

IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKO - POSLOVNOG OBJEKTA



LOKACIJA: U.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a „Rozino II“
K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

INVESTITOR: Davidović Saša

Budva, decembar 2020.

ELEKTRONSKI POTPIS PROJEKTANTA

**Tanja
RaLenović**

Digitally signed by Tanja RaLenović
DN: cn=Tanja RaLenović, c=me,
o=PostaCG ou=TIM Projekt doo 02318679
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2021-02-16 10:14+01:00

ELEKTRONSKI POTPIS REVIDENTA

INVESTITOR:

Davidović Saša

OBJEKAT:

Apartmansko - poslovni objekat

LOKACIJA:

U.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II"
K.P. 1480/2,1481/3 K.O. Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

Idejno rješenje

PROJEKTANT:

"TIM PROJEKT" d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE:

Tanja Rađenović
dipl.ing.arh.

VODEĆI
PROJEKTANT:

Tanja Rađenović
dipl.ing.arh.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA:

- NASLOVNA STRANA - OBRAZAC 1
- SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- PUNOMOĆJE
- UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI
- UGOVOR SA INVESTITOROM
- IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA ZA PRIVREDNO DRUŠTVO, PRAVNO LICE, ODNOSNO PREDUZETNIKA ZA IZRADU DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- LICENCA PRIVREDNOG DRUŠTVA, PRAVNOG LICA, ODNOSNO PREDUZETNIKA ZA IZRADU DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI
- RJEŠENJE O IMENOVANJU VODEĆEG PROJEKTANTA
- LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA:

- PROJEKTNII ZADATAK
- TEHNIČKI OPIS

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA:

- ELABORAT O PARCELACIJI
- GEODETSKA PODLOGA R 1:250
- ŠIRA SITUACIJA R 1:250

• SITUACIONI PLAN	R 1:250
• OSNOVA PODRUMA	R 1:50
• OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:50
• OSNOVA I SPRATA	R 1:50
• OSNOVA II SPRATA	R 1:50
• OSNOVA POTKROVLJA	R 1:50
• PRESJEK 1-1	R 1:50
• PRESJEK 2-2	R 1:50
• FASADA 1	R 1:50
• FASADA 2	R 1:50
• FASADA 3	R 1:50
• FASADA 4	R 1:50
• TRODIMENZIONALNI PRIKAZI	

OTPRAVAK
IZVORNIKA

UZZ:864/20

CRNA GORA
NOTAR
DALIBOR KNEŽEVIĆ
BUDVA

U Budvi, dana 25.09.2020.g. (slovima: dvadeset petog devetog dvije hiljade i dvadesete godine) u 13.50h (slovima: trinaest časova i pedeset minuta), preda mnom dolje potpisanim notarom, Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem kancelarije u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njenogve izjave volje sačinim notarski zapis punomoćja, pristupio je:-

BRANKO JOVIČIĆ, rođen dana 19.02.1976 godine, državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Budvi, Dubovica II, B7/6, tel. 069/369-694, email: jovicic.branko76@gmail.com, JMBG 1902976232019, lična karta broj 247595104 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva sa istekom važenja 04.09.2028 godine , -----

u daljem tekstu **DAVALAC PUNOMOĆI**.-----

Prisutni djelujući kako je naznačeno, nakon što se Notar uvjerio u njenu slobodnu volju, te da je sposobna i ovlašćena za preduzimanje ovog pravnog posla i nakon što je upozorena na pravni domet ovog pravnog posla, za notarsku obradu ove Punomoći izjavila je sljedeće:-----

OVLAŠĆUJEM SAŠU (Rajko) DAVIDOVIĆA, rođen dana 23.07.1974 (dvadeset trećeg jula hiljadu devet stotina sedamdeset i četvrte) godine u Prijedoru (BiH), JMBG 2307974160043.-----

Punomoćnik može:-----

-u moje ime i u moju korist kao vlasnika/korisnika katastarskih parcela 1480/2 i 1481/3 KO Budva preduzimati sledeće radnje:-----

Punomoćnik može:-----

da u moje ime kao vlasnika/korisnika navedenih nepokretnosti, kod Sekretarijata za planiranje i uređenje i zaštitu životne sredine opštine Budva kao i kod svih drugih opštinskih ili državnih organa, može da preduzima sve neophodne radnje koje se odnose na prijavu građenja na ime Punomoćnika i VLastodavca u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017) na navedenim katastarskim parcelama (na urbanističkoj parceli UP broj 1, blok 2).-----

Punomoćnik je ovlašćen da tokom izgradnje objekta na navedenim katastarskim parcelama bez ograničenja zastupa moje interese pred svim opštinskim i/ili državnim organima, (inspekcijski organi, itd), podnosi podneske u moje ime, podnosi žalbe, daje izjave u moje ime, bez bilo kakvih ograničenja.-----

Punomoćnik je ovlašćen da nakon izgradnje objekta na navedenim katastarskim parcelama bez ograničenja zastupa moje interese pred svim opštinskim i/ili državnim organima, u dijelu koji se odnosi na etažiranje objekta, kao i da preduzima sve radnje kod Sekretarijata za planiranje i uređenje i zaštitu životne sredine opštine Budva kao i kod svih drugih opštinskih ili državnih organa koje se odnose na dobijanje upotrebne dozvole (pribavljanje konačnog izvještaja stručnog nadzora) za objekat/objekte koji budu izgrađeni na navedenim parcelama.-----

Ovo se punomoćje se po potrebi može prenijeti na treća lica.-----

Ova Punomoć se izdaje na neograničeno vrijeme, do okončanja navedenih poslova.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

- jedan otpravak Punomoćnik-----
- jedan otpravak Davalac punomoćja-----

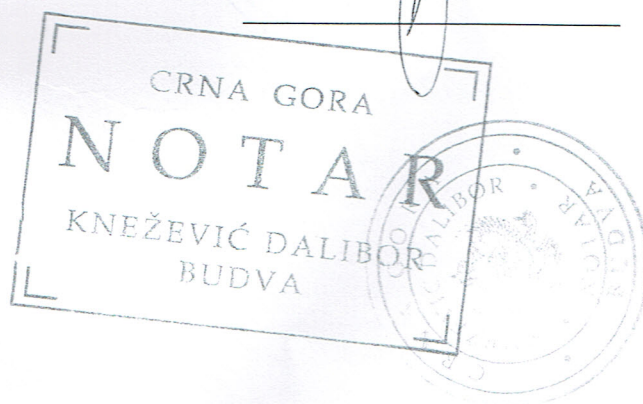
Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska nagrada je obračunata po tarifnom broju 3 NT u iznosu od 20 € (dvadeset eura). Zaračunat je PDV u iznosu od 4,20€ (četiri eura i 20/100). Ukupno je naplaćeno 24,20€ (dvadeset četiri eura i 20/100).-----

Nakon što je Notar pročitao tekst Punomoći, Davalac punomoćja izjavljuje da ga razumije i odobrava, što potvrđuje svojim potpisom:-----

U Budvi, dana 25.09.2020.g. (slovima: dvadeset petog devetog dvije hiljade i dvadesete godine) u 14h (slovima: četrnaest časova).-----

DAVALAC PUNOMOĆI:
Branko Jovičić

NOTAR
Dalibor Knežević



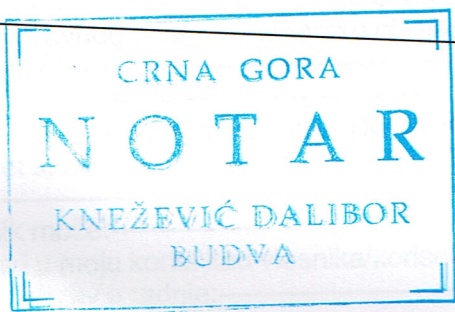
Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica Žrtava Fašizma bb, potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj 1. otpравak je potpun, i bez priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpравak sastavljen za Vlastodavca.

Broj: UZZ: 864/20
U Budvi, 25.09.2020 godine

NOTAR



ГЛАВНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
ПО ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЯМ
И ИНФОРМАЦИОННЫМ
ТЕХНОЛОГИЯМ
РОССИИ



CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

-----UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI-----

U Budvi, dana 25.09.2020.g. (slovima: dvadeset petog devetog dvije hiljade i dvadesete godine) u 13.30h (slovima: trinaest časova i trideset minuta) preda mnom, Daliborom Kneževićem, notarom sa službenim sjedištem u Budvi i poslovnim prostorijama u Ul. Žrtava fašizma bb, istovremeno su se obratili sa zahtjevom da u formi notarskog zapisa na osnovu njihovih izjava volje sačinim Ugovor o zajedničkoj gradnji sledeća lica:-----

1. **SAŠA (Rajko) DAVIDOVIĆ**, rođen dana 23.07.1974 (dvadeset trećeg jula hiljadu devet stotina sedamdeset i četvrte) godine u Prijedoru (BiH), JMBG 2307974160043, email: davidovich@t-com.me, sa prebivalištem u Budvi, Ulica Svetostefanska broj 9, po zanimanju ekonomista, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 636347224 izdatu od strane MUP-a Crne Gore FL Budva dana 08.02.2012 godine sa rokom važenja do 08.02.2022 godine (u daljem tekstu: **Investitor**),-----

2. **BRANKO JOVIČIĆ**, rođen dana 19.02.1976 godine, državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Budvi, Dubovica II, B7/6, tel. 069/369-694, email: jovicic.branko76@gmail.com, JMBG 1902976232019, lična karta broj 247595104 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva sa istekom važenja 04.09.2028 godine (u daljem tekstu **Suinvestitor**) -----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja su predmet ugovora, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

-----UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI-----
-----I PREDMET UGOVORA-----

Predmet ugovora je zajednička izgradnja zgrade projektovane na urbanističkoj parceli UP broj 1, blok 2, koju čine katastarske parcele broj 1480/2 i 1481/3 KO Budva, spratnosti: G+P+2+PK, BGP:320m2.-----

-----ČLAN II-----

Suinvestor je vlasnik u obimu prava 1/1 katastarske parcele broj 1480/2 KO Budva površine 175m2, i korisnik u obimu prava 1/1 katastarske parcele broj 1481/3 KO BUDVA.-----

Uvidom u „G“ list lista nepokretnosti 3683 KO Budva notar je utvrdio da je na parceli broj 1480/2 KO Budva upisan teret „Zabilježba postupka Rješenja o izvršenju I broj. 179/98 od 16.02.1998 godine“. Suinvestitor se obavezuje da najkasnije do potpisivanja Aneksa ovog ugovora (nakon etažiranja i izgradnje objekta) izdejsvuje kod nadležnog katastra brisanje postojećeg tereta. Suinvestitor se obavezuje da Investitoru pruži zaštitu od evikcije kao i da mu nadoknadi eventualnu štetu koju on pretrpi zbog postojećeg tereta.-----

ČLAN III

Ugovorne strane su saglasne da Suinvestitor kao svoj ulog u zajedničku izgradnju unese nepokretnosti iz člana 2. ovog ugovora.

Investitor je obavezan da finansira cjelokupnu izgradnju Objekta i snosi sve troškove od zaključenja ovog ugovora, da izvrši prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), pribavljanje konačnog izvještaja stručnog nadzora (izrada projektne dokumentacije, plaćanje svih potrebnih troškova, koji budu bilo neophodni uključujući ali se ne ograničavajući na plaćanje nadoknade JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ kao i plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i izgradnja Objekta po sistemu "ključ u ruke")

Investitor garantuje Suinvestitoru da će svi građevinski radovi na Objektu biti izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti, i oslobađa bilo kakve odgovornosti Suinvestitora u slučaju da se pojave bilo kakvi nedostaci ili pretenzije trećih lica vezano za postupak izgradnje objekta i/ili vezano za bilo koji drugi postupak vezan za predmetni Objekat. U cilju izbjegavanja svake sumnje, ukoliko usljed propusta Investitora da uredno ispunjava obaveze iz prethodnog stava ovog člana, Suinvestitor bude izložen bilo kakvoj vrsti odgovornosti, Investitor će preduzeti sve potrebne mjere kako bi takvu odgovornost preuzeo na sebe, uključujući ali ne ograničavajući se i na naknadu štete Suinvestitoru u slučaju da zbog ovih okolnosti Suinvestitor pretrpi bilo kakvu imovinsku štetu ili gubitak. Posebno, Investitor se obavezuje da zaštiti Suinvestitora od svih zahtjeva trećih lica (uključujući i zahtjeve nadležnih državnih organa) prema njemu koja proizlaze iz činjenice da je Investitor izgradnje Objekta i nosilac obaveza koje se u vezi s tim vežu za investitora.

Projektovana vrijednost investicije iznosi 150.000,00 EUR (stotinu pedeset hiljada eura). Investitor je dužan da plati sve troškove koji budu neophodni radi izgradnje objekta.

ČLAN IV

Ugovorne strane su saglasne da nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja kao i urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta, zaključe aneks ovog ugovora, na osnovu kojeg će kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva upisati pravo svojine na sledeći način:

1. Suinvestitoru će na osnovu ovog ugovora u svojinu i slobodno raspolaganje pripasti svi posebni djelovi koji se nalaze na II spratu objekta.

2. Investitoru će na osnovu ovog ugovora u svojinu i slobodno raspolaganje pripasti svi preostali posebni djelovi (garažna mjesta, poslovni prostori i apartmani) koji će se nalaziti u objektu koji će biti izgrađen na urbanističkoj parceli UP broj 1, blok 2, koju čine katastarske parcele broj 1480/2 i 1481/3 KO Budva

3. Ugovorne strane konstatuju da pored prava svojine na posebnim dijelovima iz tačke 1. i 2 dobijaju trajno pravo korišćenja na katastarskim parcelama iz člana II ugovora i to na sledeći

način: -----

-Suinvestitor stiče pravo trajnog korišćenja dijela katastarskih parcela: 1480/2 i 1481/3 KO Budva koji je precizno označen na skici koja se prilaže uz ovaj ugovor, širine 2.5m2, a koji se dio graniči sa katastarskim parcelama: 1482/1 i 1479 KO Budva.-----

Investitor stiče pravo trajnog korišćenja u cjelosti preostalog dijela katastarskih parcela :1480/2 i 1481/3 KO Budva (osim dijela koji je precizno označen na skici iz prethodnog stava koja se prilaže uz ovaj ugovor).-----

Ugovorne strane su saglasne da Suinvestitoru pored prava svojine na posebnim djelovima koji se nalaze na II spratu i pored trajnog prava korišćenja dijela katastarskih parcela: 1480/2 i 1481/3 KO Budva koji je precizno označen na skici koja se prilaže uz ovaj ugovor, širine 2.5m2, a koji se dio graniči sa katastarskim parcelama: 1482/1 i 1479 KO Budva pripada i iznos od 7.500,00 EUR (sedam hiljada i pet stotina eura), koji mu je Investitor dužan isplatiti najkasnije do 31.01.2021 godine u skladu sa instrukcijama Suinvestitora o čemu će ugovorne strane sačiniti posebnu izjavu i istu ovjeriti kod nadležnog organa. -----

Ugovorne strane se odriču prava korišćenja dijela katastarskih parcela :1480/2 i 1481/3 KO Budva na način predviđen u prethodnim stavovima, i obavezuju se da tu obavezu prenesu na buduće sticaoce svojih posebnih djelova.-----

Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate da je shodno čl.171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Republike Crne Gore, predviđeno da svi vlasnici posebnih djelova zgrade (stanova, poslovnih prostora itd.) imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na urbanističkoj parceli, gdje je sagrađena stambena zgrada, i saglasne su da prenos prava korišćenja na dijelu katastarskih parcela :1480/2 i 1481/3 KO Budva ni na koji način neće uticati na navedene odredbe Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Republike Crne Gore. -----

Ugovorne strane su saglasne da nakon etažiranja i izgradnje objekta ukoliko zakonski propisi to dozvole izvrše parcelaciju predmetnih katastarskih parcela na način da Suinvestitor stekne isključivo pravo svojine na dijelu katastarskih parcela :1480/2 i 1481/3 KO Budva koji je precizno označen na skici koja se prilaže uz ovaj ugovor, širine 2.5m2, a koji se dio graniči sa katastarskim parcelama: 1482/1 i 1479 KO Budva, dok bi Investitor dobio isključivo pravo svojine na preostalom dijelu katastarskih parcela :1480/2 i 1481/3 KO Budva, kao i na prostoru ispod pomenute površine koje će biti korišćeno za garažni prostor ili prostorije. Ugovorne strane su saglasne da ukoliko takva podjela (parcelacija) ne bude moguća ovaj Ugovor (sa njegovim aneksima) služi kao sporazum o načinu korišćenja predmetnih parcela kojeg su obje ugovorne strane dužne da se pridržavaju i čija su prava i obaveza u slučaju otuđenja posebnih djelova dužni da prenese na nove sticaoce. Ugovorne strane su saglasne da će srazmjerno površini predmetnih parcela koje koriste plaćati i godišnji porez na nepokretnost.-----

Ugovorne strane su saglasne da odmah nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja kao i urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta sačine poseban aneks ovog ugovora i preciziraju koji posebni djelovi pripadaju Investitoru, a koji

posebni djelovi pripadaju pripadaju Suinvestitoru a sve u cilju uknjižbe posebnih djelova na ime ugovornih strana u katastru nepokretnosti. -----

Ugovorne strane se obavezuju da zaključe aneks ugovora o zajedničkoj gradnji u roku od 8 dana nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja, urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta, i pribavljanja konačnog izvještaja stručnog nadzora, a na osnovu kojeg će se aneksa svaka ugovorna strana knjižiti na posebnim djelovima koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora. -----

OBAVEZE SUINVESTITORA-----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da će posebnim dogovorom ugovoriti naknadu koju je Suinvestitor dužan plaćati na ime održavanja zajedničkih prostorija i djelova objekta, kao i lifta.-----

Troškovi održavanja zajedničkih prostorija i djelova objekta ,kao i lifta, padaju na teret vlasnika posebnih djelova, proporcionalno površini svojih stanova. -----

Suinvestitor ne može vršiti bilo kakve izmjene u konstruktivnom dijelu objekta, zajedničkim elementima i instalacijama objekta, fasadi objekta (postavljanje antena, klima uređaja, zastakljivanje balkona, i slične promjene na fasadi), kao ni bilo kakve intervencije u okviru lokacije objekta, bez odobrenja projektanta i investitora. -----

U slučaju da Suinvestitor postupi suprotno ovoj ugovorenoj obavezi dužan je da nadoknadi štetu nastalu na objektu, štetu pričinjenu drugim licima, kao i štetu po osnovu autorskih i drugih prava. -----

Ovim ugovorom Suinvestitor se odriče bilo kakvih stvarnih prava na zemljištu oko objekta, osim prava službenosti prolaza na zemljištu kao i pravo korišćenja na dijelu dvorišta koji je precizno definisan na priloženoj skici. Kupac se odriče od prava korišćenja preostalog dijela katastarskih parcela :1480/2 i 1481/3 KO Budva, u korist Investitora i obavezuje se da ovu saglasnost prenese na novog vlasnika predmetnih posebnih djelova koji mu pripadaju na osnovu ovog ugovora.-----

U slučaju prenosa prava svojine na predmetnim nepokretnostima sa Suinvestitora na treće lice po bilo kom zakonskom osnovu (pravni posao, nasljeđivanje, itd) sva prava i obaveze Suinvestitora po osnovu ovog ugovora prelaze na novog vlasnika. -----

ČLAN V -----

Rok za završetak izgradnje je 12 (dvanaest) radnih mjeseci od dana prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017) -----

Rok završetka radova može se produžiti jedino u slučaju više sile. Investitor se obavezuje da u slučaju neopravdanog kašnjenja u izgradnji predmetnog objekta plaća drugoj ugovornoj strani na ime ugovorne kazne iznos od 1.000,00 EUR (jedna hiljada eura) od dana padanja Investitora u docnju pa do dana ispunjenja obaveza po osnovu ovog Ugovora.-----

Suinvestitor se obavezuje da Investitoru preda u posjed nepokretnosti iz člana 1 Ugovora odmah nakon prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa -----

odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017). -----

U slučaju da Investitor ne izgradi Objekat u cjelosti u skladu sa projektnom dokumentacijom, po sistemu „ključ u ruke“, uključujući i pribavljanje konačnog izvještaja stručnog nadzora, najkasnije u roku od 2 (dvije) kalendarske godine od dana prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), Suinvestitor ima pravo da jednostrano raskine predmetni ugovor, uz pravo Suinvestitora da traži od Investitora da mu nadoknađuje u posebnim djelovima isplati u novčanoj protivvrijednosti, a koja bi se sporazumno utvrdila od strane ugovornih strana, odnosno od strane suda u slučaju da stranke ne postignu dogovor. -----

Eventualno pokretanje sudskog ili izvršnog postupka od strane Suinvestitora zbog neispunjenja obaveza Investitora po osnovu ovoga ugovora, ne znači odricanje Suinvestitora od prava iz ovoga ugovora koja se odnose na sticanje prava svojine na stambenim prostorima/poslovnim prostorima/garažnim i parking mjestima, sve dok ta prava Suinvestitora ne budu ispunjenja u cjelosti (prenosom prava svojine na predmetnim nepokretnostima koja pripadaju Suinvestitoru na osnovu ovog Ugovora ili isplatom njihove vrijednosti u novcu. -----

ČLAN VI

Investitor se obavezuje da sve radove na objektu izvede u skladu sa glavnim revidovanim projektom koji će biti urađen od strane licenciranog društva koje će izabrati Investitor. Investitor se obavezuje da će objekat graditi sa kvalitetnim materijalima po standardima u građevinarstvu, materijalom (parket, keramika, sanitarije, stolarija, klima uređaji, izolacioni materijali,). -----

Obaveza Investitora je takodje uređenje terena u granicama dijela urbanističke parcele na kojoj se izvode radovi (gradi stambeni objekat). -----

ČLAN VII

1.Prodaju posebnih dijelova koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora investitor i suinvestitor mogu vršiti odmah nakon prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), s tim da Suinvestitor ima pravo na otuđenje jednog posebnog dijela (od dva koja mu pripadaju) koji pripadaju njemu po osnovu ovog ugovora tek nakon brisanja tereta „Zabilježba postupka Rješenja o izvršenju I broj. 179/98 od 16.02.1998 godine“ iz „G“ Lista Lista nepokretnosti broj 3683 KO Budva. -----

2.Ugovorne strane su samostalne u određivanju prodajne cijene za posebne dijelove koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora. -----

ČLAN VIII

Suinvestitor garantuje investitoru da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti primio kaparu za predmetne nekretnine koje su predmet ovog ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo investitora na predmetnim nekretninama. -----

Suinvestitor garantuje da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava

i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi, osim postojećih zabilježbi iz „G“ Lista. -----

Suinvestitor izjavljuje da nema poreskih dugovanja i da se obavezuje investitoru nadoknaditi cjelokupnu štetu koju on pretrpi zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.-----

Suinvestitor garantuje investitoru da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da na njima nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja, izuzev ograničenja navedenih u članu II ovog ugovora, osim postojećih zabilježbi iz „G“ Lista. -----

----- ČLAN IX -----

Investitor se obavezuje da svi građevinski radovi na objektu budu izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti.-----

Investitor za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:-----

- 10 (deset) godina za konstrukciju,-----

- 5 (pet) godina na hidroizolaciju-----

- 2 (dvije) godine za zanatske radove,-----

- 2 (dvije) godine za fasadu i za instalaciju termotehnike, jake i slabe struje.-----

Prednji rokovi počinju teći od dana pribavljanja konačnog izvještaja stručnog nadzora. -----

U garantnom roku Investitor je dužan da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika. -----

----- ČLAN X -----

1. Ugovorne strane su saglasne da nakon potpisivanja ovog ugovora, suinvestitor ne može raspolagati parcelama unijetom u zajedničku izgradnju, niti može na njoj ustanoviti bilo kakvo založno pravo, pa su saglasne i ovlašćuju notara da u nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za upis i izvrši zabilježbu ovog ugovora u „G“ listu Lista nepokretnosti broj 3683 i 3359 KO Budva na parcelama: 1480/2 i 1481/3 KO Budva , odmah po zaključenju ovog ugovora. -----

2. Ugovorne strane su saglasne da se istovremeno sa zabilježbom neposredne izvršnosti ovog ugovora u katastru nepokretnosti, u „G“ listovima listova nepokretnosti broj 3683 i 3359 KO Budva. istim Rješenjem Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva izvrši upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja na posebnim djelovima koje stiče Suinvestitor Branko Jovičić bez saglasnosti Investitora Saše Davidovića, a koja zabrana će trajati do brisanja tereta „Zabilježba postupka Rješenja o izvršenju I broj. 179/98 od 16.02.1998 godine“ iz „G“ Lista Lista nepokretnosti broj 3683 KO Budva. Navedena zabrana će se prilikom potpisivanja Aneksa ugovora prenijeti na posebne dijelove koje stiče Suinvestitor.-----

Investitor Saša Davidović izjavljuje da će nakon izrade idejnog projekta dati saglasnost za otuđenje jednog posebnog dijela koji pripada Suinvestitoru po njegovom izboru. -----

Investitor Saša Davidović izjavljuje da se zabrana otuđenja i opterećenja iz tačke 2. ne odnosi na izdavanje u zakup predmetnih nepokretnosti od strane Suinvestitora. -----

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju.-----
Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Budva kao i strankama.-----

ČLAN XI

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko Investitor najkasnije do 31.12.2020 godine ne preda zahtjev za dobijanje Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat sa svom neophodnom pratećom dokumentacijom i o tome pisani dokaz dostavi Suinvestitoru, (a u slučaju da se ugovorne strane ne dogovore da isti produže o čemu će potpisati aneks ovog ugovora), Suinvestitor stiče pravo na jednostrani raskid ovog ugovora pisanim obavještenjem na adresu prodavcu iz uvodnog dijela ovog ugovora čime se ima smatrati da je ovaj ugovor automatski raskinutim i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo, a predmetna nepokretnost će biti slobodna za pravni promet. -----

Ugovorne strane su saglasne da notar sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore u formi elektronskog dokumenta preuzme list nepokretnosti za nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, a koji list sadrži lične podatke ugovornih strana. Ugovorne strane su saglasne i to potvrđuju potpisivanjem ovog ugovora da notar koristi njihove lične podatke koji su sadržani u listu nepokretnosti i u identifikacionim dokumentima ugovornih strana, uz pravo da identifikacione dokumente kopira/skenira za potrebe sačinjavanja i arhiviranja notarskih akata, uz napomenu da će se tako pribavljeni podaci mogu obrađivati isključivo za potrebe sačinjavanja notarskih akata. -----

Notar je prije potpisivanja notarskog zapisa utvrdio istovjetnost prepisa akata koji se prilažu uz ovaj zapis sa njihovim izvornikom, u skladu sa članom 51 stav 1 tačka 4 Zakona o notarima Crne Gore.-----

ČLAN XII

Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionom odnosima Crne Gore. -----

ČLAN XIII

U slučaju spora po ovom ugovoru nadležan je Osnovni sud u Kotoru. -----

PRILOG:

- List nepokretnosti br. 3683 KO Budva preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore dana 25.09.2020. godine,-----
- List nepokretnosti br. 3359 KO Budva preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore dana 25.09.2020. godine,-----
- Skica dvorišta na kojem pravo korišćenja ima Suinvestitor -----

Od ove notarske isprave dobijaju:-----

OTPRAVAK:

- Investitor (1)-----

-Suinvestitor (1)-----
 -Katastar nepokretnosti (1)-----
 -Poreska uprava (1)-----
 -Uprava za sprječavanje pranja novca i finansiranje terorizma(1)-----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 370,00€ (tri stotine sedamdeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura). Zaračunat je PDV u iznosu od 79,80 € (sedamdeset devet eura i 80/100). Ukupno je naplaćeno 459.80€ (četiri stotine pedeset devet eura i 80/100).-----

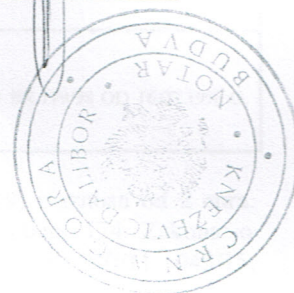
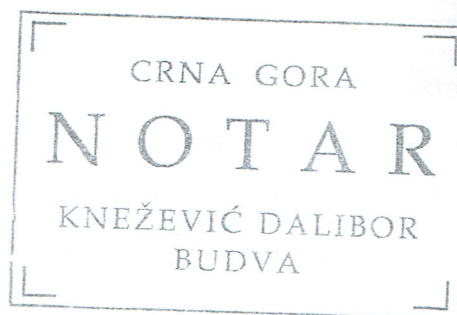
Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

U Budvi, dana 25.09.2020.g. (slovima: dvadeset petog devetog dvije hiljade i dvadesete godine) u 13.50h (slovima: trinaest časova i pedeset minuta)-----

Investitor:
 Saša Davidović

Suinvestitor :
 Branko Jovičić

NOTAR
 Dalibor Knežević





200-956-19036/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-956-19036/2020

Datum: 25.09.2020.

KO: BUDVA

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 Notar Knežević Dalibor, Budva, za potrebe UZZ 863/20 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3683 - 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
1480	2		9 90/14	28/11/2014	BUDVA POLJE	Dvorište SUDSKO PORAVNANJE		175	0.00
Ukupno								175	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1902976232019	JOVIČIĆ MARKO BRANKO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1480	2			1	Dvorište	28/11/2014 11:22	Zabilježba postupka RJEŠENJE O IZVRŠENJU I BR.179/98 OD 16.02.1998.G.

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

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat
Uprave za nekretnine

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 25-sep-2020 11:50

Elektronski dokument preuzeo: notar Knežević Dalibor

Datum i vrijeme: 25.09.2020. 14:30:18

1 / 1



200-956-19033/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-956-19033/2020

Datum: 25.09.2020.

