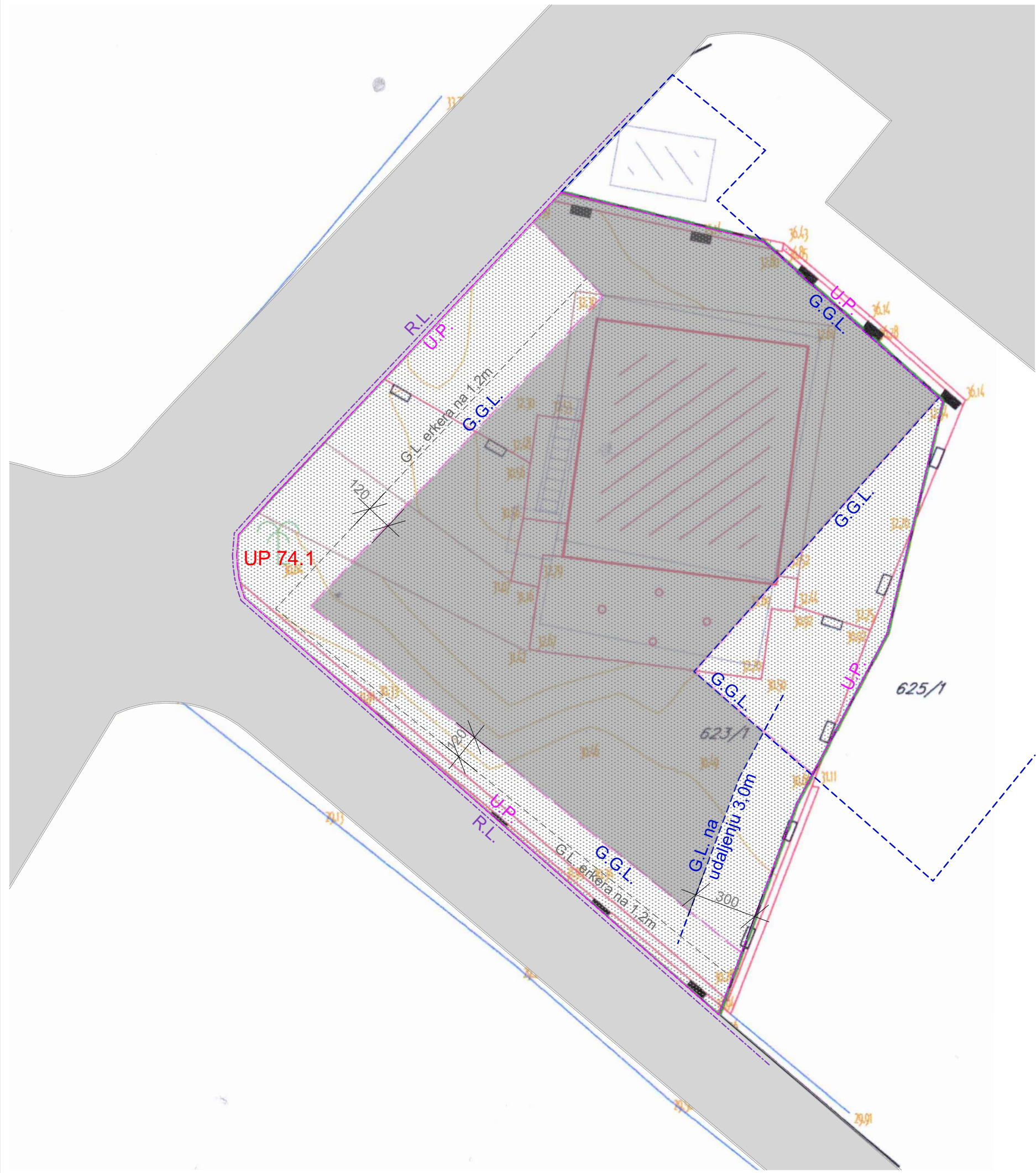
±0.00
33.00m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjevića 14, Cetinje z.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br. priloga 01A
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			

RAZMJERA:
1:200

Br. strane
01A



LEGENDA:

623/1

U.P.

G.L.

R.L.

SAOBRAĆAJNICA

SAOBRAĆAJNI PRILAZ OBJEKTU PO DUP-u

BROJ KATASTARSKE PARCELE

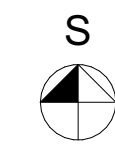
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

REGULACIONA LINIJA

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		RAZMJERA: 1:200	
Saradnik:		Prilog: GEODETSKA PODLOGA sa UTU	Br. priloga 01B
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



POVRŠINA U.P. 74.1 = 753,70m ²	
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,60	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI - 0,59
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 452,22m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA - 451,06m ²
MAX. INDEKS IZGRAĐENOSTI 3,00	OSTVARENI INDEKS IZGRAĐENOSTI - 2,95
MAX. B.G.P.OBJEKTA - 2261,10m ²	OSTVARENI B.G.P.OBJEKTA - 2222,53m² (1146,78m ² - garaža, podr. i teh.prost)
SPRATNOST / BR. ETAŽA OBJEKTA P+4	SPRATNOST OBJEKTA 2G+P+4

	SAOBRAČAJNICA SAOBRAČAJNI PRILAZ OBJEKTU PO DUP-U
	POPLOČANJE PJEŠAČKIH PRILAZA OBJEKTU
	NISKO ZELENILO
	KOLSKI PRILAZ OBJEKTU - KAMENE KOCKE KALDRMA
	ŽBUNASTO-NISKO ZELENILO
	VISOKO ZELENILO

623/1

BROJ KATASTARSKE PARCELE

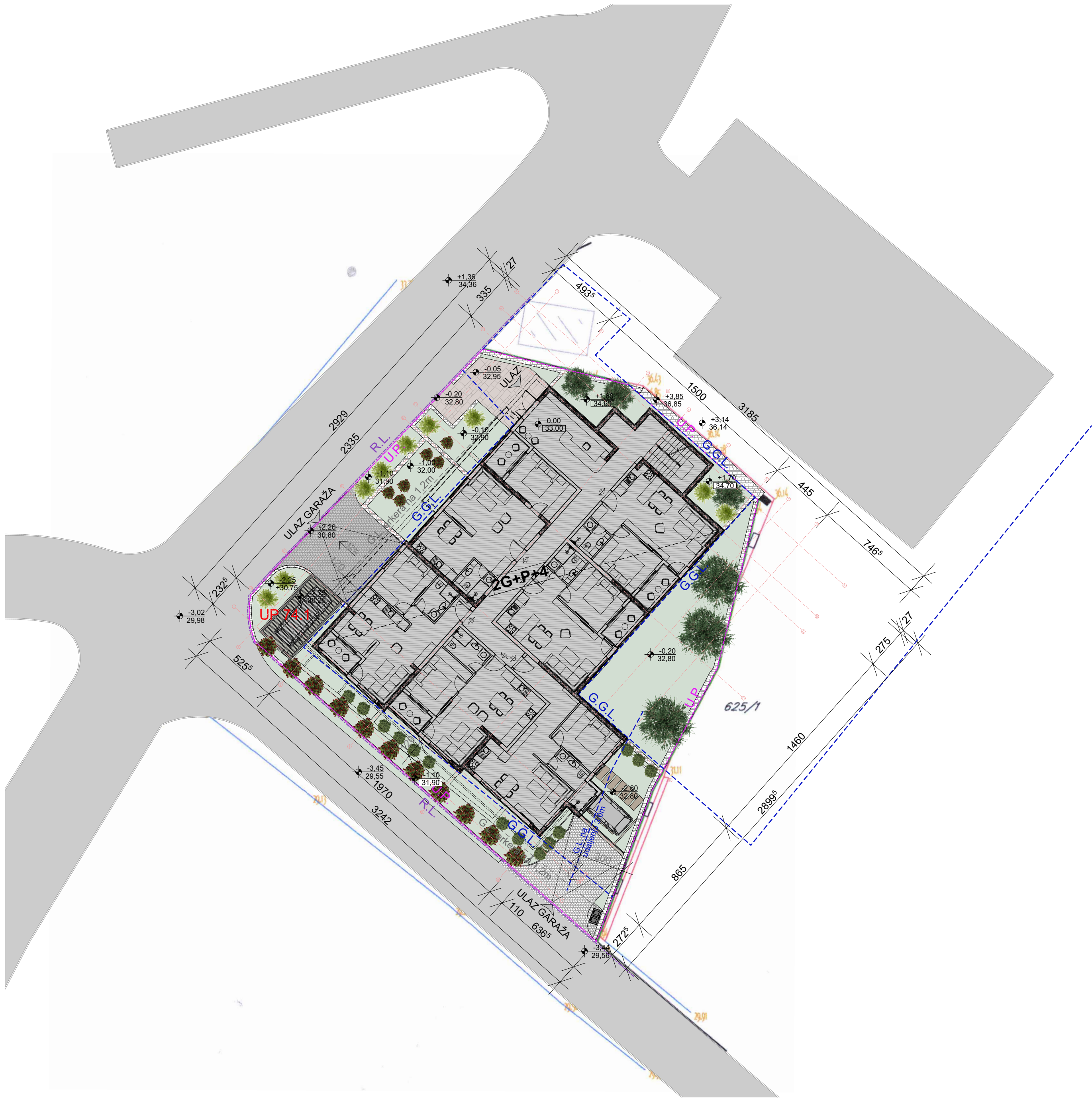
U.P. GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

G.L. GRADEVINSKA LINIJA

R.L. REGULACIONA LINIJA

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

 ±0.00 33.00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik:		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.		Prilog: SITUACIJA NIVELACIJA I REGULACIJA	Br. priloga 01C Br. strane
09.2025.		Datum revizije i M.P.	



LEGENDA:

- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- REGULACIONA LINIJA
- GRADJEVINSKA LINIJA

623/1 BROJ KATASTARSKIH PARCELA
UP 74.1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

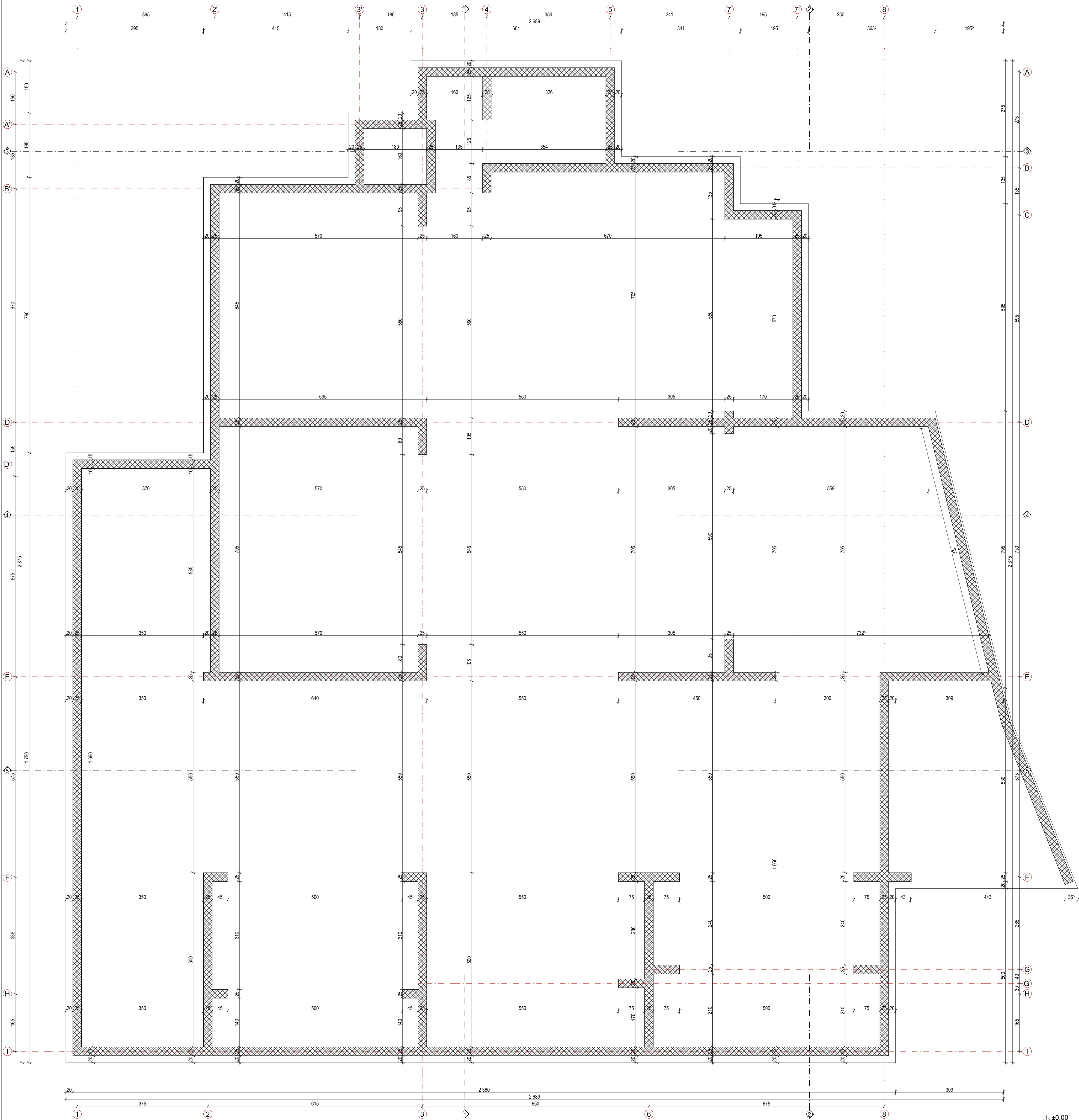
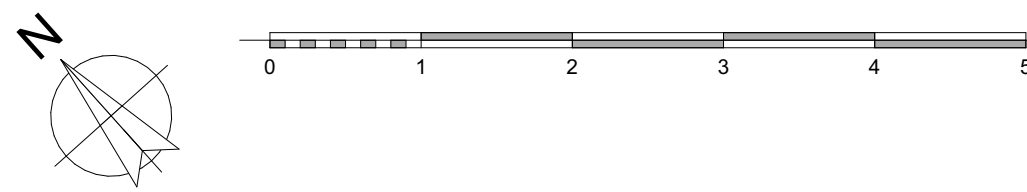
- STAZE I STEPENIŠTA / POPLOČANJE KAMENOM - 20,60m² (2,73%)
- KOLSKI PRILAZ OBJEKTU
KAMENE KOCKE KALDRMA - 81,54m² (10,81%)
- TRAVNATE POVRŠINE - 200,60m² (26,61%)
- OZELENJENI PARKING ECOGREED MREŽA - 12,50m² (1,66%)
- SLOBODNE (NE IZGRAĐENE) POVRŠINE - 315,24m²

- ŽBUNASTO-NISKO ZELENILO
- VISOKO ZELENILO
- PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA PO DUP-U

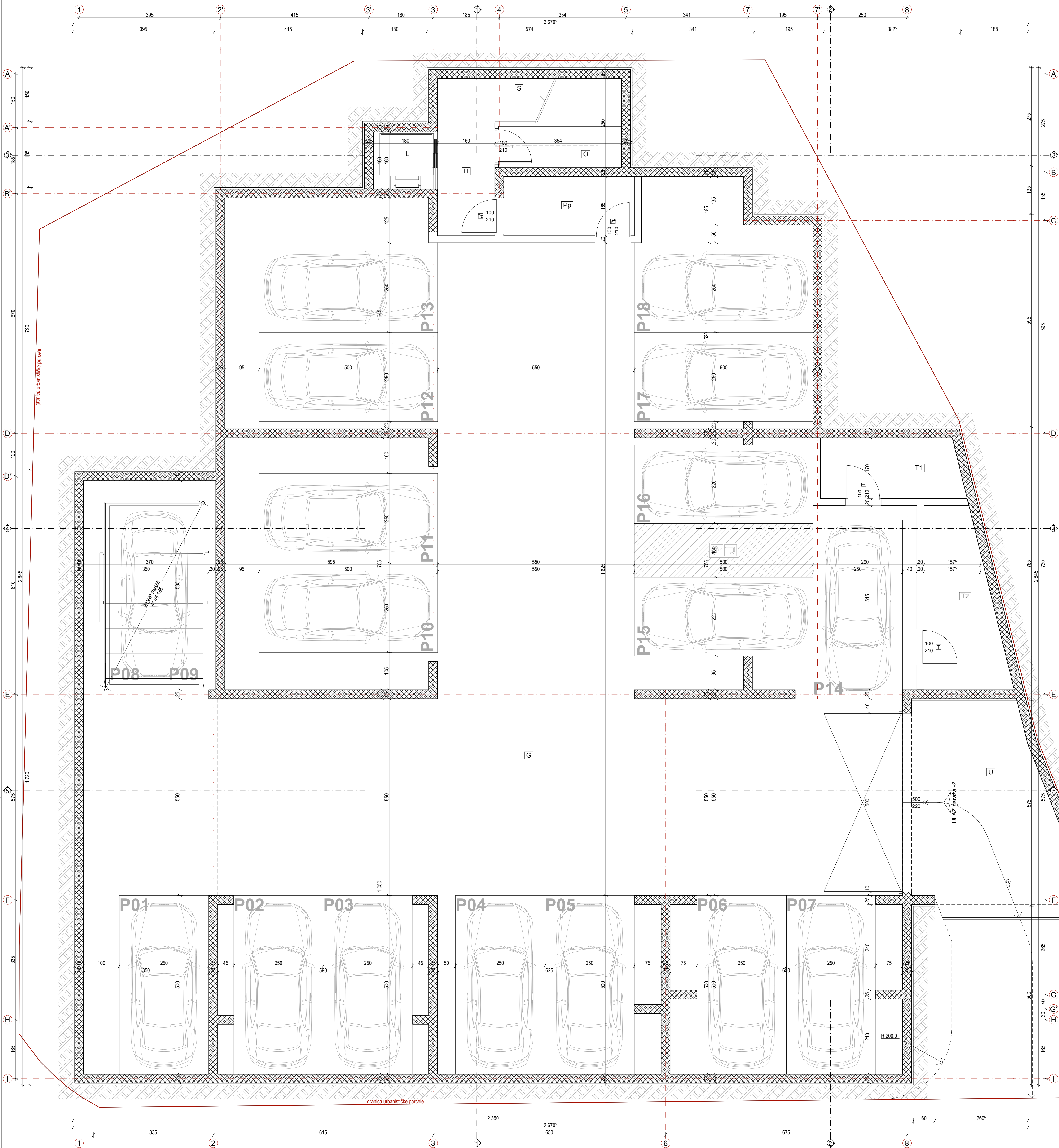
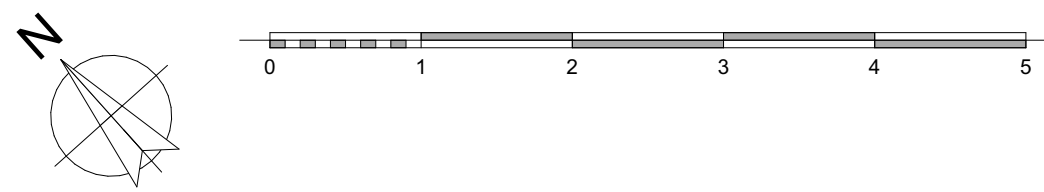
±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje z.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4 Autor projekta: 		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Jevgenije Pavlović d.i.a. Vodeći projektant: 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: 		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA UT NIVELACIJA I REGULACIJA SA MATERIJALIZACIJOM	Br. priloga 01D Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



± 0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. 		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. 		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br. priloga 01E
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			
		RAZMJERA: 1:500	
		Br. strane	



±0.00 33.00m		kola gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjanskog 14, Galija IZ: 230/21119-04/MLB, PIB: 62899922 +382 95 331590, whagnos@gmail.com		INVESTITOR Barjarni Dragoljub	
Dijelat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a.		Datum tehničke dokumentacije: 1.150	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.l.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Svrha:		Prilog: OSNOVA TEMELJA	Br. priloga 02
Datum izrade I.M.P.		Datum revizije I.M.P.	
09.2025.			



Legenda GARAŽA -2			
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m)
G	Garaža	490,23	203,70
U	Natkriveni ulaz	22,30	19,84
		512,53 m²	

GARAŽA -2, Zajedničke prostorije			
H	Hodnik	7,04	12,00
L	Lift	2,88	6,80
O	Ostava	3,96	9,18
Pp	Protivpožarni tampon	6,02	10,60
S	Stepenište	4,43	9,58
T1	Tehnička prostorija	6,63	11,25
T2	Tehnička prostorija	9,73	14,23
		40,69 m²	

UKUPNO neto ETAŽE 553,22 m²

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	
Etaža	Površina (m²)
-2 Garaža -2	606,25
-1 Garaža -1	540,53
1 146,78 m²	

Bruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara	
0 Prizemlje	418,29
1 I Sprat	451,06
2 II Sprat	451,06
3 III Sprat	451,06
4 IV Sprat	451,06
2 222,53 m²	