KO: BUDVA

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 Notar Knežević Dalibor, Budva, za potrebe UZZ 863/20 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3359 - 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
1481	3		9 17/09.		BUDVA POLJE	Dvorište VIŠE OSNOVA		51	0.00
Ukupno								51	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

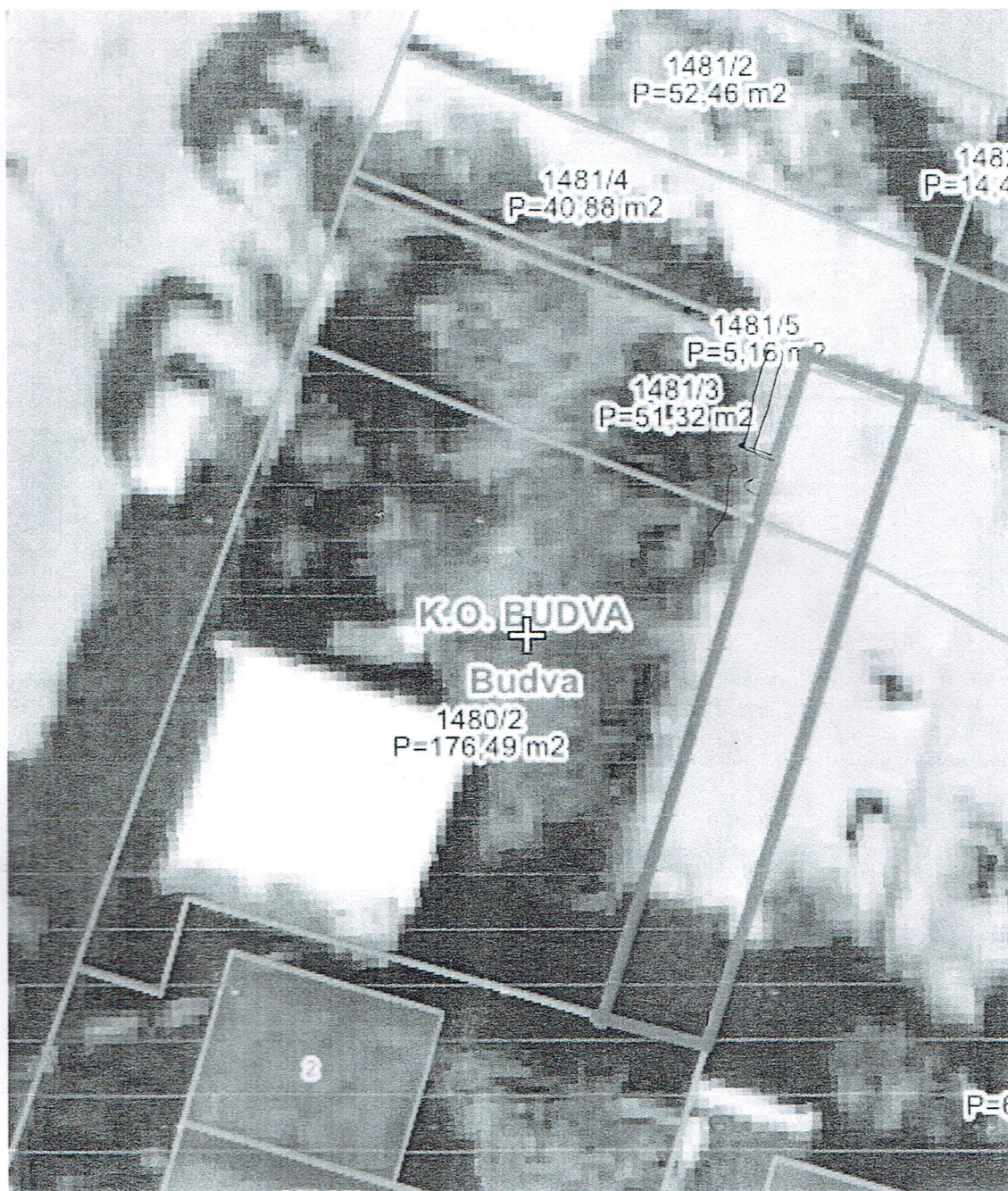
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1902976232019	JOVIČIĆ MARKO BRANKO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

*Ovaj dokument sadrži elektronski pečat
Uprave za nekretnine*

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 25-sep-2020 11:50



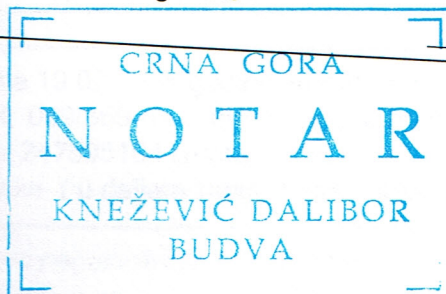
Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica Žrtava Fašizma bb, potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj 1. otpравak je potpun, i priložena su mu 3 priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpравak sastavljen za Investitora.

Broj: UZZ: 863/20
U Budvi, 25.09.2020 godine

NOTAR





UNITED STATES OF AMERICA
1954



UGOVOR

Za izradu projektno – tehničke dokumentacije

Zaključen između :

1. Investitora **Saše Davidovića** (u daljem tekstu "Naručilac")
i
2. Preduzeća "**TIM-projekt**" d.o.o. iz Budve - Crna Gora koje zastupa
direktor **Tanja Rađenović** dipl.ing. arh.(u daljem tekstu "Projektant")

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je izrada Idejnog i Glavnog projekta za objekat na U.P. 1, Blok 2 DUP-a "Rozino II" na K.p. 148071/2/3 i 1466 K.o . Budva Projektno-tehničkom dokumentacijom je obuhvaćen objekat spratnosti G+ P+2+Pk sa podzemnom garažom. Ukupna veličina objekata je cca 500,00 m².

Projektna dokumentacija bi sadržala sledeće faze:

- idejnog rešenja objekata
- arhitektonsko - građevinski glavni projekat sa predmjerom i predračunom radova, građevinsko – zanatskim detaljima.
- projekat konstrukcije sa detaljima i specifikacijom armature
- projekat unutrašnje instalacije vodovoda i kanalizacije
- projekat unutrašnje instalacije jake, slabe struje i gromobrana
- elaborat zaštite od požara
- elaborat o energetskej efikasnosti

Projekti se rade u odgovarajućoj razmjeri i dostavljaju investitoru u 2 dva) štampana primjerka i digitalno na CD-a u PDF-u.

Član 2.

Podloge za izradu tehničke dokumentacije predstavljaju:

- Urbanističko-tehnički uslovi
- Projektni zadatak
- Geomehanički elaborat
- Geodetska podloga - situacija terena 1:250 u digitalnoj formi
- Uslovi priključaka na gradsku infrastrukturu (energetika, PTT, vodovod i kanalizacija, saobraćaj i sl.)

Podloge za izradu projektno-tehničke dokumentacije obezbjeđuje
Naručilac.

Član 3.

Projektant se obavezuje da će projektno-tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog Ugovora u svemu uraditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. List RCG 51/2008) Pravilnikom o sadržaju tehničke dokumentacije, tehničkim propisima i standardima, podlogama iz člana 2 ovog ugovora i odgovarajućim projektantskim iskustvom.

II ROKOVI IZRADE

Član 4.

Ugovorene strane su saglasile da je rok za izradu Idejnog rješenja 15 dana od dana potpisivanja ugovora, a rok za izradu Glavnog projekta je 30 dana od dana dobijanja saglasnosti na Idejni projekat od strane nadležnih organa.

III TEHNIČKA KONTROLA DOKUMENTACIJE

Član 5.

Tehničku kontrolu projektno-tehničke dokumentacije (reviziju) organizuje i vrši Naručilac a prema dogovoru može da organizuje i Projektant uz saglasnost Naručioca, u skladu sa Zakonom o izgradnji investicionih objekata.

Član 6.

Otklanjanje nedostataka u tehničkoj dokumentaciji izvršiće Projektant prema izveštaju o tehničkoj kontroli a najkasnije u roku od 10 dana od prijema izveštaja o tehničkoj kontroli.

Troškove otklanjanja nedostataka snovi Projektant.

IV CIJENE I USLOVI PLAĆANJA

Član 7.

Cijena izrade projektno-tehničke dokumentacije iz člana 1 ovog Ugovora iznosi 13,0 €/m² bruto površine objekta zajedno sa garažom. Konačna površina će se utvrditi nakon završetka projekta.

Ugovorenom cijenom nije obuhvaćen porez na dodatnu vrednost od 21 % koji plaća Naručilac.

Član 8.

Vrijednost Idejnog rješenja iznosi 30% od ukupne cijene projekta. Način i dinamika plaćanja biće definisani aneksom ovog Ugovora. Ukoliko se plaćanje vrši putem kompenzacije, iznos se uvećava za 30%.

V OSTALE ODREDBE

Član 10.

Ovaj Ugovor može biti raskinut sporazumno u slučaju kada se ocjeni da jedna od ugovornih strana, iz objektivnih razloga, nije u mogućnosti da izvrši ugovorene obaveze, u slučaju više sile i slučaju da Naručilac odustane od dalje realizacije investicionog programa.

U slučaju sporazumnog raskida ugovora, koji će se definisati u pisanoj formi ugovorne strane će izvršiti obračun međusobnih obaveza i potraživanja i način i rokove njihovog izmirivanja.

Član 11.

Ugovor može biti raskinut i na zahtjev jedne od ugovornih strana u slučaju kad druga ugovorna strana i pored pisanih upozorenja ne izvršava ili kasni sa izvršavanjem svojih ugovornih obaveza.

Jednostrani raskid ugovora mora biti najavljen u pismenoj formi najkasnije 15 dana unaprijed.

U slučaju raskida ugovora, svu štetu koja zbog toga nastane snosi ugovorna strana čijom krivicom je došlo do raskida.

Član 12.

Ugovorne strane se obavezuju da će sva pitanja od značaja za ugovoreni posao a koja nisu obuhvaćena ovim ugovorom, uređivati u skladu sa važećim propisima.

Član 13.

Ugovorne strane se obavezuju da će sve eventualne sporove po ovom Ugovoru rješavati sporazumno i u duhu poslovnih običaja i poslovnog morala.

Eventualne sporove koje nebudu mogli riješiti sporazumom riješavaće nadležni sud.

Član 14.

Ovaj Ugovor je propisno potpisan od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana, sačinjen u 2(dva) istovjetna primjerka od kojih ugovorne strane dobijaju po jedan.

Prjektant:
"Tim - projekt" Budva
Tanja Rađenović



Naručilac:
Saša Davidović



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0122232/ 009
02318679

Datum promjene podataka: 31.05.2013

"TIM PROJEKT" D.O.O. BUDVA

Izvršene su sledeće promjene: statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti

Datum zaključivanja ugovora: 25.09.2000

Datum donošenja Statuta:

Datum izmjene Statuta: 30.05.2013

Adresa obavljanja djelatnosti: BABIN DO BB.

Mjesto: BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: BABIN DO BB.

Sjedište: BUDVA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

Stari registarski broj: 1-19304-00

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MIROSLAV RAĐENOVIĆ-3012952232028

Adresa:

UL. PREŠERNOVA BR.4 BUDVA CRNA GORA

Udio:

Uloga: Osnivač

Ime i prezime/Naziv:

TANJA RAĐENOVIĆ-2201969237019

Adresa:

MAINSKI PUT BB. BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Miroslav Rađenović - 3012952232028

Adresa:

UL. PREŠERNOVA BR.4 BUDVA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Ime i prezime:

Tanja Rađenović - 2201969237019

Adresa:

MAINSKI PUT BB. BUDVA

Izvršni direktor - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 01.08.2014.god.



Načelnik
Milo Rađenović

Strana 1 od 1

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-2157/1 od 11.04.2018.godine, »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2049/2 od 20.06.2018.godine, kojim je Rađenović Miroslavu, dipl. inženjeru građevinarstva, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2048/2 od 20.06.2018.godine, kojim je Rađenović Tanji, dipl. inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između poslodavca »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva i Rađenović Tanje, od 25.09.2000.godine, gdje je u čl. 2 Ugovora imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0122232/009 od 31.05.2013.godine.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci, a

između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE
Nikola Petrović



POLISA - RAČUN POL-00132058

Zastupnik:	Čučka Miodrag, 80-050		
Ugovarač			
Naziv	"TIM PROJEKT" D.O.O.	MB	02318679
Adresa	BABIN DO BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	069026332
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	18.09.2020 (24:00) - 18.09.2021 (24:00)	Period obračuna	18.09.2020 - 18.09.2021
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. Prethodna polisa POL-00109683.			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	"TIM PROJEKT" D.O.O.	MB	02318679
Adresa	BABIN DO BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	069026332
Suma osiguranja			
Uloga	Način ugovaranja		Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja		100.000,00
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 Eur		
Obračun za predmet			
Premija	350,00		
Doplatak 48% za sumu osiguranja od 100.000 Eur	168,00		
Komercijalni popust	-33,57		
Popust 10% za isključenje rizika tehničkog nadzora i savjetovanja	-51,80		
Popust 20% bez osiguranja garantnog roka	-93,24		
Popust za jednokratno plaćanje premije	-37,30		
Ukupna premija bez poreza	302,09		
Porez na premiju	27,19		
Ukupna premija sa porezom	329,28		
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju. Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja. Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima. Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju. Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat) Osiguranje bez pokrića garantnog roka Rizik tehničkog savjetovanja i nadzora su isključeni iz osiguranja			

POLISA: POL-00132058

Datum štampe: 21.08.2020 10:55

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	302,09
Porez na premiju	27,19
Ukupna premija sa porezom	329,28
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

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

Ugovarač osiguranja/osiguranik može podnijeti pisani zahtjev za raskid ugovora o osiguranju ako do dana podnošenja zahtjeva nije nastao i prijavljen osigurani slučaj.

M.P. Osiguravač:

M.P. Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)

1Regionalna služba prodaje Jug, BUDVA_GRAD, 21.08.2020

POLISA: POL-00132058

Datum štampe: 21.08.2020 10:55

Na osnovu odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Sl.list RCG br. 51/08.) i Statuta preduzeća donosim :

R J E Š E N J E

O imenovanju vodećeg projektanta

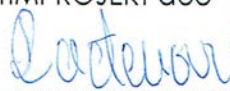
Za vodećeg projektanta **Idejnog rješenja apartmansko poslovnog objekta na U.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a Rozino II K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva, investitora Davidović Saše imenujem Tanju Rađenović dipl.ing.arh.**

O B R A Z L O Ž E N J E

U dispozitivu ovog Rješenja je imenovan projektant koji je stalno zaposlen u ovoj radnoj organizaciji i ispunjavaju uslove o stručnoj spremi i iskustvu navedenog Zakona i posjeduju ovlašćenja i licenece i član je Inženjerske komore Crne Gore.

Decembar, 2020 god.
Budva

Projektant
TIMPROJEKT doo



arh. Tanja Rađenović dipl.ing



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 2049/2

Podgorica, 20.06.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Rađenović Tanje, dipl. inženjera arhitekture, iz Budve, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE RAĐENOVIĆ G. TANJI, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektantski, iz Budve, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-2049/1 od 05.04.2018.godine, Rađenović Tanja, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Potvrdu o stečenom visokom obrazovanju, izdatu od strane Građevinsko - Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Prištini, broj 445 od 10.05.1993.godine;
- Rješenje br. 01-519/3 od 18.06.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, kao dijelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-519/4 od 18.06.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije;
- Ovlašćenje za rukovođenje građenjem br. AR 02888 0191 od 15.10.2008.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima, unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera;
- Ovlašćenje za projektovanje br. AP 02888 0134 od 15.10.2008.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih prostora;
- Ovlašćenje za projektovanje br. AP 01133 0134 od 20.11.2003.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja terena, kao dijelova tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata («Službeni list Crne Gore» br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

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

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

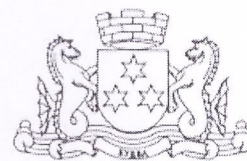
PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-332/20-755/4
Budva, 06.10.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JOVIČIĆ BRANKA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i **DUP ROZINO II** (Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2

Urbanistička parcela broj: 1 koju čine

Djelovi katastarskih parcela br. 1480/1, 1480/2, 1481/3 i 1466 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela 1480/1, 1480/2, 1481/3 i 1466 ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3683 za KO Budva, od 30.09.2020.godine, na katastarskoj parceli **1480/2** upisano je dvorište površine 175m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli postoje tereti i ograničenja – zabilježba postupka Rješenje o izvršenju, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 3359 za KO Budva, od 30.09.2020.godine, na katastarskoj parceli **1481/3** upisano je dvorište površine 51m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 06.10.2020. godine, konstatovano je da je:

- u listu 479 za KO Budva na kat.parceli 1480/1 upisano dvorište površine 325m², porodična stambena zgrada površine 99m², spratnosti P+1+Pk i pomoćna zgrada površine 18m², spratnosti P. Na kat.parceli postoje tereti i ograničenja – zabilježba postupka Rješenje o izvršenju, a kao vlasnik upisana je Jovičić Danica;
- u listu 317 za KO Budva na kat.parceli 1466 upisani javni putevi površine 614m², kao vlasnik upisana je Crna Gora sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva.