UKUPNO bruto OBJEKTA 3 369,31 m²

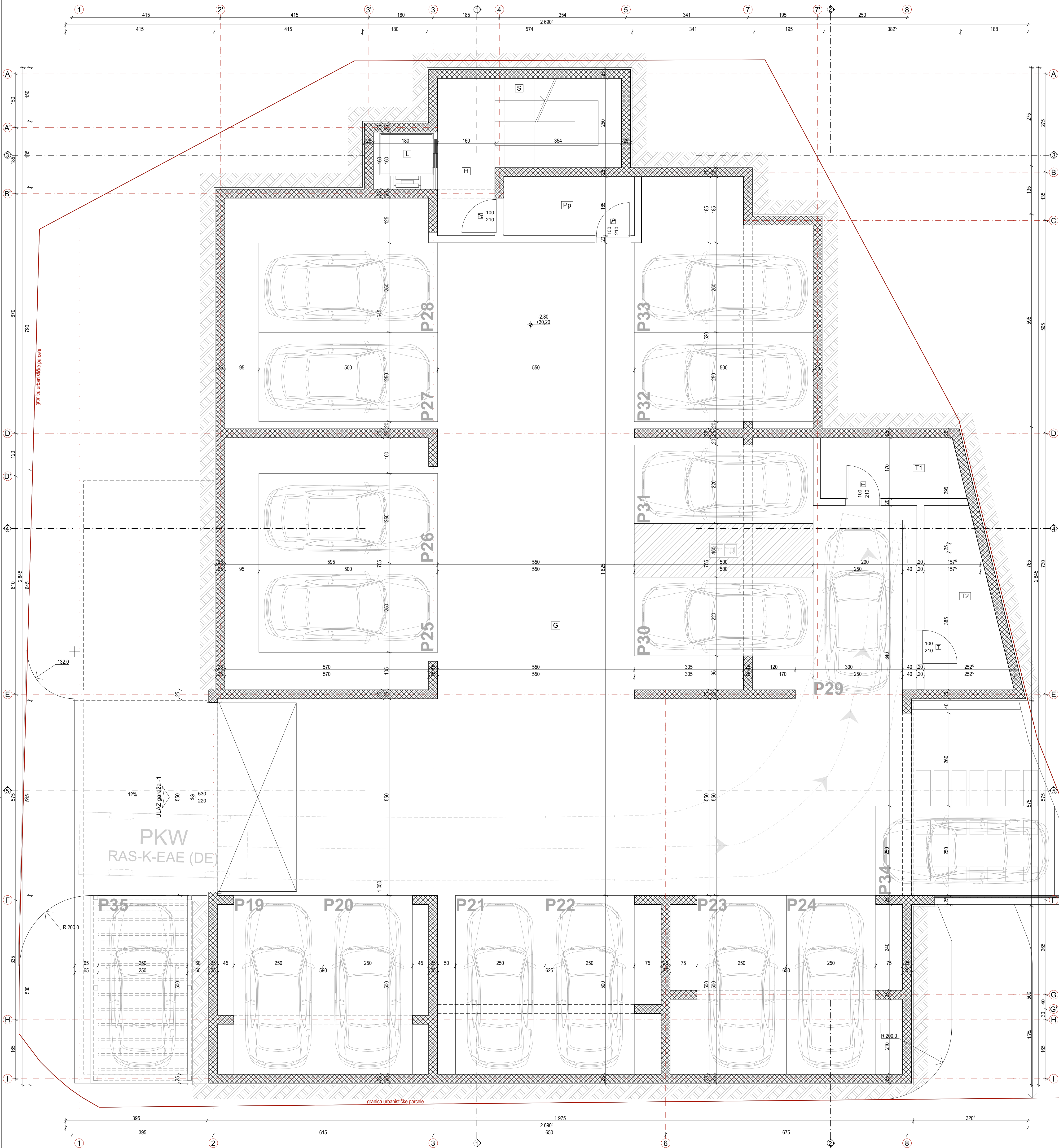
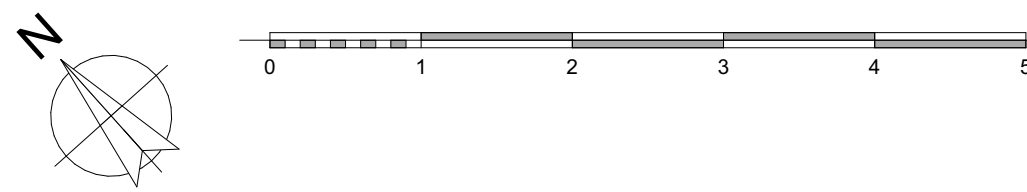
Project information and title block.

±0.00
33.00m

kola gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjanskog 14, Galija Zr. 230 21119-04 NLB, PIB 02899922 +382 99 331 590, info@studioac.com	INVESTITOR Barjamović Dragojlob
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*	Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vizita tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Dr. tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Prilog: OSNOVA
Štampar: Datum izrade 1.M.P.	Br. priloga: 03
	Br. strane: 1/50
	Datum revizije 1.M.P.

09.2025.



Legenda GARAŽA -1			
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m)
GARAŽA -1, Garaža			
G	Garaža	451,16	182,51
		451,16 m²	

GARAŽA -1, Zajedničke prostorije			
H	Hodnik	7,04	12,00
L	Lift	2,88	6,80
Pp	Protivpožarni tampon	6,02	10,60
S	Stepenište	8,85	12,08
T1	Tehnička prostorija	6,63	11,25
T2	Tehnička prostorija	9,73	14,23
		41,15 m²	

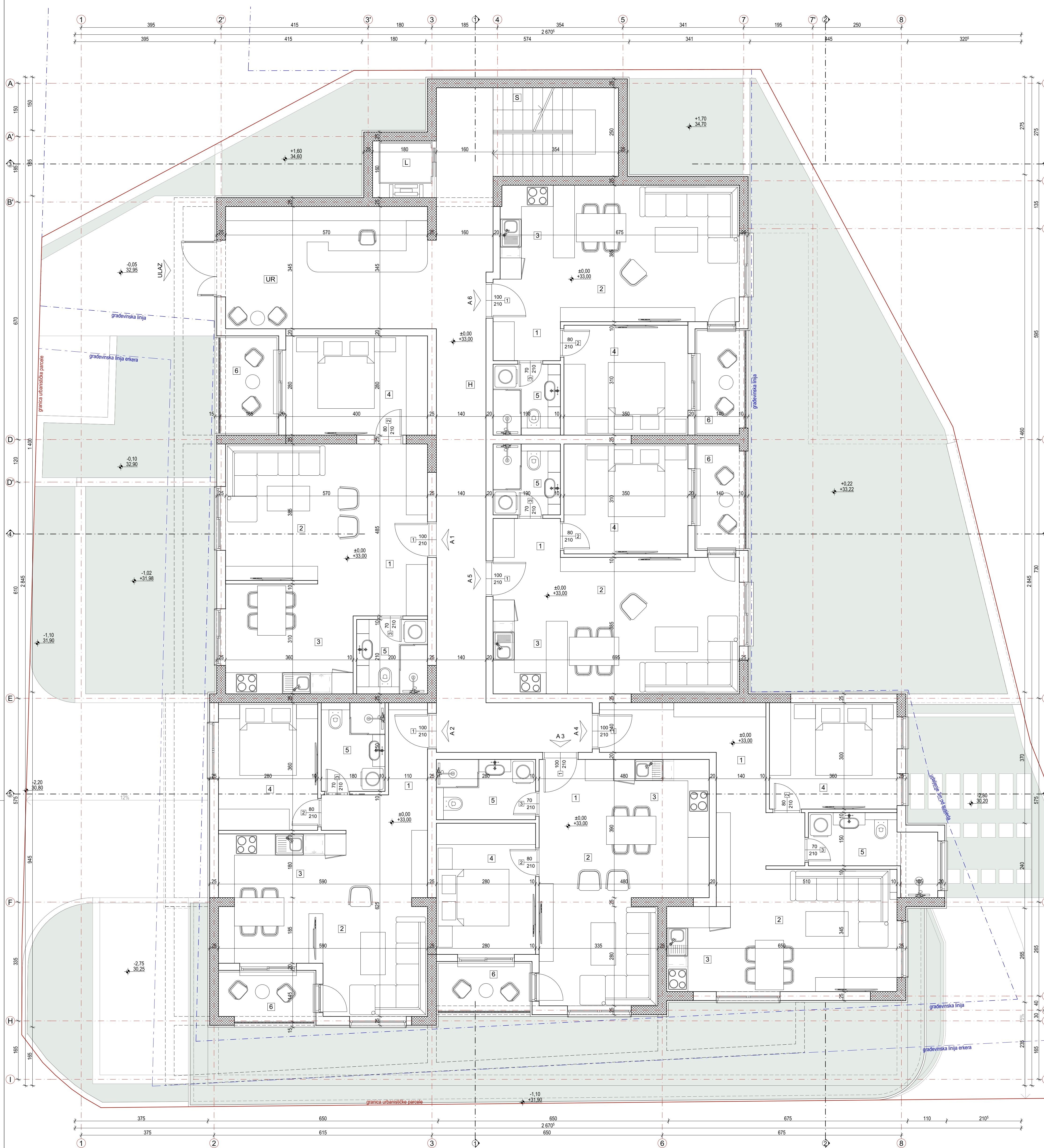
UKUPNO neto ETAŽE	492,31 m²
-------------------	-----------

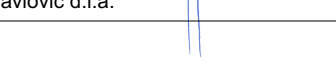
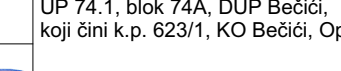
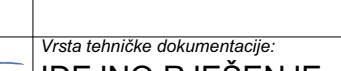
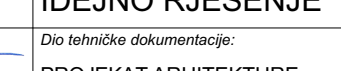
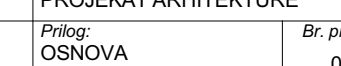
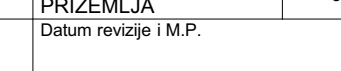
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	
Etaža	Površina (m²)
-2 Garaža -2	606,25
-1 Garaža -1	540,53
1 146,78 m²	

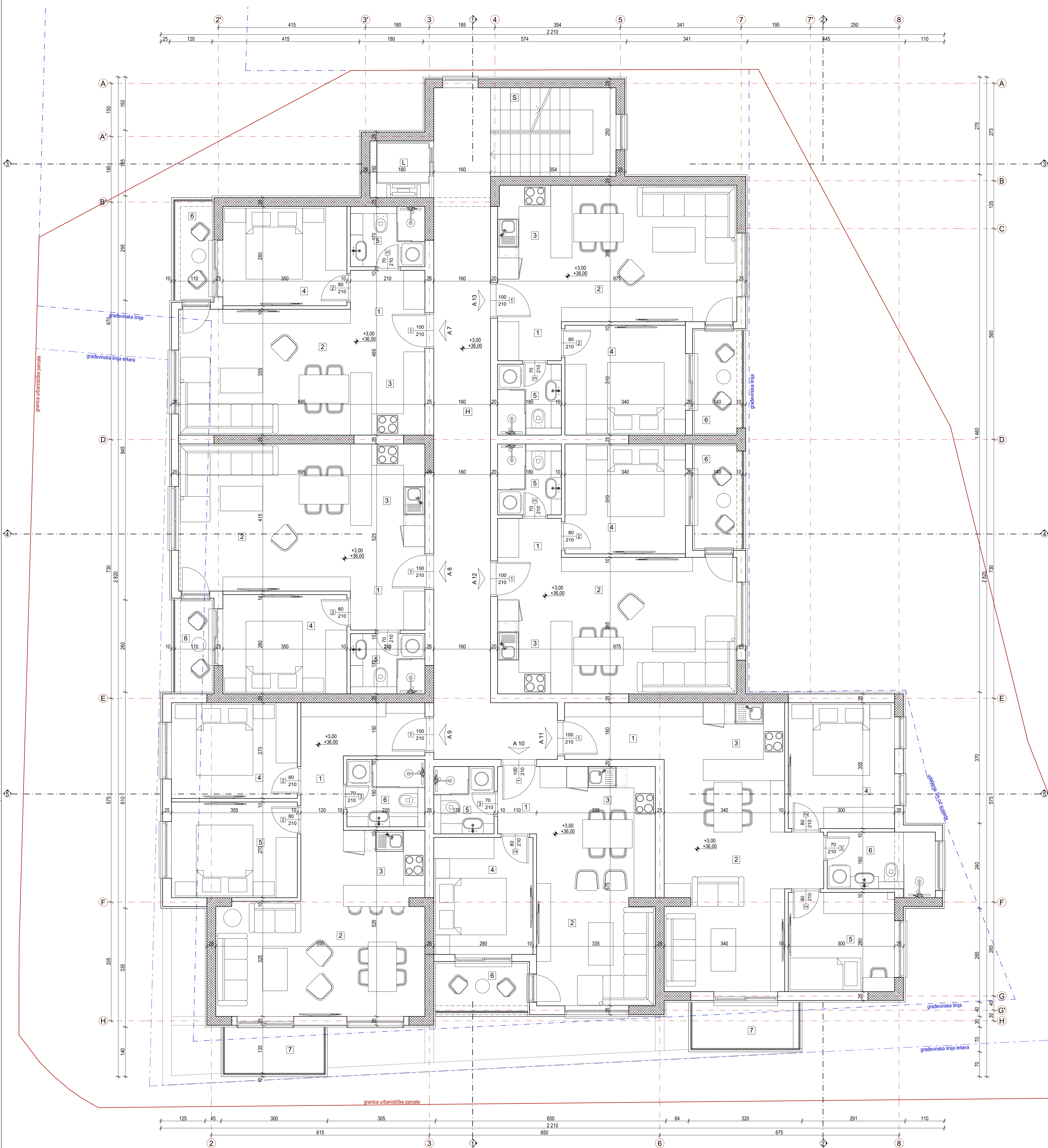
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara	
0 Prizemlje	418,29
1 I Sprat	451,06
2 II Sprat	451,06
3 III Sprat	451,06
4 IV Sprat	451,06
2 222,53 m²	

UKUPNO bruto OBJEKTA	3 369,31 m²
----------------------	-------------

±0.00 33.00m		kola gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine		
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjanskog 14, Gornje Zr. 230 2119-04 NLB, PIB 02899922 +382 99 331 590, wht@studioac@gmail.com Opisak: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - Z 2G+P+4 Auto projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Vrsta projekat: Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik:	INVESTITOR Barjamojević Dragojubić Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, kaj čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva Ime tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Projekat ARHITEKTURE Prilog OSNOVA GARANJE - 1 Br. priloga 04 Br. strane Br. strane			
	Datum izrade 1.M.P.		Datum revizije 1.M.P.	
	09.2025.			



 STUDIO AC d.o.o. Ulica Gredavca 14, Centje Zr. 530-2119-94 N.B. P/B 026899922 *KIC 00-331-909, anje@studioac@gmail.com		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT		INVESTITOR	
Obratnik: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* Uputi:  Uputi:  Uputi:  Uputi:  Uputi: 		Barjanovci Dragoljub Uputi:  Uputi:  Uputi:  Uputi:  Uputi: 	
Vrsta tehničke dokumentacije:		IDEJNO RJEŠENJE	
Do tehničke dokumentacije:		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Prilog:		OSNOVA CRTEŽNIJA DOKUMENTACIJA	
Datum izdaje: 1.M.P.		Dr. priloga: 05	
09.2025.		Dr. str.: 15/8	



PRVI SPRAT, A7			
1	Hodnik	4,83	8,80
2	D.boravak sa trpezarijom	17,22	16,80
3	Kuhinja	4,94	8,90
4	Spavaća soba	9,80	12,60
5	Kupatilo	3,31	7,60
6	Terasa	2,94	7,70
		43,04 m²	

PRVI SPRAT, A8			
1	Hodnik	4.94	8.90
2	D.boravak sa trpezarijom	20.13	18.00
3	Kuhinja	6.09	10.00
4	Spavaća soba	9.80	12.60
5	Kupatilo	3.31	7.60
6	Terasa	2.73	7.30
		47.00 m²	

PRVI SPRAT, A9			
1	Hodnik	10,17	18,20
2	D.boravak sa trpezarijom	18,76	18,30
3	Kuhinja	4,83	8,90
4	Spavaća soba	9,59	12,50
5	Spavaća soba	9,59	12,50
6	Kupatilo	3,96	8,20
7	Terasa	3,64	8,20
		60,64 m²	

PRVI SPRAT, A10			
1	Hodnik	3,71	7,70
2	D.boravak sa trpezarijom	16,06	17,90
3	Kuhinja	4,75	8,80
4	Spavaća soba	9,24	12,20
5	Kupatilo	3,01	7,20
6	Terasa	3,51	7,90
		40,28 m²	

PRVI SPRAT, A11			
1	Hodnik	6,26	11,02
2	D.boravak sa trpezarijom	22,46	23,60
3	Kuhinja	5,06	9,00
4	Spavaća soba	10,65	13,10
5	Spavaća soba	8,36	11,60
6	Kupatilo	4,96	10,20
7	Terasa	3,71	8,30
		61,46 m²	

PRVI SPRAT, A12			
1	Hodnik	4,14	8,20
2	Doravak sa trpezarijom	18,26	17,60
3	Kuhinja	5,57	9,50
4	Spavaća soba	10,54	13,00
5	Kupatilo	3,40	7,60
6	Terasa	3,89	8,50
		45,80 m²	

PRVI SPRAT, A13			
1	Hodnik	4,14	8,20
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60
3	Kuhinja	5,54	9,50
4	Spavaća soba	10,54	13,00
5	Kupatilo	3,40	7,60
6	Terasa	3,89	8,50
		45,77 m²	

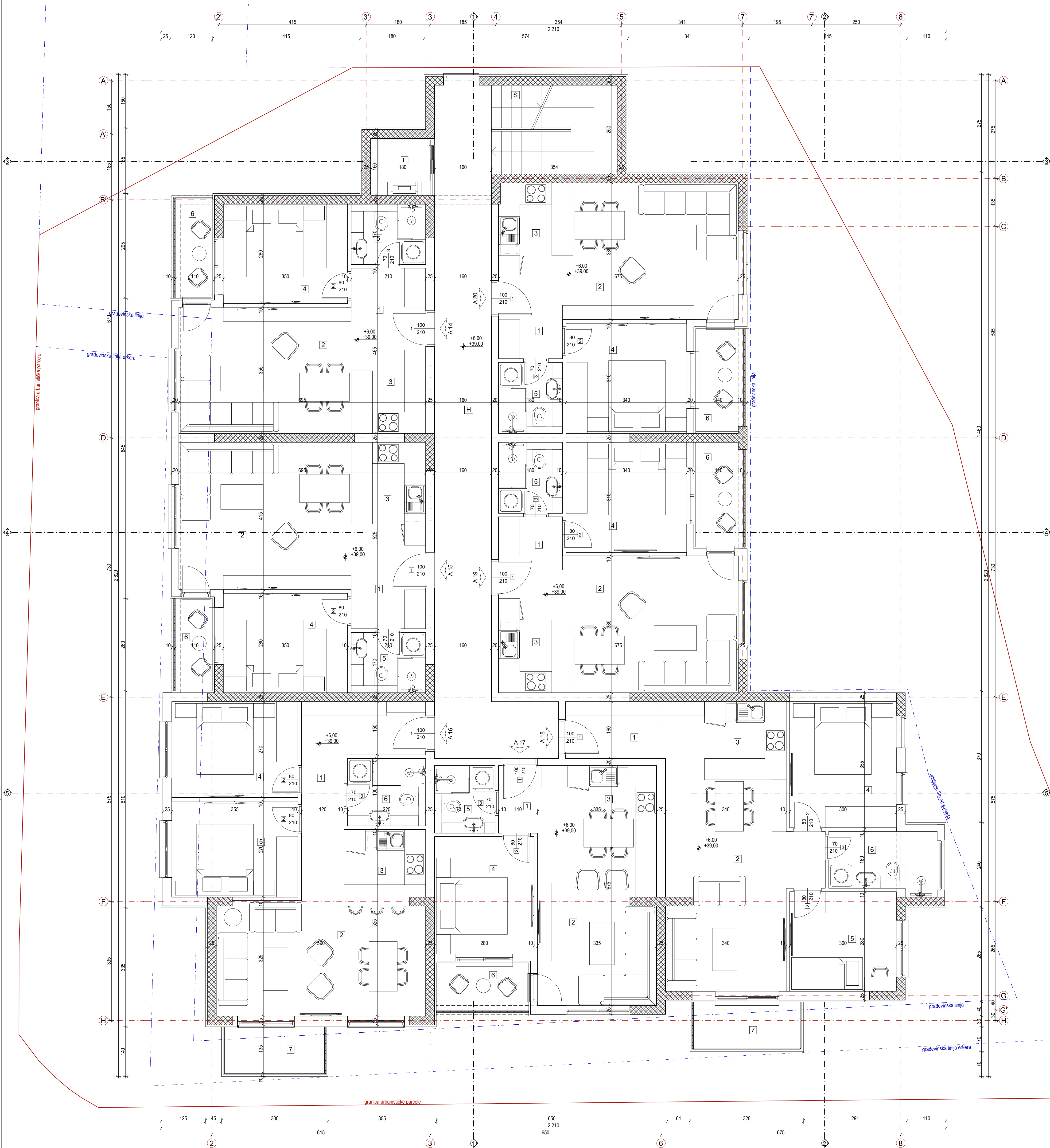
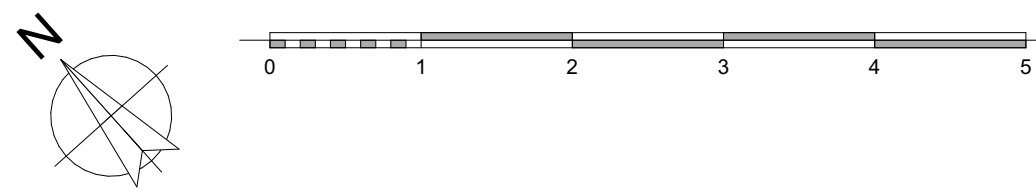
PRVI SPRAT, Zajedničke prostorije				
	H	Hodnik	33,34	44,88
	L	Lift	2,88	6,80
	S	Stepenište	8,85	12,08
			45,07 m²	
UKUPNO neto ETAŽE			388,96 m²	

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	606,25
-1	Garaža -1	540,53
		1 146,78 m²

Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	418,29
1	I Sprat	451,06
2	II Sprat	451,06
3	III Sprat	451,06
4	IV Sprat	451,06

UKUPNO bruto OBJEKTA	3 369.31 m ²
----------------------	-------------------------

+€ 0,00 33,00m	kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine
PROJEKTANT 	INVESTITOR
STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Krležina 14, Cetinje +382 201119-94 N.B., mob: 06989602 +382 99 331595, email:p@studioac.com	Barjamović Dragojuib
Odgledak: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* SCHIAVINO	Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, kod k/oj n.p. 623/31, KO Bečići, Opština Bužva
Autor projekta: Gevorjenje Pavlović d.i.a.	
Vodilo projektant: Gevorjenje Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJESENJE
Odgovorni projektant: Gevorjenje Pavlović d.i.a.	Dat. primjene dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Simbol:	Prilog: OSNOVA I SPRAETA Br. priloga 06 Br. strane 15/50
Datum izrade i.M.P.	Datum revizije i.M.P.
09.2025.	