Riješiti imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS1 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)

Uvidom u grafički prilog DUP-a (karta namjena površina) konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni sa namjenom stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, gradske vile, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti**:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, strana 43)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. strana 53)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5. strana 48)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Turizam

Planom nisu izdvojene površine za pretežno turističku namjenu, već turizam kao komplementarna djelatnost koegzistira sa sadržajima stanovanja, komercijalnim i poslovnim djelatnostima u okviru površina pretežno namijenjenih stanovanju i površina mješovite namjene.

Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumjevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.11. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretežne namjene, str.65)

Turistički apartmani

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i **turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. strana 53)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i **manji objekti za smještaj turista (gradski hotel, mali hotel)**,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1. strana 39)

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja i ograđivanje, gdje se primjenjuju uslovi iz tačaka 5.11.4. i 5.11.5. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.11. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretežne namjene, str.66)

Trenutno je na snazi **Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** prema kome su definisane vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 47)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 5.7. tačka 2. Horizontalna i vertikalna regulacija, str 54-55.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu - karta 08, Planirano stanje - regulacija i nivelacija, a predstavlja krajnju granicu za izgradnju 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.

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

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 48 i 49)

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena za svaku pojedinačnu namjenu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 48)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,0m.
- jednostrano uzidani objekti – 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m..

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m.

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 49)

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 54)

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11. str. 50)

Podzemne etaže

Podzemna etaža (garaža-G, podrum-Po i/ili suteran-Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 23 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, a svijetle spratne visine ne niže od 2,20 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

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

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

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisanе u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

Kota prizemlja je za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža 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;

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Za objekte visine - 12,0m ($G+P+2+Pk = 12,0m$), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca;

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

Visina nazidka potkrovnе etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 55)

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može biti formirano na sledeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

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

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 42)

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 56)

Nivelacija

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

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.12. str. 51)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	MAX BGRP u m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 1	627	1127	282	1.80	0.45	G+P+2+Pk
OBJEKAT BR.1		487	122			P+2+Pk
OBJEKAT BR.2		320	80			G+P+2+Pk
OBJEKAT BR.3		320	80			G+P+2+Pk

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 54)

Urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je obavezujuća i preko nje se ne može graditi.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.4. str. 47)

BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 44)

Maksimalna površina pod objektima i maksimalna dozvoljena spratnost se ne mogu prekoračiti. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6. str. 74)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 44)

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 43)

Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga. (tekstualni dio DUP-a, str. 75)

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

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

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

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, 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**.

Jedna od smjernica DUP-a "Rozini II", za izgradnju objekata na parceli je da, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove - stanovanje srednje gustine (SS1, SS2, SS3), tačka 3. Izgradnja na parceli – Nova izgradnja, str.56) Investitor je ovom Sekretarijatu dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama br. 1480/2, 1481/3 i 1481/4 KO Budva, izrađen od strane "GEOTEHNIKA Montenegro" d.o.o. Nikšić, br.1001/020 od 01.10.2020.god.

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

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 objekta na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 56)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.13. strana 68)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na površinama pod zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom kao što su one na parcelama turističke namjene, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednogodišnjeg i višegodišnjeg stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje kod ljudi mogu izazvati polenske alergije.

Nije dozvoljena sječa maslina i drugih primjeraka vrijednog zelenila. Ovi vrijedni primjerci zelenila i njihov tretman prikazani su u Registru primjeraka vrijednog zelenila na grafičkom prilogu: list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine".

Za kategoriju površina pod zelenilom na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama jednogodišnjeg stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba

primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7.1.4. strane 90-92)

Na predmetnoj urbanističkoj parceli u registru vrijednih primjeraka zelenila naveden je čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) pod brojem 11, čiji je prsni prečnik $d=15\text{cm}$.

Masline i drugi vrijedni primjerci zelenila

Kako su postojeći maslinjaci dosadašnjom izgradnjom svedeni na pojedinačna stabla, planom je predviđeno da se svi primjerci maslina, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila i prikazanu na grafičkom prilogu – list 05. "Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine", sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.

Presadivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, institut). **Presadivanje maslina obavezno obaviti u prisustvu nadležnog poljoprivrednog inspektora.** Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila predviđenih izmještanje na novu poziciju prije presađivanja stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stable statički obezbjeđiti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. 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 pribavit dozvolu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

19. 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 dijelove objekata, 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).

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m. Urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.2. strana 46)

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/stanu
APARTMANI	u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO – POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Parking mjesto treba da ima dimenzije 2,3 x 5,0 (min. 4,8) m.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m;
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m;
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. Prodavnice, auto – radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11. str. 50)

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).

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom

objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. 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 predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

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

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

dipl.inž.

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik II, arh. Maja Tišma





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-10647/2020

Datum: 30.09.2020.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3359 - 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
1481	3		9 17/09.		BUDVA POLJE	Dvorište VIŠE OSNOVA		51	0.00
Ukupno								51	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1902976232019	JOVIČIĆ MARKO BRANKO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-10646/2020

Datum: 30.09.2020.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3683 - 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
1480	2		9 90/14	28/11/2014	BUDVA POLJE	Dvorište SUDSKO PORAVNANJE		175	0.00
Ukupno								175	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
1902976232019	JOVIČIĆ MARKO BRANKO DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva		Svojina
			Obim prava
			1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1480	2			1	Dvorište	28/11/2014 11:22	Zabilježba postupka RJEŠENJE O IZVRŠENJU I BR.179/98 OD 16.02.1998.G.

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



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.10.2020 10:04

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 06.10.2020 10:04
KO: BUDVA**LIST NEPOKRETNOSTI 479 - PREPIS**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1480/1	1	9 90/14	01.03.2016	BUDVA POLJE	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	99	0.00
1480/1	2	9 90/14	01.03.2016	BUDVA POLJE	Pomoćna zgrada NASLJEDE	18	0.00
1480/1		9 90/14	01.03.2016	BUDVA POLJE	Dvorište NASLJEDE	325	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVIČIĆ DANICA *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1480/1	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	961	JEDNOSPRAATNA ZGRADA 99	
1480/1	1	Stambeni prostor NASLJEDE Trosoban stan	2	Prizemlje 73	Svojina 1/1 JOVIČIĆ DANICA *
1480/1	1	Stambeni prostor Trosoban stan	3	Prvi sprat 50	Svojina 1/1 JOVIČIĆ MARKO BRANKO *

1480/1	1	Stambeni prostor NASLJEDE	4	Potkrovlje-mansarda 93	Svojina 1/1 JOVIČIĆ MARKO BRANKO *
1480/1	1	Stambeni prostor	5	Prvi sprat 33	Svojina 1/1 JOVIČIĆ VESELIN *
1480/1	2	Pomoćna zgrada	919	PRIZEMNA ZGRADA 18	
1480/1	2	Garaža Jedna soba	1	Prizemlje 16	Svojina 1/1 JOVIČIĆ JOKO *

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1480/1	0		1	Dvorište	24.02.1999	Zabilježba postupka RJEŠENJE O IZVRŠENJU I BR.179/98 OD 16.02.1998.G.
1480/1	1		2	Porodična stambena zgrada	24.02.1999	Zabilježba postupka RJEŠENJE O IZVRŠENJU I BR.179/98 OD 16.02.1998.G.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 06.10.2020 10:06

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 06.10.2020 10:06

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 317 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1466		9 9			Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	614	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

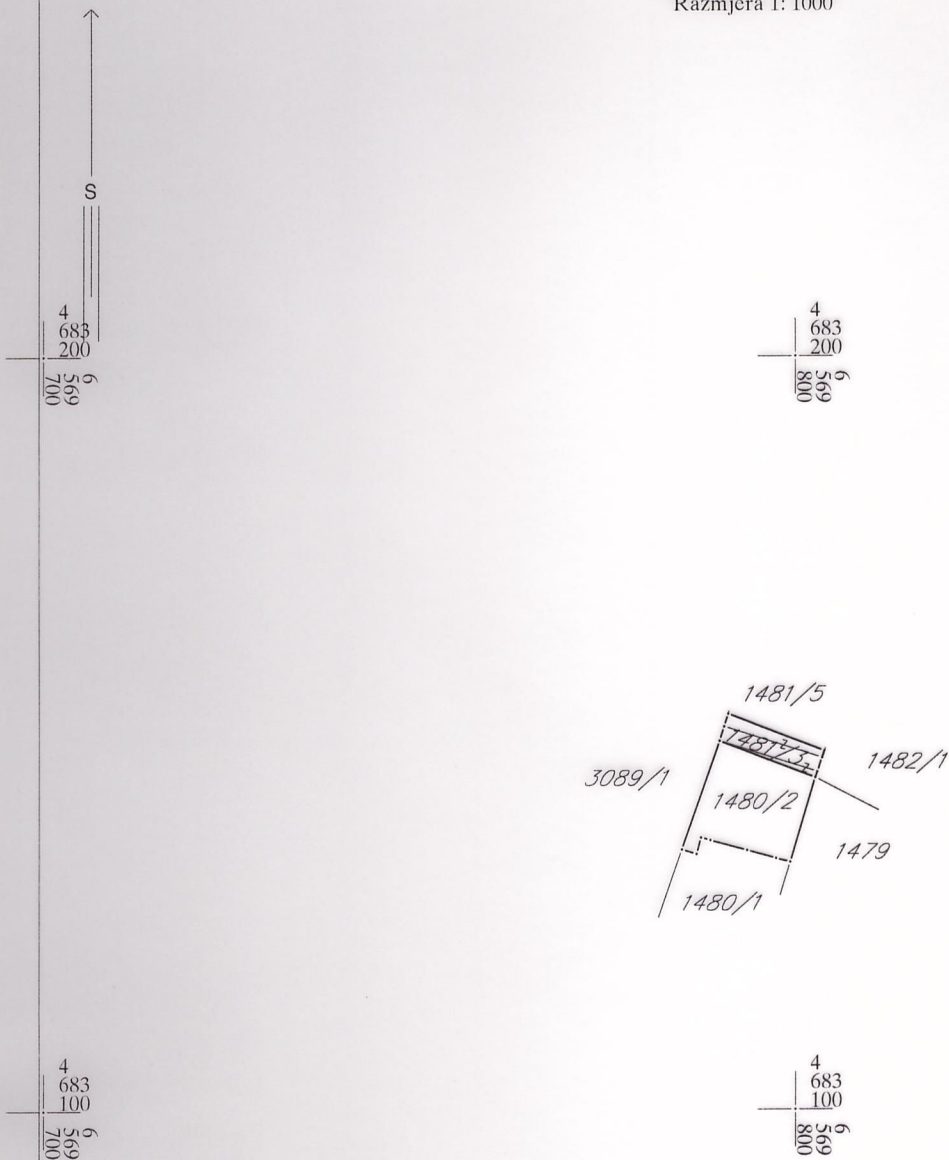
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-dj-1538/20
Datum: 30.09.2020.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcele: 1480/2, 1481/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

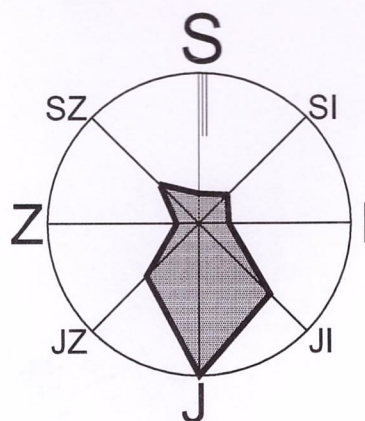


Budva, 06.10.2020.godine

LEGENDA:

GRANICE

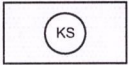
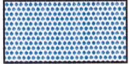
-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki i objekti veće visine)
-  stanovanje velike gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  komunalni servisi - trafostanice
-  zona zaštite komunalne infrastrukture

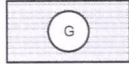
POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo

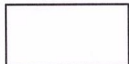
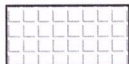
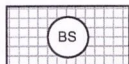
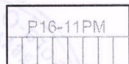
POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena (zona visokih objekata)
-  mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)

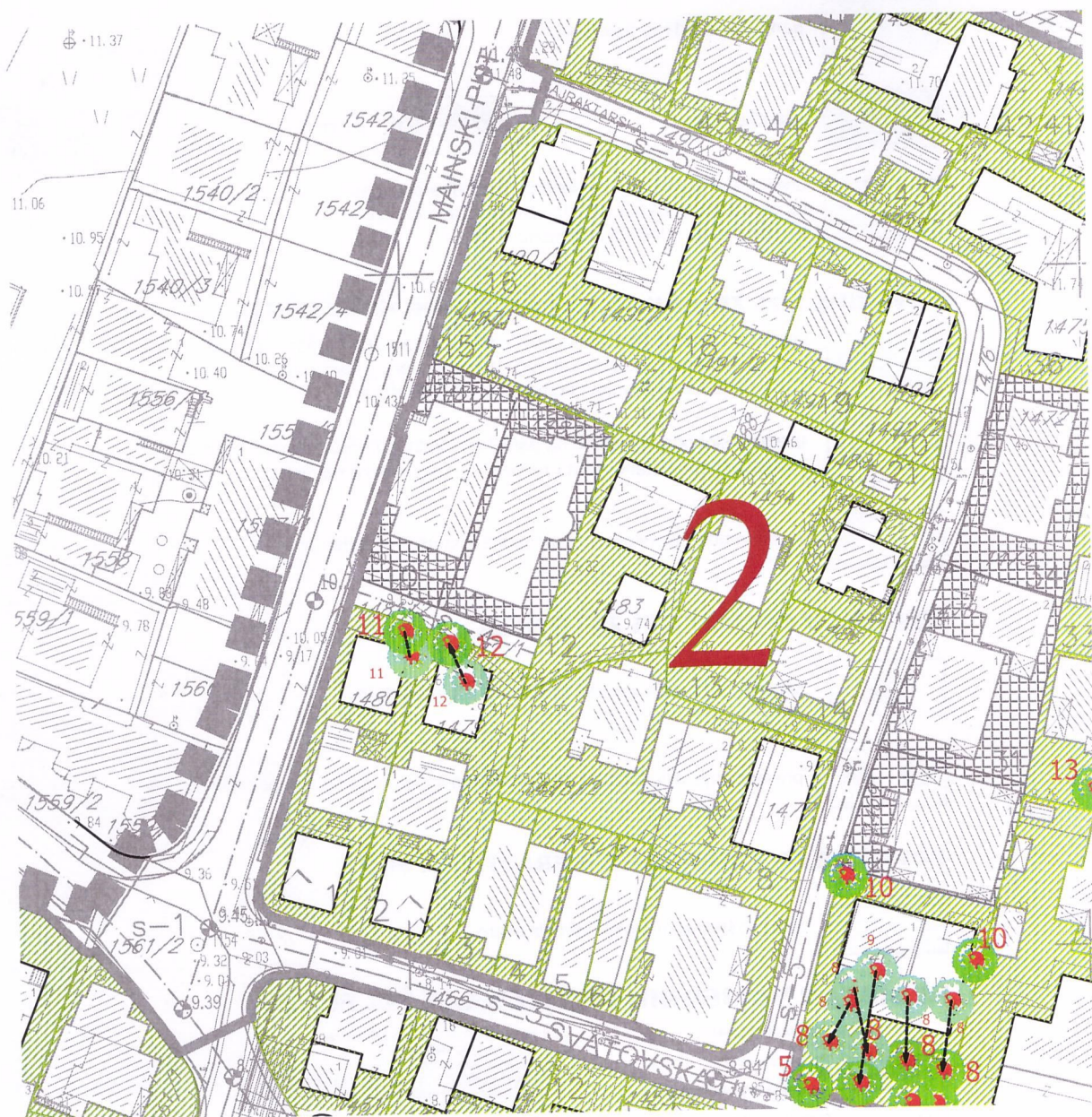
POVRŠINE ZA OSTALE NAMJENE

-  garaža

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  kolske površine
-  pješačke površine
-  benzinska stanica
-  parking

IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 07: Planirano stanje - površine pod zelenilom i
slobodne površine
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.