Legenda II SPRAT				
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m)	Podna obloga

DRUGI SPRAT, A14				
1	Hodnik	4,83	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	17,22	16,80	
3	Kuhinja	4,94	8,90	
4	Spavaća soba	9,80	12,60	
5	Kupatilo	3,31	7,60	
6	Terasa	2,73	7,70	
		43,04 m²		

DRUGI SPRAT, A15				
1	Hodnik	4,94	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	20,13	18,00	
3	Kuhinja	6,09	10,00	
4	Spavaća soba	9,80	12,60	
5	Kupatilo	3,31	7,60	
6	Terasa	2,73	7,30	
		47,00 m²		

DRUGI SPRAT, A16				
1	Hodnik	10,17	16,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,76	18,50	
3	Kuhinja	4,83	8,90	
4	Spavaća soba	9,59	12,50	
5	Spavaća soba	9,59	12,50	
6	Kupatilo	3,96	8,20	
7	Terasa	3,64	8,20	
		60,54 m²		

DRUGI SPRAT, A17				
1	Hodnik	3,71	7,70	
2	D.boravak sa trpezarijom	16,06	17,90	
3	Kuhinja	4,75	8,80	
4	Spavaća soba	9,24	12,20	
5	Kupatilo	3,01	7,20	
6	Terasa	3,51	7,90	
		40,28 m²		

DRUGI SPRAT, A18				
1	Hodnik	6,26	11,02	
2	D.boravak sa trpezarijom	22,46	23,60	
3	Kuhinja	5,06	9,00	
4	Spavaća soba	10,65	13,10	
5	Spavaća soba	8,36	11,60	
6	Kupatilo	4,95	10,20	
7	Terasa	3,90	8,60	
		61,65 m²		

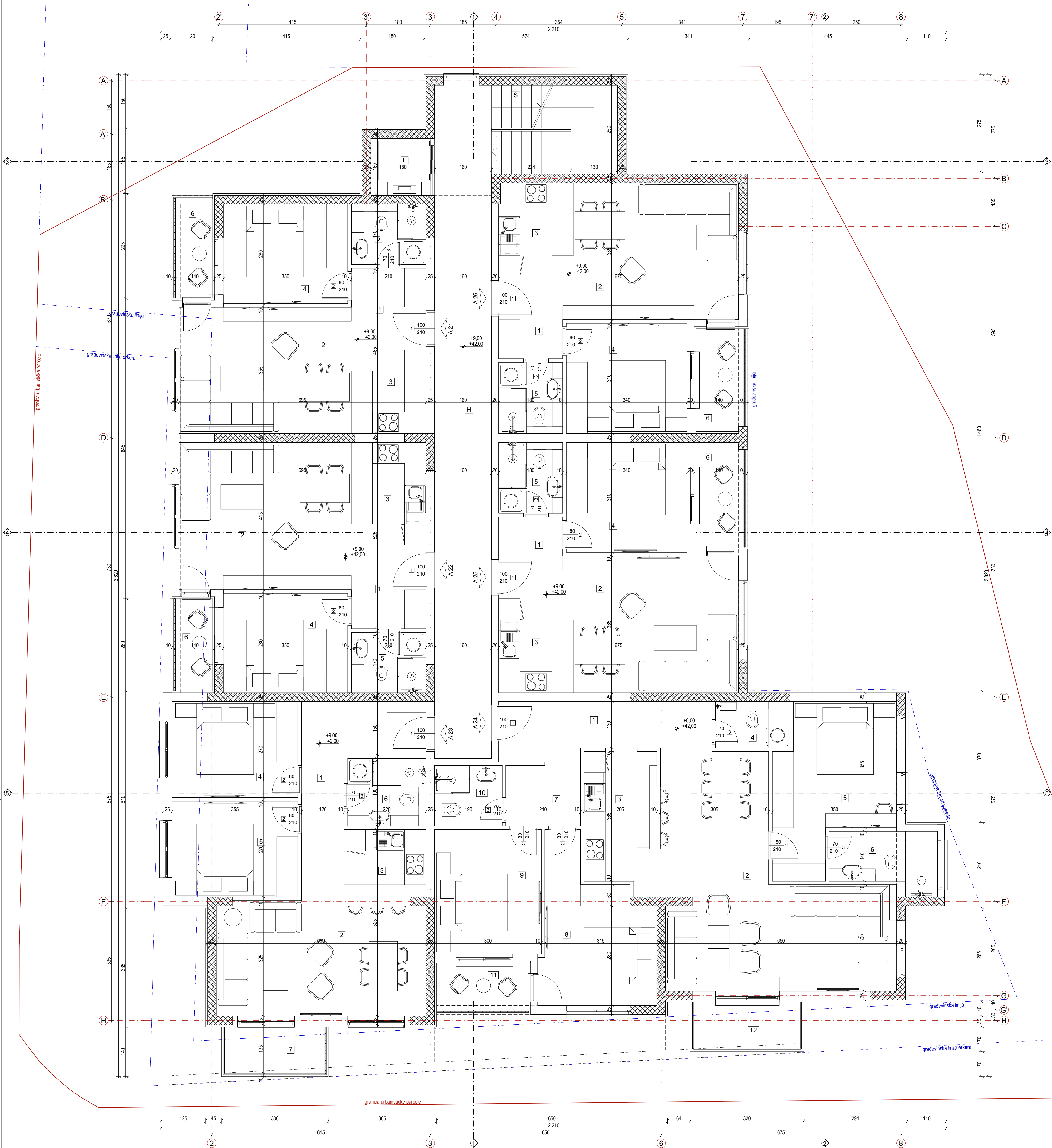
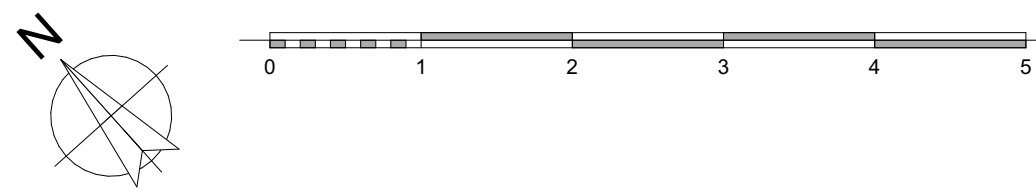
DRUGI SPRAT, A19				
1	Hodnik	4,14	8,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60	
3	Kuhinja	5,57	9,50	
4	Spavaća soba	10,54	13,00	
5	Kupatilo	3,40	7,60	
6	Terasa	3,89	8,50	
		45,80 m²		

DRUGI SPRAT, A20				
1	Hodnik	4,14	8,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60	
3	Kuhinja	5,54	9,50	
4	Spavaća soba	10,54	13,00	
5	Kupatilo	3,40	7,60	
6	Terasa	3,89	8,50	
		45,77 m²		

DRUGI SPRAT, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	33,34	44,88	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	8,85	12,08	
		45,07 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		389,15 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	
Etaža	Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara	
-2 Garaža -2	606,25
-1 Garaža -1	540,53
1 146,78 m²	
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara	
0 Prizemlje	418,29
1 I Sprat	451,06
2 II Sprat	451,06
3 III Sprat	451,06
4 IV Sprat	451,06
2 222,53 m²	
UKUPNO BRUTO OBJEKTA	
3 369,31 m²	

±0,00 33,00m		kola gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT	STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjanskog 14, Gornji Zr. 230 21119-04 NLB, PIB 02899922 +382 99 331 590, info@studioac.com	INVESTITOR	Barjamović Dragojlob
Objekat:	TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*	Lokacija:	UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Autor projekta:	Jevgenije Pavlović d.l.a.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
Voditelj projekta:	Jevgenije Pavlović d.l.a.	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:	Jevgenije Pavlović d.l.a.	Dio tehničke dokumentacije:	
Jevgenije Pavlović d.l.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZNOBRANA	
Datum izrade I.M.P.		Datum revizije I.M.P.	
09.2025.		07	



Legenda III SPRAT				
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m)	Podna obloga
TREĆI SPRAT, A21				
1	Hodnik	4,83	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	17,22	16,80	
3	Kuhinja	4,94	8,90	
4	Spavaća soba	9,80	12,60	
5	Kupatilo	3,31	7,60	
6	Terasa	2,94	7,70	
		43,04 m²		

TREĆI SPRAT, A22				
1	Hodnik	4,94	8,90	
2	D.boravak sa trpezarijom	20,13	18,00	
3	Kuhinja	6,09	10,00	
4	Spavaća soba	9,80	12,60	
5	Kupatilo	3,31	7,60	
6	Terasa	2,73	7,30	
		47,00 m²		

TREĆI SPRAT, A23				
1	Hodnik	10,17	18,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,76	18,30	
3	Kuhinja	4,83	8,90	
4	Spavaća soba	9,59	12,50	
5	Spavaća soba	9,59	12,50	
6	Kupatilo	3,96	8,20	
7	Terasa	3,64	8,20	
		60,54 m²		

TREĆI SPRAT, A24				
1	Hodnik	8,87	15,60	
2	D.boravak sa trpezarijom	30,72	28,30	
3	Kuhinja	7,96	12,90	
4	Toalet	2,43	6,80	
5	Spavaća soba	13,84	17,10	
6	Kupatilo	4,50	10,20	
7	Decažman	3,67	7,80	
8	Spavaća soba	12,08	16,60	
9	Spavaća soba	10,50	13,00	
10	Kupatilo	3,05	7,20	
11	Terasa	3,51	7,80	
12	Terasa	3,90	8,60	
		105,03 m²		

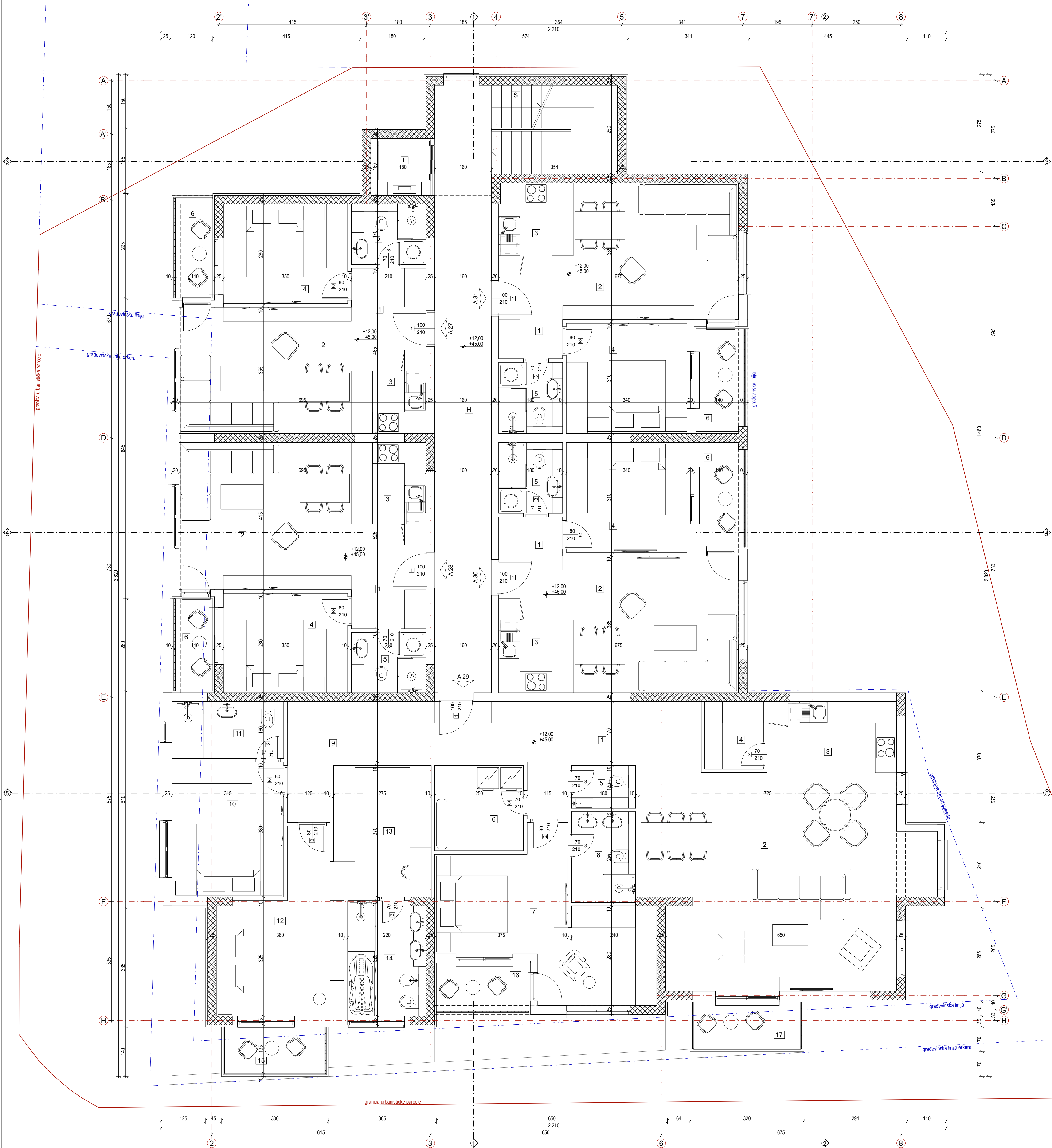
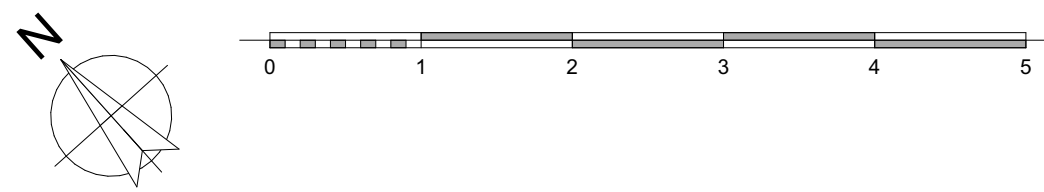
TREĆI SPRAT, A25				
1	Hodnik	4,14	8,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60	
3	Kuhinja	5,57	9,50	
4	Spavaća soba	10,54	13,00	
5	Kupatilo	3,40	7,60	
6	Terasa	3,89	8,50	
		45,80 m²		

TREĆI SPRAT, A26				
1	Hodnik	4,14	8,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60	
3	Kuhinja	5,54	9,50	
4	Spavaća soba	10,54	13,00	
5	Kupatilo	3,40	7,60	
6	Terasa	3,89	8,50	
		45,77 m²		

TREĆI SPRAT, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	30,32	41,10	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	8,85	12,08	
		42,05 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		389,23 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	
Etaža	Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara	
-2	606,25
-1	540,53
1 146,78 m²	
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara	
0	416,29
1	451,06
2	451,06
3	451,06
4	451,06
2 222,53 m²	
UKUPNO bruto OBJEKTA	
3 369,31 m²	

±0,00 33,00m		kola gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjanskog 14, Galija E: 330.21119-54 NLB, PIB 02899922 +382 99 331.590, info@studioac.com		INVESTITOR Barjamović Dragojlob	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.l.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA III SPRATA	Br. priloga 08 Br. strane 1/50
Datum izrade I.M.P.		Datum revizije I.M.P.	
09.2025.			



Legenda IV SPRAT				
Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m)	Podna obloga

ČETVRTI SPRAT, A27				
1	Hodnik	4,83	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	17,22	16,80	
3	Kuhinja	4,94	8,90	
4	Spavaća soba	9,80	12,60	
5	Kupatilo	3,31	7,60	
6	Terasa	2,94	7,70	
		43,04 m²		

ČETVRTI SPRAT, A28				
1	Hodnik	4,94	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	20,13	18,00	
3	Kuhinja	6,09	10,00	
4	Spavaća soba	9,80	12,60	
5	Kupatilo	3,31	7,60	
6	Terasa	2,73	7,30	
		47,00 m²		

ČETVRTI SPRAT, A29				
1	Hodnik	14,58	21,60	
2	D.boravak sa trpezarijom	45,07	31,20	
3	Kuhinja	7,30	11,30	
4	Ostava	3,14	7,10	
5	Toalet	1,92	5,60	
6	Vešeraj	6,00	9,90	
7	Spavaća soba	19,71	24,00	
8	Kupatilo	4,24	8,70	
9	Deležman	9,09	15,10	
10	Spavaća soba	11,97	19,90	
11	Kupatilo	4,85	9,50	
12	Spavaća soba	14,15	17,90	
13	Garderoba	10,27	13,10	
14	Kupatilo	6,80	10,90	
15	Terasa	3,64	8,20	
16	Terasa	3,51	7,80	
17	Terasa	3,71	8,30	
		169,96 m²		

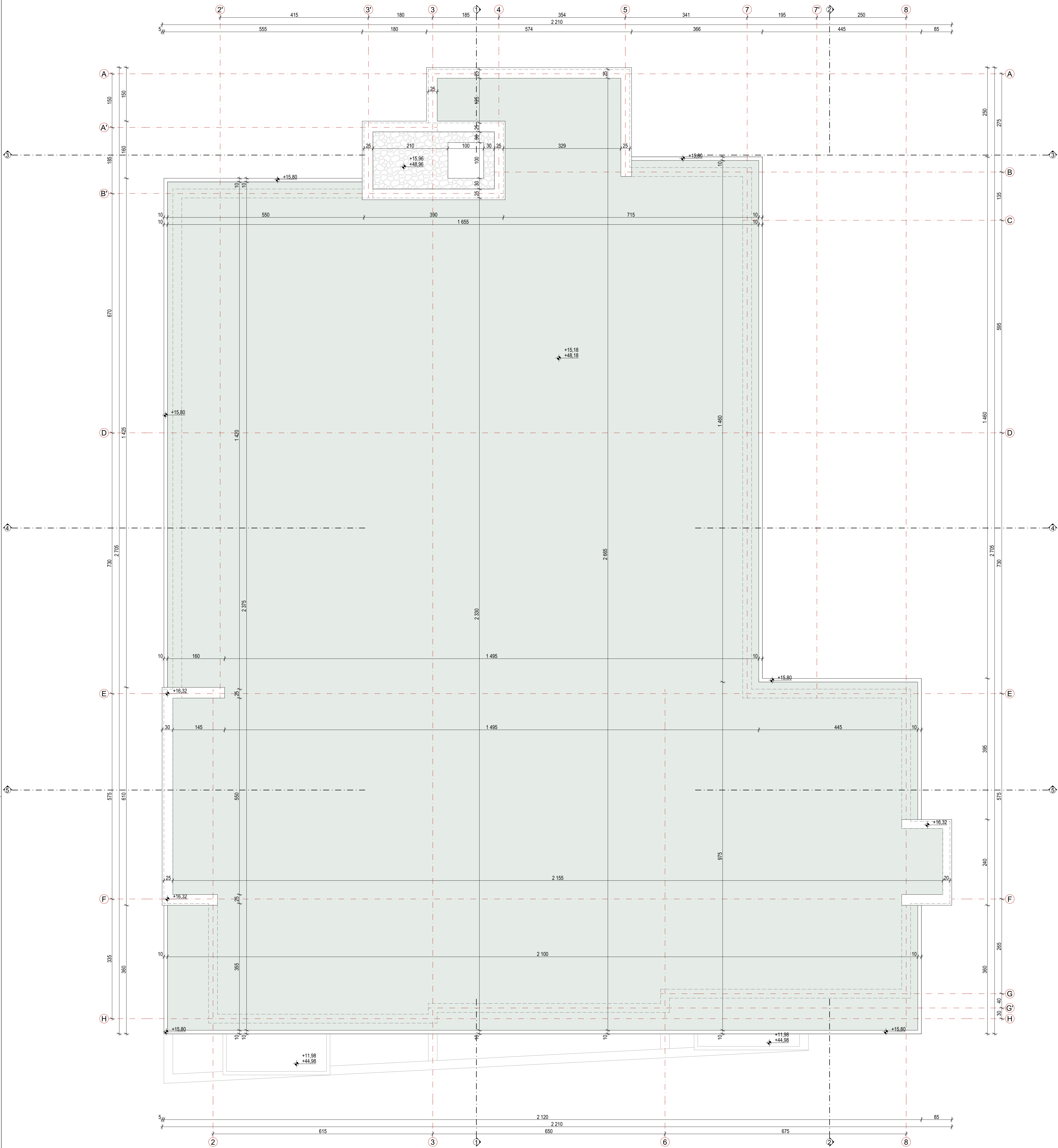
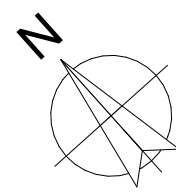
ČETVRTI SPRAT, A30				
1	Hodnik	4,14	8,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60	
3	Kuhinja	5,57	9,50	
4	Spavaća soba	10,54	13,00	
5	Kupatilo	3,40	7,80	
6	Terasa	3,89	8,50	
		45,80 m²		

ČETVRTI SPRAT, A31				
1	Hodnik	4,14	8,20	
2	D.boravak sa trpezarijom	18,26	17,60	
3	Kuhinja	5,54	9,50	
4	Spavaća soba	10,54	13,00	
5	Kupatilo	3,40	7,80	
6	Terasa	3,89	8,50	
		45,77 m²		