Budva, 06.10.2020.godine



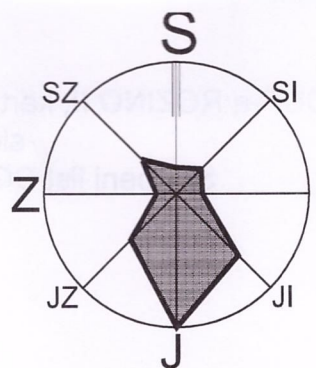
LEGENDA:



granica plana



granica bloka



POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA



parkovski uređene površine



linearno zelenilo



parking

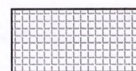


uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja i na parcelama mješovite namjene

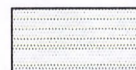
POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima



uređene slobodne površine na parcelama jednogodišnjeg, višegodišnjeg i višestambenog stanovanja i na parcelama turističke namjene

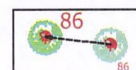


površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti

VRIJEDNI PRIMJERCERCI ZELENILA

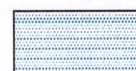


vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje



presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU



zona zaštite komunalne infrastrukture

REGISTAR VRIJEDNIH PRIMJERAKA ZELENILA

- | | |
|--|---|
| 1 kanarska datula (Phoenix canariensis) | 18 kanarska datula (Phoenix canariensis) |
| - prsni prečnik d=50 cm | - prsni prečnik d=30 cm |
| 2 kanarska datula (Phoenix canariensis) | 19 maslina (Olea europaea) |
| - prsni prečnik d=50 cm | - prsni prečnik d=10 - 25 cm, oko 10 primjeraka |
| 3 kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta) | 20 kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta) |
| - prsni prečnik d=20 cm | - prsni prečnik d=20 cm |
| 4 kanarska datula (Phoenix canariensis) | 21 kanarska datula (Phoenix canariensis) |
| - prsni prečnik d=50 cm | - prsni prečnik d=30 cm |
| 5 maslina (Olea europaea) | 22 čempres (Cupressus sempervirens var. horizontalis) |
| - prsni prečnik d=12 cm | - prsni prečnik d=20 cm |
| 6 maslina (Olea europaea) | 23 kanarska datula (Phoenix canariensis) |
| - prsni prečnik 3 x d=20 - 30 cm | - prsni prečnik d=40 cm |
| 7 maslina (Olea europaea) | 24 lipa (Tilia phatypyllis) |
| - prsni prečnik 2 x d=20 - 30 cm | - prsni prečnik d=35 cm |
| 8 kanarska datula (Phoenix canariensis) | 25 visoka žumara (Trachycarpus fortunei) |
| - prsni prečnik d=50 cm, 4 primjerka | - prsni prečnik d=20 cm |
| 9 maslina (Olea europaea) | 26 visoka žumara (Trachycarpus fortunei) |
| - prsni prečnik 2 x d=20 - 25 cm | - prsni prečnik d=20 cm |
| 10 čempres (Cupressus sempervirens var. horizontalis) | 27 maslina (Olea europaea) |
| - prsni prečnik d=20 cm, 2 primjerka | - prsni prečnik d=20 cm |
| 11 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis) | 28 maslina (Olea europaea) |
| - prsni prečnik d=15 cm | - prsni prečnik d=20 cm |
| 12 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis) | 29 kanarska datula (Phoenix canariensis) |
| - prsni prečnik d=15 cm | - prsni prečnik d=60 cm |
| 13 kanarska datula (Phoenix canariensis) | 30 kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta) |
| - prsni prečnik d=30 cm | - prsni prečnik d=30 cm |
| 14 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis) | |
| - prsni prečnik d=15 cm | |
| 15 čempres (Cupressus sempervirens var. horizontalis) | |
| - prsni prečnik d=20 cm | |
| 16 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis) | |
| - prsni prečnik d=15 cm | |
| 17 kanarska datula (Phoenix canariensis) | |
| - prsni prečnik d=35 cm | |

NAPOMENA:

Pozicije stabala vrijednih primjeraka zelenila su približne sa odstupanjem ± 2 m, a veličina prsnog prečnika može odstupati ± 3 cm.

IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 08: Planirano stanje - regulacija i nivelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:



granica plana



regulaciona linija



građevinska linija



regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

1-111

broj urbanističke parcele u okviru bloka

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-11

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

111/11

broj katastarske parcele

11

broj bloka

P8-2PM

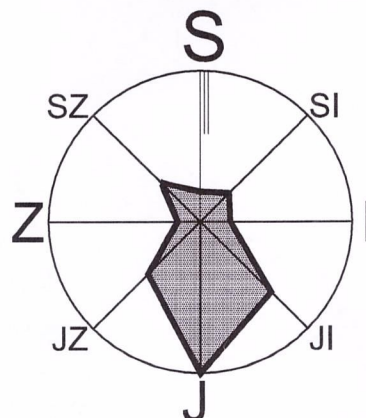
P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta



postojeći objekat



planirani objekat

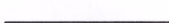


IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 09: Planirano stanje - parcelacija i preparcelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

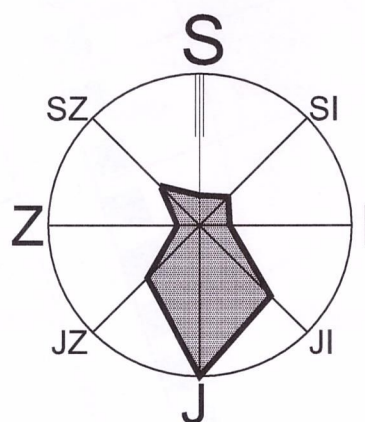


LEGENDA:

GRANICE

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele

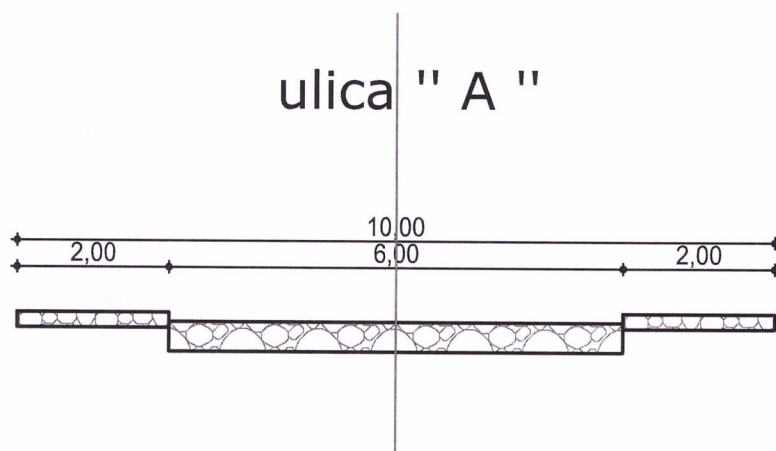
- 1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka
- z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- S-11 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 111/11 broj katastarske parcele
- 11 broj bloka



Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 11.1: Planirano stanje - saobraćaj -
poprečni profili
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

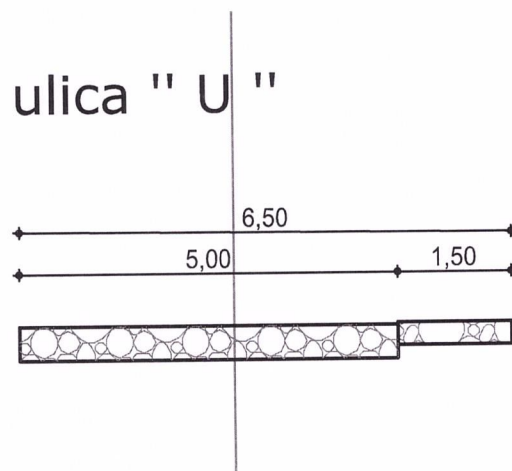


Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. - M.P.



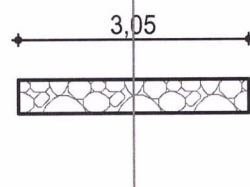
Budva, 06.10.2020.godine

IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 11.2: Planirano stanje - saobraćaj -
poprečni profili
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

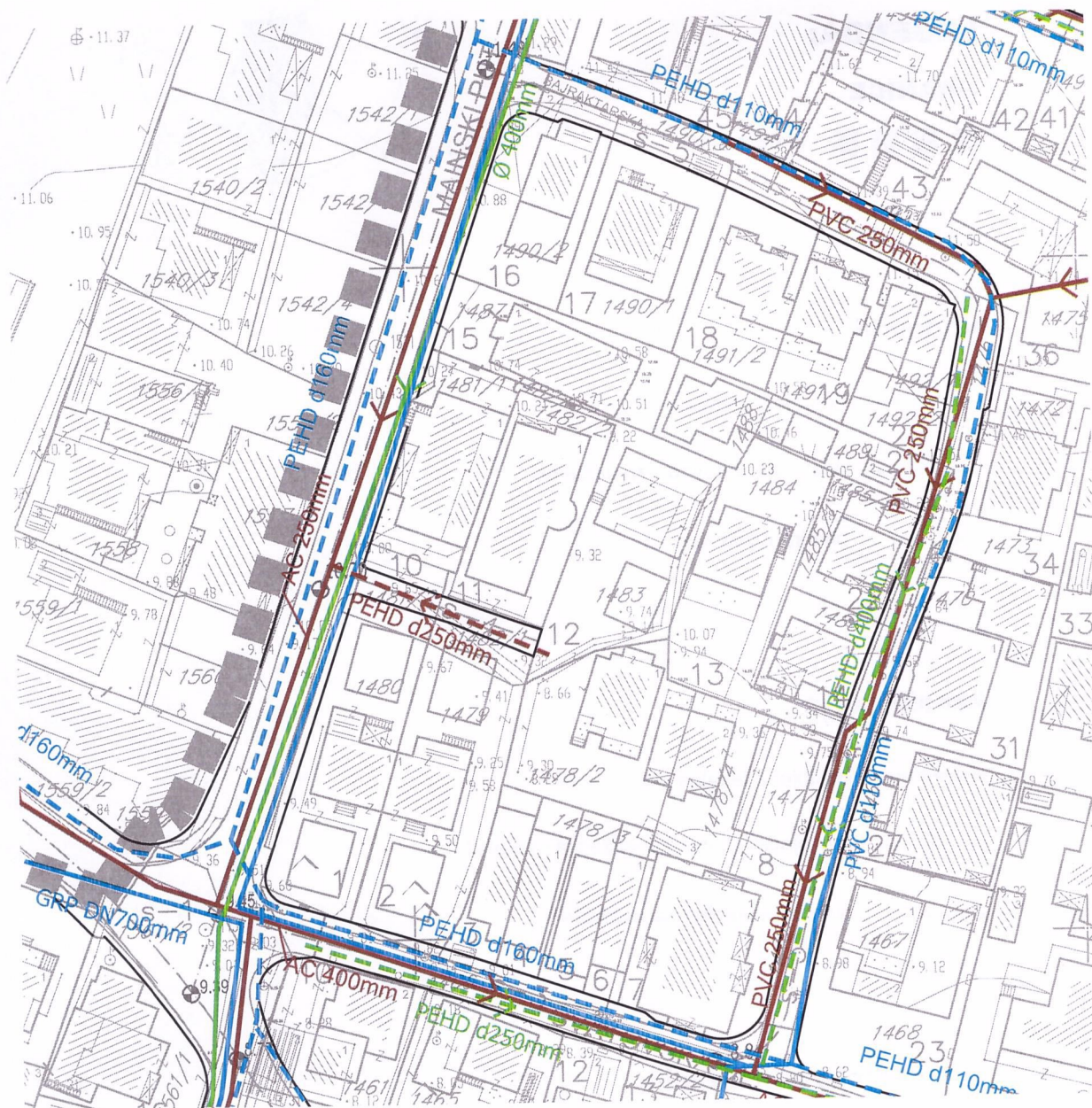


IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 11.3: Planirano stanje - saobraćaj -
poprečni profili
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

ulica " EE "



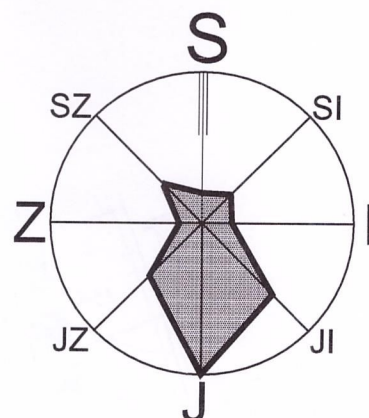
IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 13: Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:

GRANICE

 granica plana



vodovod

-  postojeći vodovod
-  postojeći vodovod - za ukidanje
-  planirani vodovod

kanalizacija

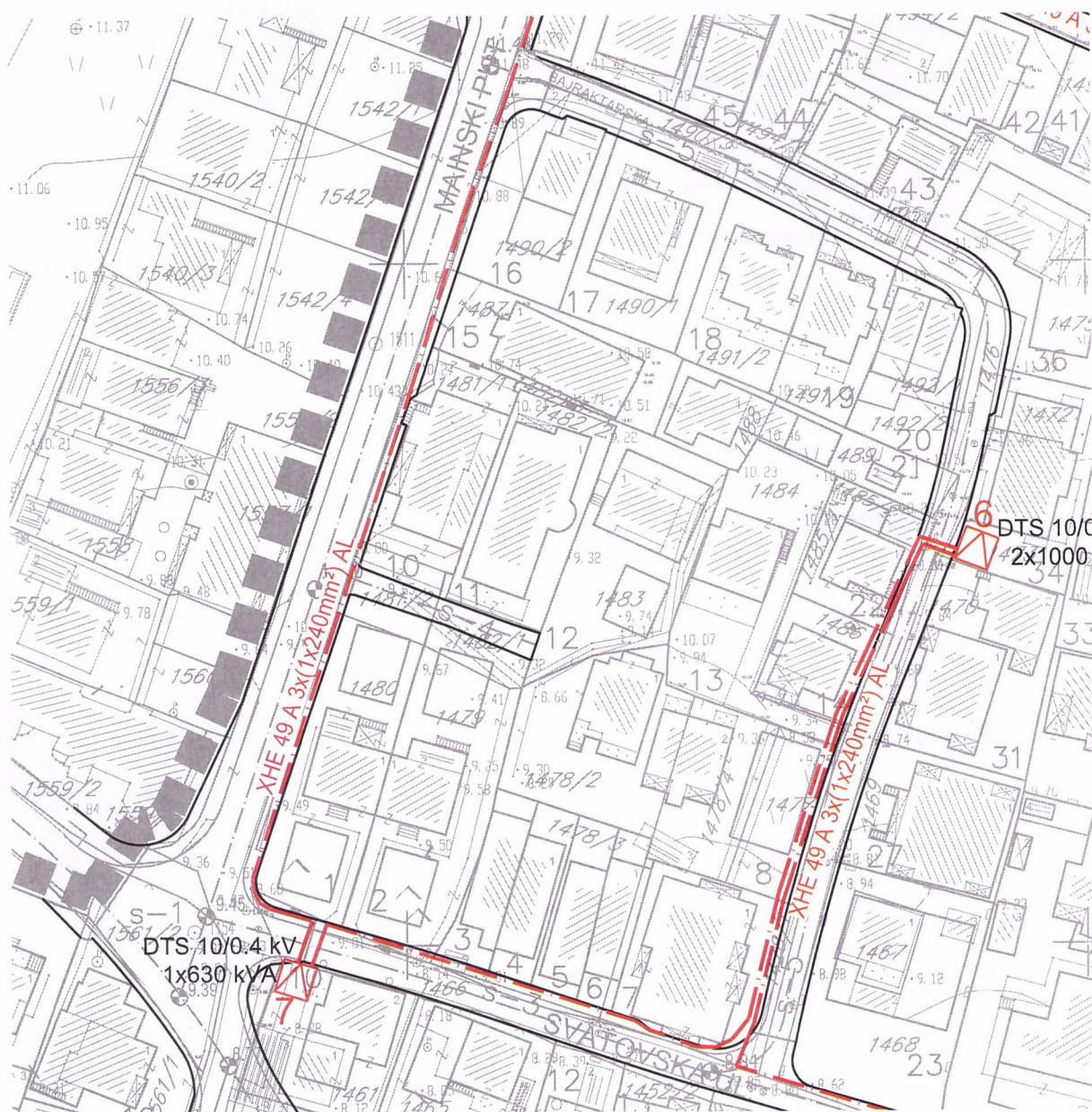
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  planirana fekalna kanalizacija

atmosferska kanalizacija

-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 15: Planirano stanje - elektroenergetska mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:

GRANICE



granica plana



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



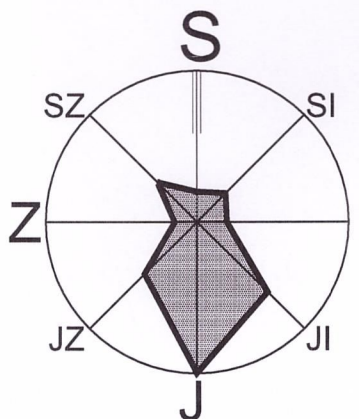
POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL



POSTOJEĆI 10 kV KABAL YA UKIDANJE



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL



POSTOJEĆE DTS:

- 11 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "BENZINSKA PUMPA" 2x630 kV ;
- 10 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "BENZINSKA PUMPA 2" 1x630 kV ;

PLANIRANE DTS:

- 1 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 2 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 3 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 7);
- 4 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 6);
- 5 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 6 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV (Rozino 2 - Blok 2);
- 7 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 1);
- 8 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 3);
- 9 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 4);



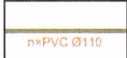
IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 17: Planirano stanje -
telekomunikaciona infrastruktura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:

 granica plana

POSTOJEĆE

 postojeći TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 postojeće TK okno

PLANIRANO

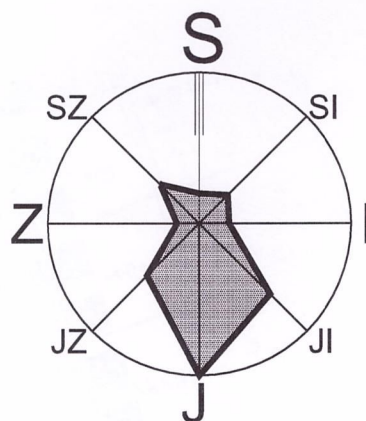
 ukidanje postojećeg TK podzemnog voda
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 planirani TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 ukidanje postojećeg TK okna

 planirano TK okno "manje"

 planirano TK okno "veće"



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, tekstualni dio - tabela sa urbanističkim pokazateljima
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

DUP Rozino 2 - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2

POSTOJEĆE

Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
2	1	627	1	122 P+1	1	244	0	122	244	0,19	0,39
2	2	736	1	109 P+2+Pk	1	435	109	435	0,54	2,57	0,34
2	3	169	1	100 P+2+Pk	1	400	100	400	0,59	2,37	0,37
2	4	170	1	103 P+3	1	413	103	413	0,61	2,43	0,37
2	5	148	1	101 P+3	1	404	101	404	0,58	2,41	0,37
2	6	493	1	321 P+3+Pk	1	1607	321	1607	0,55	3,26	0,36
2	7	426	1	226 P+1+2	2	904	426	904	0,55	3,26	0,36

PLANIRANO

ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	
Broj objekta	
MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)	
MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	
DOZVOLJENE VRSTE GRADENJA: (00 - bez građenja, 1ZG - planiran novi objekat, 2OG - dogradnja, 3NDG - nadogradnja)	
BRGP OBJEKTA (m²)	
MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	
MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	
Indeks zauzetosti	
Indeks izgrađenosti	
MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m²)	
MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m²)	
BRGP turizam (hoteli, apartmani) (m²)	
BRGP saobraćaj - BENZINSKA STANICA (m²)	
BRGP komunalni servisi (m²)	
BRGP garaže (m²)	
Površine pod zelenilom (m²)	
ORIJENTACIONI broj stanova	
ORIJENTACIONI broj apartmana	
Orijentacioni broj lokala	
Broj stanovnika (stalnih korisnika)	
Broj turista i povremenih korisnika	
Broj hotelskih ležaja	
Maksimalni broj korisnika	
Broj stanovnika	
MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)	
OSTVARENO parking mjesta (PM)	
OSTVARENO garažnih mjesta (GM)	
OSTVARENO UKUPNO parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	
BILANS parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	
Neizgrađ. površina parcele (m²)	
Površina pod zelenilom po stanovniku (m²/stanovniku)	
Površina pod zelenilom po korisniku (m²/korisniku)	
NETO gustina stanovanja (st/ha)	

DUP Rozino 2 - URBANISTIČKI POKAZATEL
BLOK

Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.

Budva, 06.10.2020.godine



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, tekstualni dio - tabela sa urbanističkim pokazateljima
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

DUP Rozino 2 - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2

POSTOJEĆE											
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
2	1	627	1	122	P+1	1	244	122	244	0,19	0,39
							0				
							0				
			1	125	P+1	1	250				
							0				
2	2	736					0	125	250	0,17	0,34
2	3	169	1	109	P+2+Pk	1	435	109	435	0,64	2,57
2	4	169	1	100	P+2+Pk	1	400	100	400	0,59	2,37
2	5	170	1	103	P+3	1	413	103	413	0,61	2,43
2	6	149	1	101	P+3	1	404	101	404	0,68	2,71
2	7	493	1	321	P+3+Pk	1	1607	321	1607	0,65	3,26
			1	146	P+1	1	293				

PLANIRANO											
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: (00 - bez građenja, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadogradnja)	BRGP OBJEKTA (m²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MINIMALNA BRGP stanovanja	Indeks izgrađenosti
SS1	1	122	P+2+Pk	NDG	487	282	1127	0,45	1,80		
	2	80	G+P+2+Pk	IZG	320						
	3	80	G+P+2+Pk	IZG	320						
	1	125	P+2+Pk	NDG	501						
	2	80	G+P+2+Pk	IZG	320						
SS1	3	80	G+P+2+Pk	IZG	320						
SS2	1	109	P+3	NDG	435	109	435	0,64	2,57		
SS2	3	80	G+P+2+Pk	IZG	320	285	1141	0,39	1,55		
SS2	1	100	P+3	NDG	400	100	400	0,59	2,37		
SS2	1	103	P+3	00	413	103	413	0,61	2,43		
SS2	1	101	P+3	00	404	101	404	0,68	2,71		
SS2	1	321	P+3+Pk	00	1607	321	1607	0,65	3,26		
	1	146	P+2	NDG	439						

Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž.

M.P.

Budva, 06.10.2020.godine



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNI ZADATAK
uz Idejni projekat apartmansko-poslovnog objekta spratnosti
Po+P+2+Pk

LOKACIJA: UP br. 1, Blok br. 2 iz DUP-a Rozino II
K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

INVESTITOR: Davidović Saša, Budva

1. UVOD

Osnovno polazište za izradu Idejnog projekta na predmetnoj lokaciji predstavljaju izdati urbanističko-tehnički uslovi **br. 06-332/20-755/4** od **06.10.2020.godine Budvi**, od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i potreba da se potencijal lokacije iskoristi u najvećoj mjeri, u skladu sa datim uslovima.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije je predstavljanje valjanog rješenja objekta na predmetnoj lokaciji, u skladu sa propisanim urbanističko-tehničkim uslovima i zadatim parametrima. Pomenuto je moguće ostvariti kroz izradu Idejnog rješenja i, nakon prihvatanja istog od službi nadležnih za njegovu provjeru, kroz izradu Glavnog projekta.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je **apartmansko-poslovni objekat spratnosti Po+P+2+Pk**.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE ZA PODACIMA O ZAHTIJEVANIM
TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Arhitektonsko - građevinskim projektom treba projektovati apartmansko – poslovni višeporodični objekat sa turističkim apartmanima, spratnosti Po+Pr+2+Pk, i to prema izdatim urbanističko - tehničkim uslovima **br. 06-**

332/20-755/4 od 06.10.2020.godine u Budvi. Namjena objekta je u prizemlju poslovna a na spratovima apartmansko stanovanje.

Dakle osnove za projektovanje i polazni podaci nalaze se u :

-urbanističko - tehničkim uslovima br. 06-332/20-1/5 od 06.10.2020.godine u Budvi izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva

-List nepokretnosti kao dokaz o vlasništvu parcele kojim se dokazuje pravo svojine

-Geodetska podloga izradjena od strane licencirane geodetske organizacije

- važno je napomenuti da po DUP-u,tekstualni dio str,34, u objektima namjenjenim stanovanju različitih tipova, u pruzemlju imaju dozvoljeno poslovanje ,uslužne djelatnosti i slično.

Predmetna parcela je Planom definisana kao UPI, a nalazi se u urbanističkom Bloku 2. DUP-a Rozino II,Nastala je spajanjem dijelova katastarskih parcela 1480/1,1480/2,1481/3,1466.Ukupna ovršina je 627m².

Planom je predviđena površina za stanovanje a u okviru ove namjene,uslovima je data mogućnost i organizacije sadržaja u funkciji trgovine,ugostiteljstva ,usluga administracije i drugih sadržaja u prizemlju, koji mogu podržati apartmansko stanovanje kao primarnu namjenu.

Na parceli treba projektovati objekat čija je primarna namjena stanovanje tj. apartmansko stanovanje.Projektom treba ispoštovati sve parametre koji su zadati: udaljenost objekta od susjednih parcela,građevinsku liniju,indeks izgrađenosti i zauzetosti,maksimalnao dozvoljena spratnost....

Projektovana spratnost za objekat je Po+Pr+2+Pk.

Garažiranje treba predvidjeti u podzemnoj etaži,a jedan broj parking mjesta treba predvidjeti u parteru objekta.

Predvidjeti sprovođenje svih pravila za pristup osoba sa invaliditetom.

Pristup objektu, kolski i pješački, obezbjediti sa odgovarajućih strana, preko postojeće kolsko-pješačke saobraćajnice. Prilikom projektovanja maksimalno koristiti orijentaciju prema jugu, koja pruža najbolju osunčanost, vizure i zaštitu od jakih vjetrova. Novoprojektovani prostor mora dobro da korespondira sa postojećim sadržajima i vanjskim okruženjem i da svojim funkcionalnim i estetskim karakteristikama zadovoljava visoke standarde modernog stanovanja.

Projekat konstrukcije i statički proračun za objekat treba raditi shodno izdatim uslovima i elaboratu o geološkim istraživanjima tla , odnosno projekte treba raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

U konstruktivnom smislu objekat predvidjeti kao kombinaciju skeletno-panelnog sistema, sa stubovima , platnima.....

Dokumentacijom treba predvidjeti izradu projekata termičke i zvučne izolacije, električne instalacije kao i instalacione mreže vodovoda i kanalizacije i to po svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje , izgradnju i korištenje ove vrste objekata. Sve instalacione infastrukturalne priključke kvalitetno obezbjediti po svim važećim standardima i u skladu sa uslovima, izdatim od strane nadležnih službi u smislu kvalitetnog servisiranja objekta.

Projektovanjem ventilacionog i klimatizacionog sistema treba obezbjediti kvalitetan boravak svih korisnika ovog objekta.

Obrada enterijera – podova, plafona, zidova, stubova, opreme, mobilijara, sanitarnih grupa, mora biti usklađena sa postojećim standardima i propisima što podrazumjeva najviši nivo mehaničkih, protiv-požarnih i zvučnih karakteristika primjenjenih materijala.

Poseban značaj treba posvetiti projektovanju objekata s obzirom na uticaj na životnu sredinu i njenu zaštitu. Sva klimatizaciono - ventilaciona oprema, kao i vodovodno-kanalizacione instalacije ne smiju ugrožavati funkcionisanje objekata u okruženju.

5. SPECIFIČNI ZAHTEVI

Specifičnih zahtjeva koji bi odstupali od uobičajenog procesa planiranja prostora i projektovanja u okviru istog nema.

INVESTITOR:



TEHNIČKI OPIS

uz Idejno rješenje apartmansko poslovnog objekta

LOKACIJA: U.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a Rozino II

K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

INVESTITOR: Davidović Saša

Lokacija objekta

Planirani objekat je smješten na urbanističkoj parceli U.P.1 u BLOKU br. 2 u DUP-u ROZINO na k.p. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

Predmetna lokacija je neizgrađen prostor, a Planom predviđena namjena prostora je stanovanje srednje gustine.

Objekat je lociran na sljedeći način: bočna južna fasada udaljena je 3.10m od granice katastarske parcele a od pomoćnog objekta 4.0m sa iste strane. Zadnja fasada je udaljena od ivice katastarske parcele 2,50m, odnosno više od 4.0m od susjednog objekta. Sjeverna bočna fasada udaljena je 2.0m a prednja fasada 3.0m od građevinske linije..

U funkcionalnom smislu objekat zadovoljava zajedničke potrebe korisnika na nivou prizemlje-poslovanje (ulazno vertikalno jednodrako stepenište), etažno apartmansko stanovanje, Na prvoj i drugoj etaži predviđeno je po dva studio apartmana i na potkrovlju jedan.