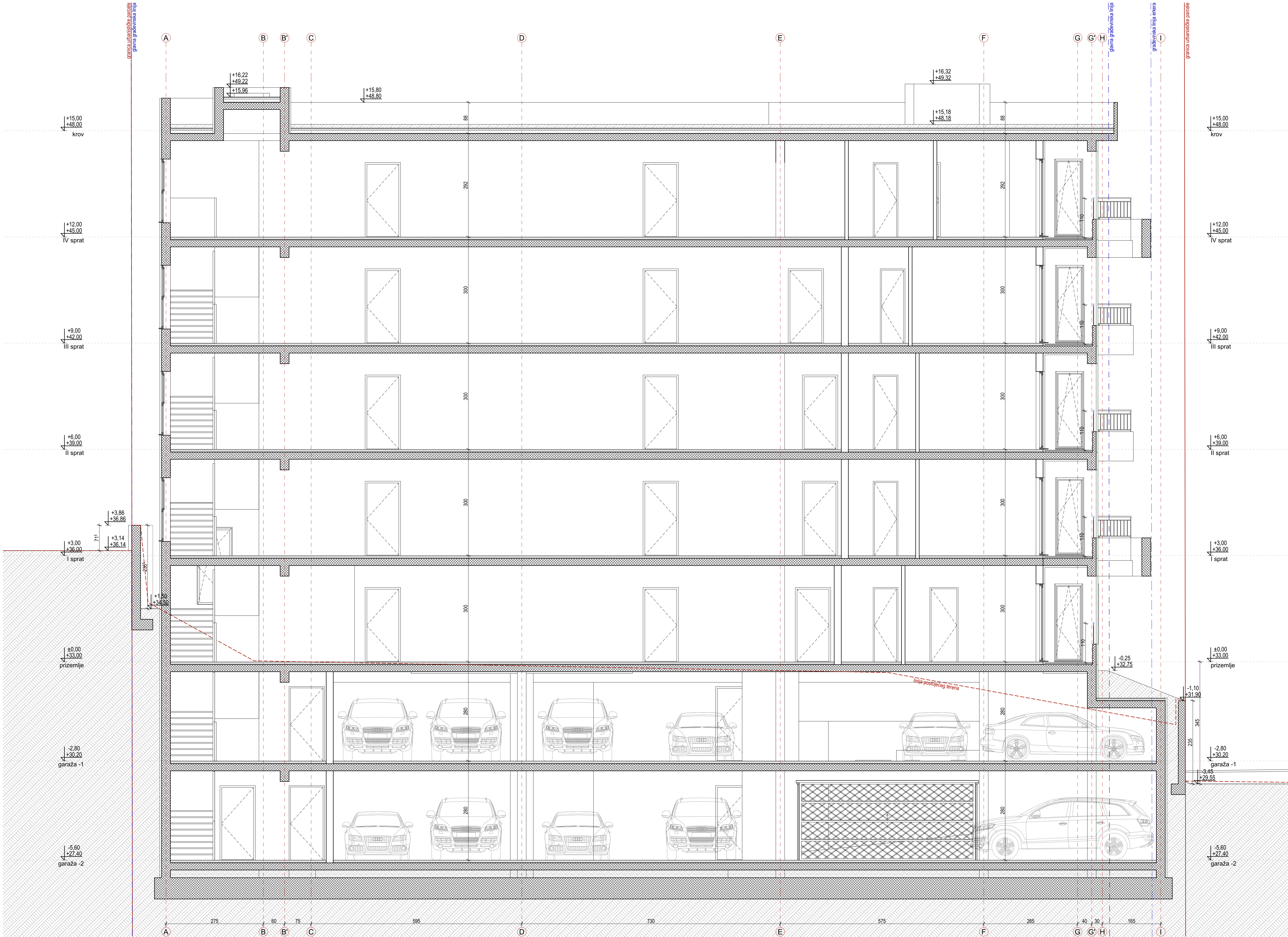
ČETVRTI SPRAT, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	27,36	37,40	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	8,85	12,08	
		39,09 m²		
		390,56 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA				
Etaža		Površina (m²)		
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara				
-1	Garaža -1	606,25		
		540,53		
		1 146,78 m²		
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara				
0	Prizemlje	416,29		
1	I Sprat	451,06		
2	II Sprat	451,06		
3	III Sprat	451,06		
4	IV Sprat	451,06		
		2 222,53 m²		
UKUPNO bruto OBJEKTA		3 369,31 m²		

±0,00 33,00m		kola gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnjanskog 14, Cetinje t: 030 21119-04 NLB, PIB 02699922 +382 99 331 590, info@studioac.com		INVESTITOR Barjamović Dragojlob	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.l.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Datum izrade 1.M.P.		Prilog: OSNOVA IV SPRATA	Br. priloga 09 Br. strane 1/50
Datum izrade 1.M.P.		Datum revizije 1.M.P.	
09.2025.			



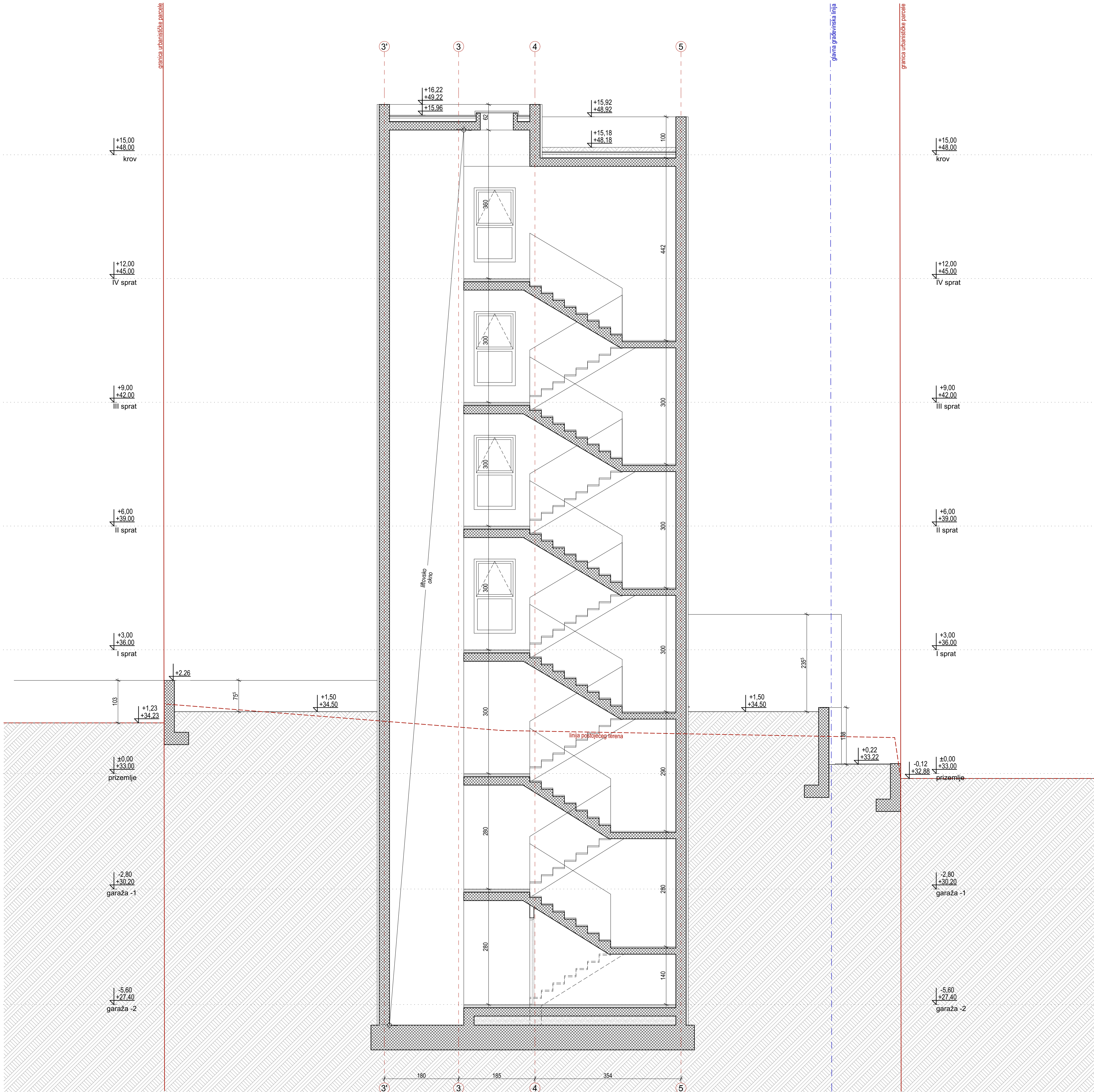
±0.00 33.00m		kola gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ulica Crnogoraca 14, Cetinje IZ: 230/2119-04 MLB, PIB: 62899922 +382 95 331590, whigrosp@gmail.com INVESTITOR Barjamović Dragoljub		Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koli čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a. Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.l.a. Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.l.a. Saradnik: PASADA		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Broj tehničke dokumentacije: 1.50 Projekat arhitekture: PETA Datum revizije i m.p.: 09.2025.	
RAZNOBRANA: 1:500 Prilog: 10 Broj strana: 10			



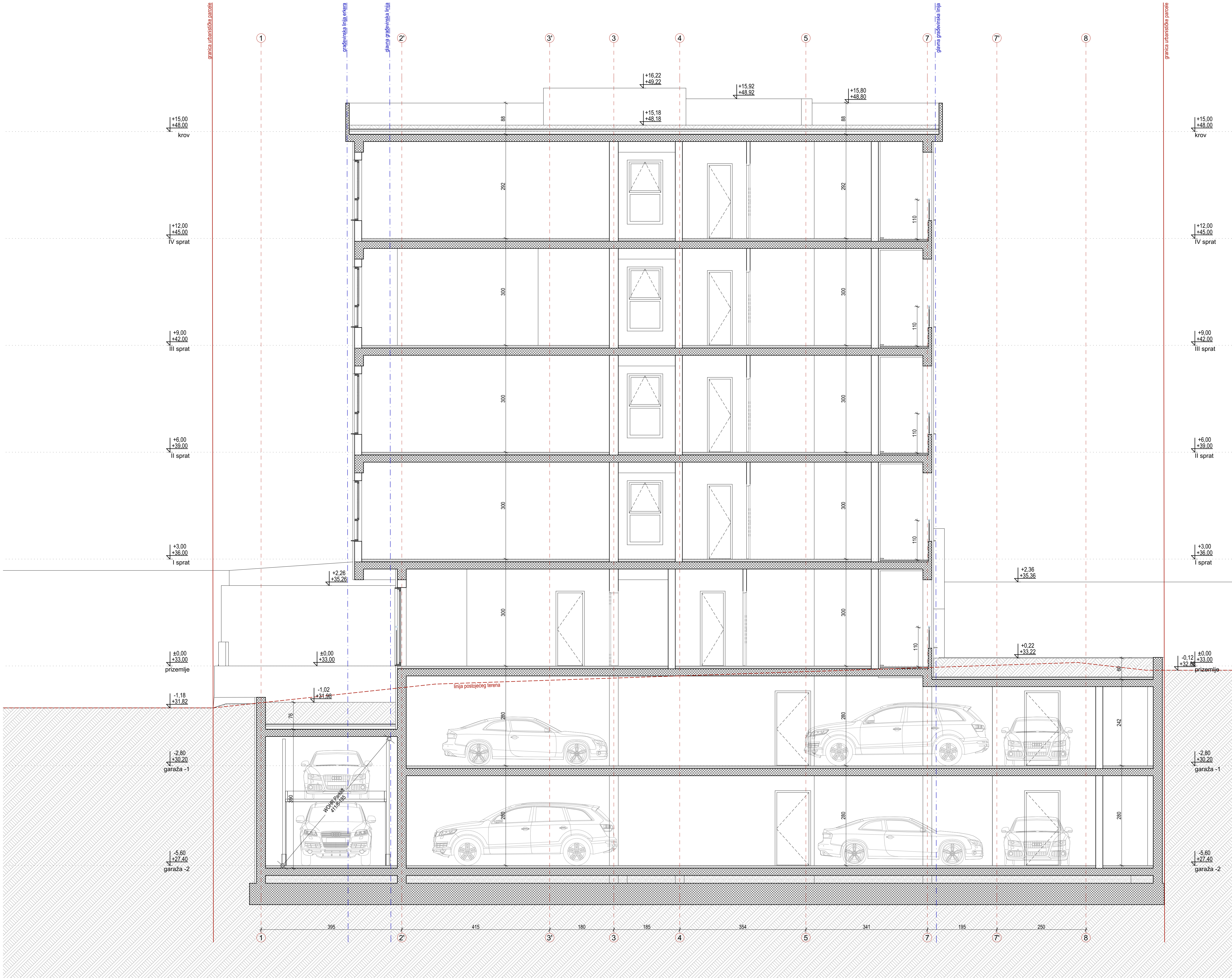
±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Cernogorac 14, Celje 2/1, 520-21119-04 NLB, PIB 02699922 +386 69 331390, arh@studioac@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečiči, koji čini k.p. 623/1, KO Bečiči, Opština Budva	
ZG+P+2 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Prilog: PRESJEK 1-1	RAZMERA: 1:50
Saradnik: Datum izrade i M.P.		Br. priloga 11	Br. strane
Datum revizije i M.P.			
09.2025.			