Rješenjem se tako postiže najbolja iskorištenost potencijala lokacije, kao i svih resursa pomenutog prostora. U parteru se nalaze 4 parking mjesta što zadovoljava potrebe ovog Idejnog rješenja i uslove predviđene predmetnim DUP-om. 3 od pomenuta 4 parking mjesta rješavaju se auto platformama sa zadnje strane objekta

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-332/20-755/4 od 06.10.2020. god., u zahvatu DUP-a „Rozino II“ potkrovlje ravnog krova, nagiba do 10° poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže uvučeno pretežno sa ulične strane (povučeni sprat Ps), što je predmetnim projektom i ostvareno, Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.1.2. str.41).

Kota prizemlja je manja od propisanih 1,50m iznad konačnog nivelisanog i uređenog terena..

Teren se u morfološkom smislu pruža u pravcu jug-sjever, sa visinskim kotama prilaznog trotoara od 9,90m.n.v. do 10,10 m.n.v. sa blagim nagibom ka jugu.

Samim tim, i objekat je postavljen u tom pravcu, sa kolskim i pješačkim prilazima sa pomenute saobraćajnice , te je svojim dužim fasadama orijentisan prema jugozapadu i sjeveroistoku

Urbanistički parametri PLANIRANI po DUP-u Rozino II za UP 1,BLOK2:

Broj urb.parcele	Površina UP/m ²	BGRP/ m ²	Površina pod objekt /m ²	index izgrađenosti	index zauzetosti
UP 1 DUP ROZINO II	627.00	320,00	80,00	1,80	0.45

Urbanistički parametri OSTVARENI za: UP 1,BLOK2:

Broj urb.parcele	Površina UP/m ²	BGRP/ m ²	površina pod objekt /m ²	index izgrađenosti	index zauzetosti
UP 1 DUP Rozino II	205,00	292,94	78,67	1,43	0,38

Iz priloženih projektovanih parametara jasno se vidi zadovoljavanje svih numeričkih indexa zadatih Planom.

Rekapitulacija bruto površina

Ostvarena bruto površina nadzemnih etaža izvedena iz tablice, 292,94 m² od mogućih 320,00 m²

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NAZIV	P neto/m ²	P bruto/m ²
PODRUM	64,49	74,77
PRIZEMLJE	68,67	78,67
I SPRAT	65,03	78,80
II SPRAT	56,38	78,80
POTKROVLJE	50,21	56,67
UKUPNO:	240,29	292.94

Arhitektonsko oblikovanje

Objekat je smješten u centralnom dijelu Budve neposredno uz ulicu Mainski put u gusto naseljenom dijelu. Za oblikovanje objekta polazište je u postojećoj Planskoj dokumentaciji kao i izdatim UTU-ima.

Osnovno načelo u projektovanju i oblikovanju ovog objekta je „svesti“ fizičku strukturu i pojednostaviti dizajn, kako bi se dobila jednostavna fizička struktura svih sadržaja koja direktno utiče na atraktivnost projektovanog.

Prizemlje je izdignuto za manje od 1.5m od kote konačno uređenog terena, samim tim prilaz prizemlju je direktan sa trotoara . Uređenje terena se ogleda u postavljanju zelenih površina u okolini prizemlja koja sama po sebi predstavljaju tampon zonu i barijeru za zaštitu privatnosti apartmanskih jedinica po spratovima.

Materijalizacija prizemlja i spratova se ogleda u postavljanju kvalitetne demit fasade i kamenih obloga sa profilacijom. Planiran odabir zelenila je usklađen sa vizurama, spratnošću i arhitekturom objekta. Planirana je upotreba dekorativnih vrsta otpornih na uslove sredine i u skladu sa pedološkim karakteristikama lokacije, a prema *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje* planskog dokumenta.

Radi zaštite od pogleda sa ulice kao i obezbjeđivanje intimne atmosfere za korisnike svih sadržaja objekta, predviđeno je podizanje orezanog drveća ili visokog žbunja.

Rješenjem je predviđeno zaštita i eventualno presađivanje svih zatečenih maslina na lokaciji, kako je to predviđeno Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju.

Svi fasadni otvori se zatvaraju sa pvc profilima sa termo prekidom, dvokomornim staklo paketima sa niskoemisionim staklom. Stakla zasjenčena 30%.

Sve ograde na terasama su predviđene od kovanog gvožđa..

Budva, decembar 2020 .g.

Projektant
TIMPROJEKT doo

Tanja Rađenović

arh. Tanja Rađenović dipl.ing.



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
Primljeno:			

ENTRANCE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno:	21.01.2021.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
AT	914-104-	DJ-	75/21

GEODETSKI ELABORAT

Parcelacija po DUP-u „Rozino 2” za urbanističku parcelu br.1 blok 2

Br.1480/1, br.1480/2, br.1481/3 i 1466 KO Budva

*Elaborat je pripremljen
Brodsko Jurić*

Dana, _____
(predaja elaborata)

Dana, 26.01.2021.
(ovjera elaborata)



S A D R Ź A J

1. OPŠTI DIO

- Ovlašćenja Uprave za nekretnine za firmu
- Ovlašćenja Uprave za nekretnine za odgovorna lica
- Ovlašćenje za izradu elaborata

2. TEKSTUALNI DIO

- Dokaz-podaci o korišćenju podataka premjera – koordinate tačaka i skica- izvod iz katastarske evidencije
- Izvod iz planske dokumentacije DUP“Rozino II“, opština Budva
- Tehnički izvještaj
- Spisak prijava

3. GRAFIČKI DIO

- Manual parcelacije R 1:2500

U skladu sa zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
Imaoc prava / korisnik **Jovičić Marko Branko**
Adresa / telefon **Budva-Polje**

OVLAŠĆENJE

Firmu „GEO & ARH PROJEKT“doo iz Podgorice

DA IZVRŠI :

1. Parcelacija
2. **Parcelacija po DUP-u**
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. _____
8. _____

Snimanje se odnosi na:

- katastarsku parcelu: br.1480/2 i 1481/3
- K.O.: Budva
- Opština: Budva
- List nepokretnosti: br.3683

Vlasnik:
Jovičić Marko Branko

Za “Geo & Arh Projekt”doo
Kamberović Mladen, mast.inž.geod.



U skladu sa zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

Imaoc prava / korisnik **Jovičić Danica**

Adresa / telefon **Budva-Polje**

OVLAŠĆENJE

Firmu „GEO & ARH PROJEKT“doo iz Podgorice

DA IZVRŠI :

9. Parcelacija

10. Parcelacija po DUP-u

11. Snimanje objekta

12. Etažna razrada objekta

13. Etažna razrada posebnog dijela objekta

14. Omeđavanje katastarske parcele

15. _____

16. _____

Snimanje se odnosi na:

- katastarsku parcelu: br.1480/1
- K.O.: Budva
- Opština: Budva
- List nepokretnosti: br.479

Vlasnik:

Jovičić Danica

Za "Geo & Arh Projekt"doo

Kamberović Mladen,mast.geod.



TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Na Jovičić Marko Branka, firma "Geo&Arh projekt"doo je uradila Elaborat parcelacije po DUP-u "Rozino 2", opština Budva, za urbanističku parcelu br.1 blok 2.

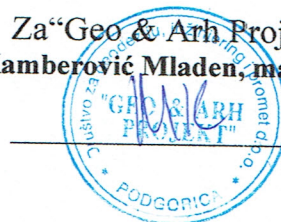
Parcelacija je urađena na osnovu DUP-u "Rozino 2", opština Budva tj. na osnovu Plana regulacije i nivelacije - prilog br.8, koji se nalazi na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD>, planski dokument BD/44/2015 i Podataka o katastarskim parcelama/skice i listova nepokretnosti/ koji su dobijeni od Uprave za nekretnine, PJ Podgorica.

Elaboratom su parcelisane:

- katastarska parcela br.1480/1 KO Budva upisana u list nepokretnosti br.479 vlasništvo Jovičić Danice, (svojina 1/1) parcelisana je na dvije nove katastarske parcele (1480/1 i 1480/3);
- katastarska parcela br.1480/2 KO Budva upisana u list nepokretnosti br.3683 vlasništvo Jovičić Marko Branko, (svojina 1/1) parcelisana je na dvije nove katastarske parcele (1480/2 i 1480/4);
- katastarska parcela br.1481/3 KO Budva upisana u list nepokretnosti br.3359 KO Budva vlasništvo Jovičić Marko Branko, (svojina 1/1) parcelisana je na dvije nove katastarske parcele (1481/3 i 1481/6);
- katastarska parcela br.1466 KO Budva upisana u list nepokretnosti br.317 KO Budva vlasništvo Crna Gora svojina 1/1, Opština Budva (raspolaganje 1/), parcelisana je na dvije nove katastarske parcele (1466/1 i 1466/2).

Urbanističku parcelu UP1 blok 2 čine katastarske parcele br.1480/1 sa objektima br.1 i br.2, br.1480/2, br.1481/3 i br.1466/2 KO Budva.

Za "Geo & Arh Projekt"doo
Kamberović Mladen, mast.inž.geod.



Razmjera: 1:250/

Veza sa ranijom skicom premjera:br/god:

KOORDINATE TAČKA URBANISTIČKE PARCELE UP1 BLOK 2



Spisak promjena:

2020.god.

Crna Gora sv.1/1
opština Budva rasp.1

"GEO&ARH PROJEKT" d.o.o.

Kamberović Mladen, mast.inž.geod.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica **BUDVA**
K.O. Budva -----

SPIŠAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA

„GEO & ARH PROJEKT“ d.o.o Podgorica

CRNA GORA

Uprava za nekretnine

KO Budva

Opština Budva

STARO STANJE strana 1

Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni broj	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Površ. zgrade ili dijela zgrade	Tereti i	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti
											Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
					1							1/1	Porodična stambena zgrada			99				
1	479		Jovićić Danica 1/1	1480/1	2					Budva-Polje		1/1	Pomoćna zgrada			18				
2	3683		Jovićić Marko Branko 1/1	1480/2							1/1		Dvorište	03	25					
3	3359		Jovićić Marko Branko 1/1	1481/3						Budva-Polje	1/1		Dvorište	01	75					
4	317		Crna Gora svojina 1/1 Opština Budva raspolaganje 1/1	1466						Budva-Polje	1/1		Javni putevi	06	14					
IZNOS 1:														00	12	83				



CRNA GORA

Uprava za nekretnine

KO Budva

Opština Budva

NOVO STANJE strana 1

NOVO STANJE strana 1

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i adresa	Oznaka nepokretnosti										Šifra prava		Obim prava		Osnov sticanja		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina			Napomena
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	ha		a	m ²		
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	45	
479		Jovićić Danica	1480/1	1														Porodična stambena zgrada			99	dio UP1 blok 2	
				2											1/1	1/1			Pomoćna zgrada			18	
479		Jovićić Danica	1480/3											1/1	1/1			Dvorište		02	97	96	
3683		Jovićić Marko Branko 1/1	1480/2											1/1	1/1			Dvorište			28		
3683		Jovićić Marko Branko 1/1	1480/4											1/1	1/1			Dvorište		01	59	dio UP1 blok 2	
3359		Jovićić Marko Branko 1/1	1481/3											1/1	1/1			Dvorište			16		
3359		Jovićić Marko Branko 1/1	1481/6											1/1	1/1			Dvorište		45		dio UP1 blok 2	
317		Crna Gora svojina 1/1 Opština Budva raspolaganje 1/1	1466/1											1/1	1/1			Dvorište			06		
			1466/2											1/1	1/1			Javni putevi		06	07		
														1/1	1/1			Gravevinska parcela			07	dio UP1 blok 2	
IZNOS 1:																			00	12	83		



"GEOARH, PROJEKT" d.o.o.

Kamberović Mladen, mast.inž.geod.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za geodeziju, inženjering i promet*

**"GEO & ARH PROJEKT" D.O.O.
PODGORICA**

Ul.Slobode 63/II Podgorica, dana 08.02.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj: 02-636/2

Podgorica, 08.02.2013.godine

 DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

KAMBEROVIĆ Mirko MLADEN

*Master ing.geodezije, rođen dana 21.05.1987.godine u Pljevlja-Crna Gora ,
dana 22.06.2018.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

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



Broj: 02-2562/1-17

Podgorica, 18.05.2018.godine





UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 16.09.2019

Broj uverenja: 052/19/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

Prijemnik: GS07
Antena: GS07

Identifikacioni broj:

Prijemnik: 1861109
Antena: 1861109

Datum etaloniranja:

16.09.2019

Korisnik merila:

GEO&ARH PROJEKT
PODGORICA, ul Slobode 63/II

Merenje izvršio:

Dragana Živković,
Tehnički saradnik



Ovlašćeno lice

Sanja Plemić, dipl.geod.inž
Zam. rukovodioca laboratorije

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima
kao i mjerila zapremine
Trebinska 24, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovnica jedinica VEKOM GEO - Podgorica.
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506

Bez odobrenja laboratorije uverenje o etaloniranju sme se umnožavati isključivo kao celina. Uverenje o etaloniranju bez pečata i potpisa nije važeće.
Oznaka obrasca: V.G. PL-01/04

Datum: 16.09.2019

Broj uverenja: 052/19/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja.

Metoda etaloniranja:

Upoređenje veličina izvedenih iz frekvencije kvarcnog oscilatora prijemnika i frekvencije rubidijumskog i cezijumskog oscilatora satelita.

Rezultat etaloniranja:

Alanov standard za interval od 1 s: $5,5 \cdot 10^{-10}$

Horizontalno odstupanje faznog centra: < 10 mm

Mjerna nesigurnost kodnih pseudodužina (C1): 0,17 m

Mjerna nesigurnost kodnih pseudodužina (P2): 0,21 m

Mjerna nesigurnost faznih pseudodužina (L1): 1,4 mm

Mjerna nesigurnost faznih pseudodužina (L2): 2,3 mm

Merna nesigurnost:

Nesigurnost statičkog pozicioniranja:

Horizontalno: $(3+0.5 \times D, D \text{ u km})$ mm

Vertikalno: $(6+0.5 \times D, D \text{ u km})$ mm

Nesigurnost kinematičkog pozicioniranja:

Horizontalno: $(5+0.5 \times D, D \text{ u km})$ mm

Vertikalno: $(10+0.5 \times D, D \text{ u km})$ mm

Metrološka sledivost:

Rezultat etaloniranja je sljediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 11.02.2019

Broj uverenja: 009/19/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Totalna Stanica

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

TCR805power

Identifikacioni broj:

860687

Datum etaloniranja:

11.02.2019

Korisnik merila:

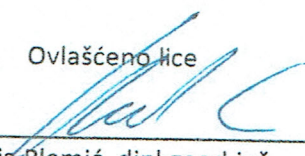
GEO&ARH PROJEKT
PODGORICA, ul Slobode 63/II

Merenje izvršio:

Dragana Živković,
Tehnički saradnik



Ovlašćeno lice


Sanja Plemić, dipl.geod.inž
Zam. rukovodioca laboratorije

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima
Trebinjska 24, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 636767
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovnica jedinica VEKOM GEO - Podgorica.
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506

Bez odobrenja laboratorije uverenje o etaloniranju sme se umnožavati isključivo kao celina. Uverenje o etaloniranju bez pečata i potpisa nije važeće.
Oznaka obrasca: V.G. PL-01/04

Strana 1 od 2

Datum: 11.02.2019

Broj uverenja: 009/19/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primjenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:
 adiciona konstanta: $A = 0,00046 \text{ m}$
 multiplikaciona konstanta: $M = -2,34 \text{ E-07}$
 Ugao:
 $i = -19,19''$ (ugao između obrtne osovine durbina i alhidatine osovine)
 $c = 4,46''$ (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)

Merna nesigurnost:

Dužina:
 $U = (1,0 + 1,5 \cdot 10^{-6}) \cdot L \text{ mm}$, (L u mm)
 Ugao:
 u horizontalnoj ravni: $u = 2,82''$ $U = 5,64''$
 u vertikalnoj ravni: $u = 2,28''$ $U = 4,55''$
 Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata $k=2$, ($U=2u$).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnog etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, broj sertifikata laboratorije 02-033, broj sertifikata etalona 63156/99-18 od 18.06.2018 godine;
 Do nacionalnog etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, broj sertifikata laboratorije SCS079, broj sertifikata etalona 209040-04102017 od 4.10.2017 godine;
 Do nacionalnog etalona jedinice frekvencije - DMDM Srbija, broj sertifikata laboratorije 02-051, broj sertifikata etalona Φ -94/2016 od 16.03.2016. godine.