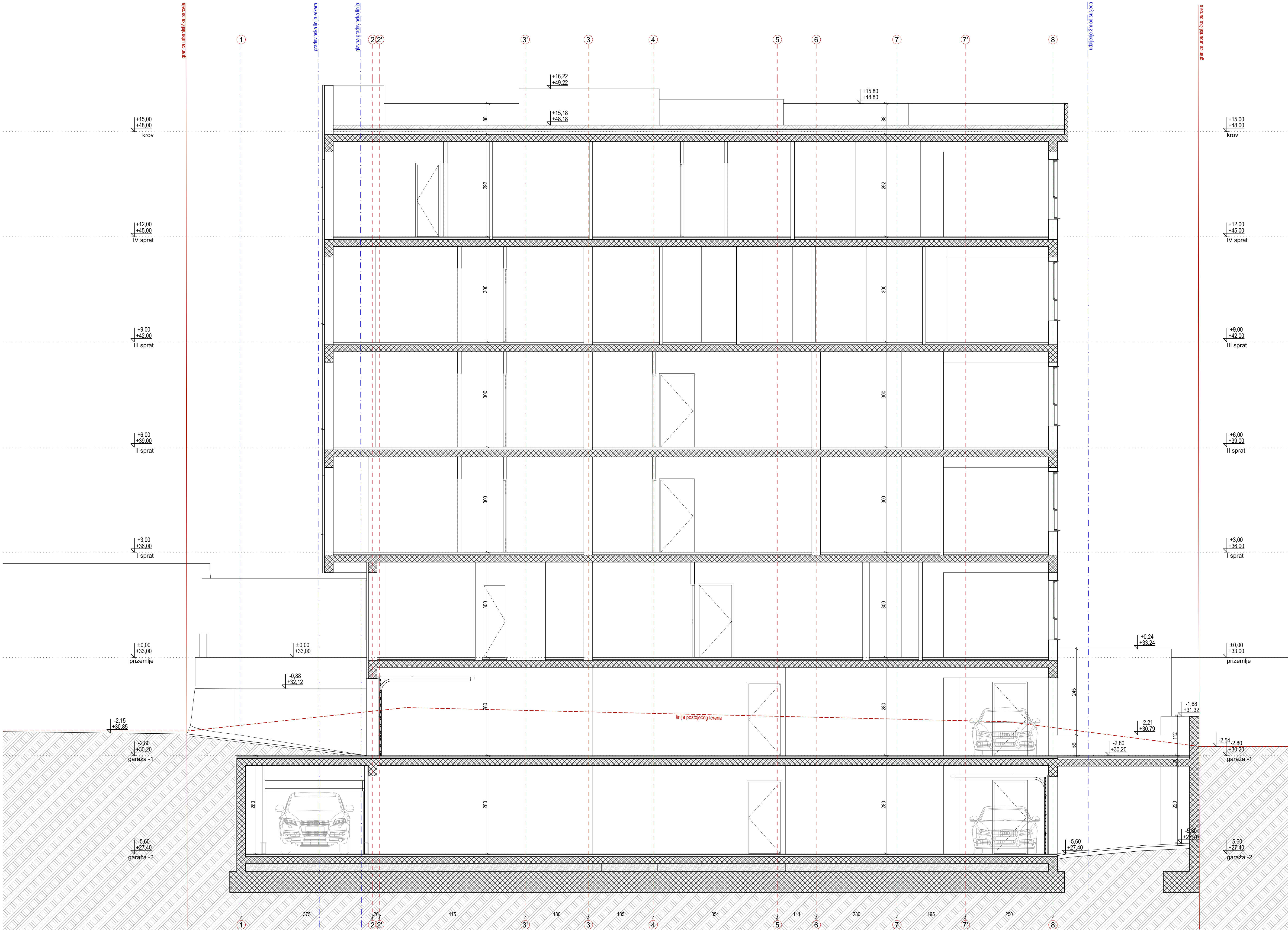
±0.00 33.00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT	STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Cmajevića 14, Cetinje Zr. 030-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 531350, sthgroup@gmail.com	INVESTITOR	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Barjamović Dragoljub	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: PRESJEK		Br. priloga 2-2	Br. strane 1:50
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



±0.00 33.00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnogajevića 14, Četlinje 2.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 09 531350, arhigrup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Prilog: PRESJEK	RAZMJERA: 1:50
Saradnik: 3-3		Br. priloga 13	Br. strane 13
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



±0.00 33.00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Cernogorca 14, Celje 2/1, 530-21119-04 NLB, PIB 02699922 +386 69 331390, arh@studioac@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* ZG+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlovič d.i.a.		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Voditelj projekta: Jevgenije Pavlovič d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlovič d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: PRESJEK 4-4	Br. priloga 14
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



±0.00 33.00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Cernogorca 14, Celje T: 030-21119-04 NLB, PIB 02899922 +386 69 331390, arh@studioac@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Obrukar TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* Zg+P+4 Auto projektant Jevgenije Pavlović d.i.a. Voditelj projekta Jevgenije Pavlović d.i.a. Odgovorni projektant Jevgenije Pavlović d.i.a. Sarađnik Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Ove skenirane dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog PRESJEK 5-5 Br. priloga 15 RAZMERA: 1:50 Br. strana	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



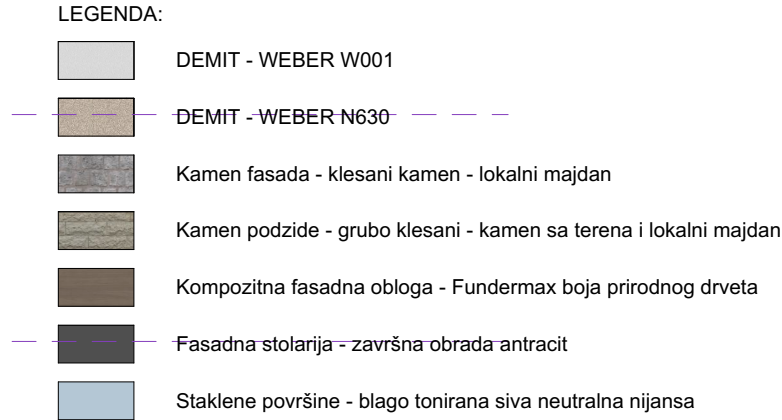
- LEGENDA:
- DEMIT - WEBER W001
 - DEMIT - WEBER N630
 - Kamen fasada - klesani kamen - lokalni majdan
 - Kamen podzide - grubo klesani - kamen sa terena i lokalni majdan
 - Kompozitna fasadna obloga - Fundermax boja prirodnog drveta
 - Fasadna stolarija - završna obrada antracit
 - Staklene površine - blago tonirana siva neutralna nijansa

±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT 	STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4	Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva		
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Prilog: SJEVEROZAPADNA FASADA	Br. priloga 14	Br. strane
Saradnik:	Datum revizije i M.P.		
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



- LEGENDA:
- DEMIT - WEBER W001
 - DEMIT - WEBER N630
 - Kamen fasada - klesani kamen - lokalni majdan
 - Kamen podzide - grubo klesani - kamen sa terena i lokalni majdan
 - Kompozitna fasadna obloga - Fundermax boja prirodnog drveta
 - Fasadna stolarija - završna obrada antracit
 - Staklene površine - blago tonirana siva neutralna nijansa

kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine		
PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4 Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik:		Prilog: JUGOZAPADNA FASADA
Datum izrade i M.P.		Br. priloga 15
09.2025.		Br. strane 15



± 0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekt: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4 Autor projekta:		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Jevgenije Pavlović d.i.a.			
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Jevgenije Pavlović d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant:		Dio tehničke dokumentacije:	
Jevgenije Pavlović d.i.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.		Prilog: JUGOISTOČNA FASADA	
		Br. priloga 16	
		Br. strane	
09.2025.		Datum revizije i M.P.	



±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik:		Prilog: SJEVEROISTOČNA FASADA	Br. priloga 17
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
09.2025.			



±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine		
PROJEKTANT		INVESTITOR		
STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		Barjamović Dragoljub		
Objekat:		Lokacija:		
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2*		UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići,		
2G+P+4		koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva		
Autor projekta:		Vrsta tehničke dokumentacije:		
Jevgenije Pavlović d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant:		Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA:
Jevgenije Pavlović d.i.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant:		Prilog:	Br. priloga	Br. strane
Jevgenije Pavlović d.i.a.		3D VUZELIZACIJA	PRILOG	
Saradnik:		Datum revizije i M.P.		
Datum izrade i M.P.				
09.2025.				



±0.00
33,00m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Cmojevića 14, Cetinje Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. 			
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. 			
Jevgenije Pavlović d.i.a. Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Datum izrade i M.P.		Prilog: 3D VUZELIZACIJA	Br. priloga PRILOG
		Br. strane	
09.2025.		Datum revizije i M.P.	



±0.00
33,00m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Cmojevića 14, Cetinje Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub			
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva			
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. 					
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a. 					
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA:	
Datum izrade i M.P.		Prilog: 3D VUZELIZACIJA		Br. priloga PRILOG	Br. strane
		Datum revizije i M.P.			
09.2025.					



±0.00 33,00m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine		
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Barjamović Dragoljub		
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva		
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.				
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.				
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.				
Saradnik:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		RAZMJERA:
Datum izrade i M.P.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		
		Prilog: 3D VUZELIZACIJA		Br. priloga PRILOG
		Datum revizije i M.P.		



±0.00
33,00m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4		Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.			
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.			
Saradnik: 		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.		Prilog: 3D VUZELIZACIJA	Br. priloga PRILOG
		Br. strane	
Datum revizije i M.P.			
09.2025.			



±0.00 33,00m kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine		
PROJEKTANT  STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Barjamović Dragoljub	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 2* 2G+P+4	Lokacija: UP 74.1, blok 74A, DUP Bečići, koji čini k.p. 623/1, KO Bečići, Opština Budva	
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		
Saradnik:		
Datum izrade i M.P.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
	Prilog: 3D VUZELIZACIJA	Br. priloga PRILOG
Datum revizije i M.P.		
09.2025.		