Kraj uverenja o etaloniranju.



Crna Gora
Uprava za nekretnine

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002
fax: +382 20 444 004
www.nekretnine.co.me

Br.02-6747/1

23.10.2020.god.

GEO & ARH PROJECT

Ulica Slobode br. 63/2
Podgorica

RAČUN broj 679

Poziv na Vaš broj _____

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

- period od dvije godine od 30.09.2020. do 30.09.2022. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO ZA UPLATU: **1.500,00€**
(slovima: hiljaduipetstotinaeura)

Navedeni iznos uplatiti na žiro račun Državnog trezora broj 832-1081-58 (prihod od djelatnosti Uprave za nekretnine).

Fakturisala

Milena R. Jovanović

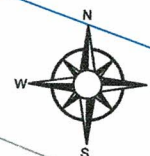
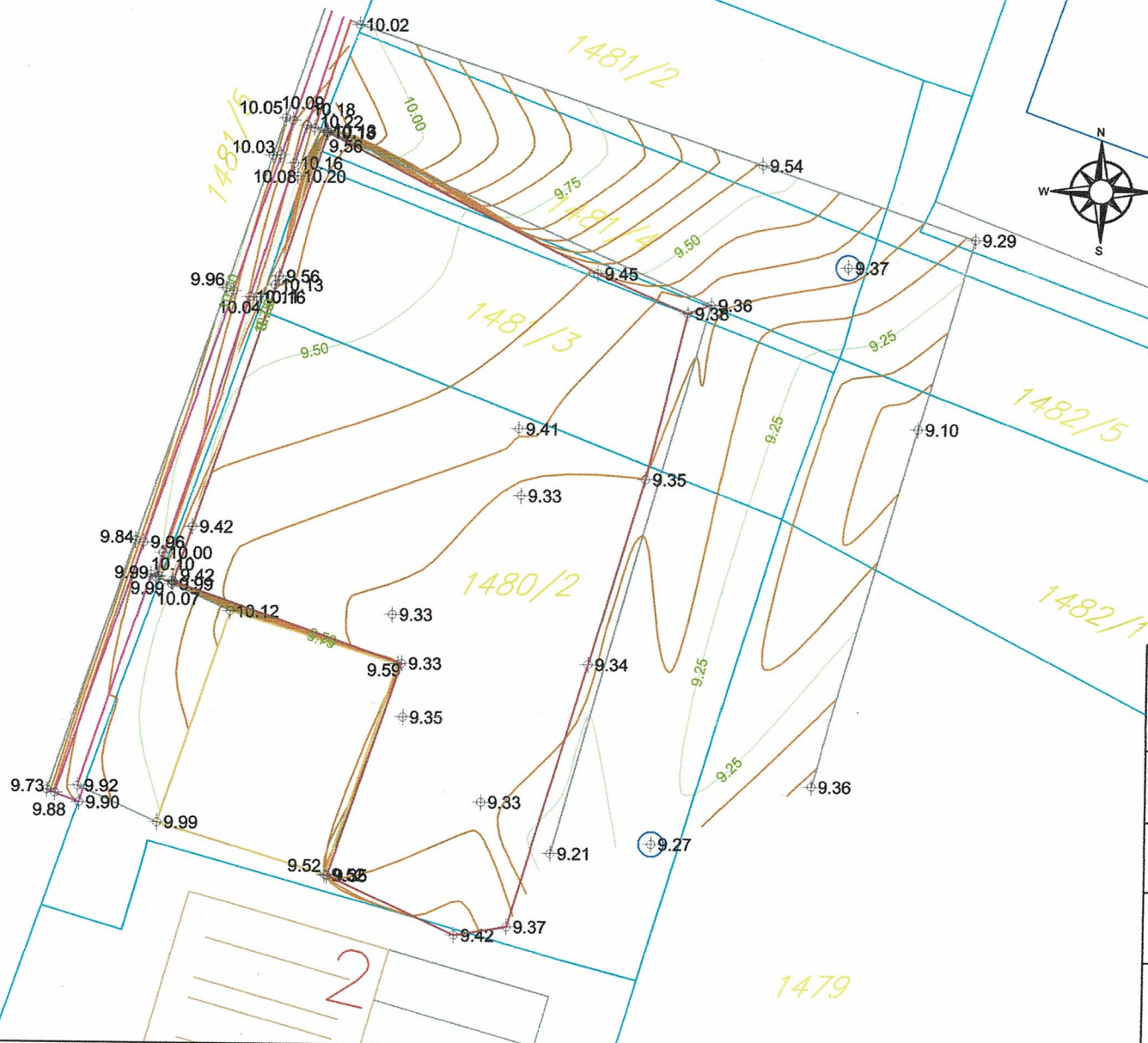
DIREKTOR

Dragan Kovačević



KO Budva
Opština: Budva

SITUACIONI PLAN



LEGENDA:

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Izohipse |
|  | Asfalt |
|  | Granica katastarske parcele |
|  | Oznaka katastarske parcele |
|  | Icičnjak |
|  | Teren |
|  | Montažni objekat |
|  | Betonska ograda |
|  | Šaht |

GA projekta

"Geo & Arh Projekt" doo

FIG. 02728087, 04.1.1. 32/34 00388 2

Tel: 067/621-501 Fax: 020-512-596

Žiro račun: 550-13874-74 (Societe Generale MNE)

Lokacija: KO Budva, kp 1482/2,
1481/3,1481/4,Opština Budva

INVESTOTOR:

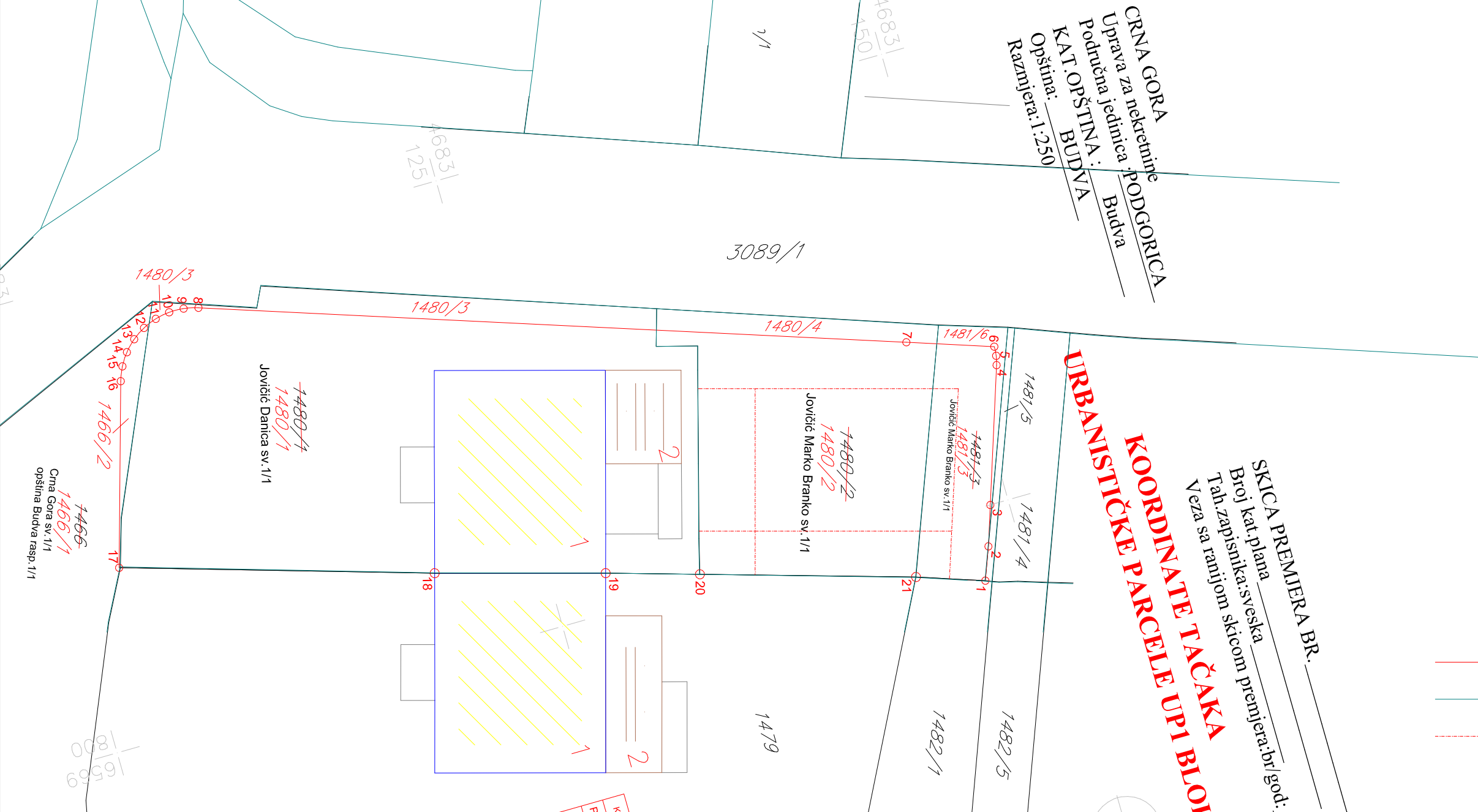
Odgovorni projektant:
Mladen Kamberović mast.inž.geodez.

Prilog
Geodetska situacija postojećeg stanja

Br. priloga	Br. strane
1	

Razmjera:
1:150

Datum izrade:
Septembar, 2020



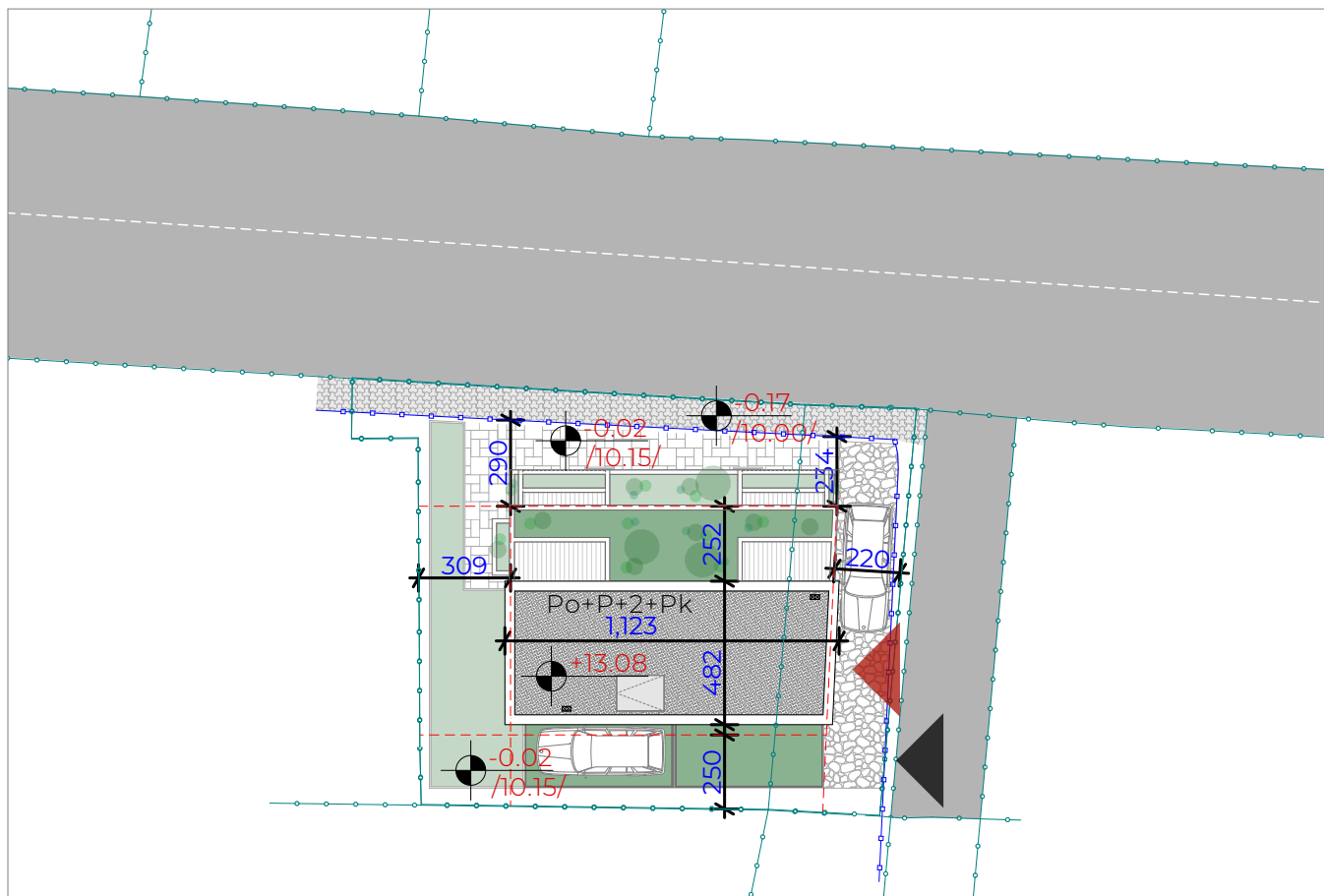
CRNA GORA
Uprava za nekretnine
Područna jedinica : Budva
KAT. OPŠTINA : BUDVA
Opština: Raznjava: I: 250

SKICA PREMIERA BR. _____
Broj kat. plana _____
Broj zapisnika: sveska _____
Tah. zapisnik skicom premijera: hr/god: _____
Veza sa ranijom skicom: _____
URBANISTIČKE PARCELE UPI BLOK 2
KOORDINATE TAČKA

Koordinate tačaka urbanističke parcele UPI blok 2			
Point No	Easting	Northing	
01	6569803.861	4683147.630	
02	6569802.127	4683148.293	
03	6569800.006	4683149.000	
04	6569792.833	4683151.391	
05	6569792.344	4683151.510	
06	6569791.842	4683147.043	
07	6569790.316	4683110.785	
08	6569778.083	4683110.001	
09	6569777.903	4683109.197	
10	6569777.884	4683108.406	
11	6569777.027	4683107.659	
12	6569778.325	4683106.986	
13	6569778.766	4683106.416	
14	6569779.333	4683105.970	
15	6569780.002	4683105.667	
16	6569780.747	4683102.832	
17	6569790.416	4683119.140	
18	6569795.350	4683128.020	
19	6569797.870	4683132.900	
20	6569799.320	4683144.080	
21	6569802.650		

"GEO&ARCH PROJEKT" d.o.o.
Kamberović Mladen, n. inž. inž. geod.

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		Davidović Saša	
Objekat: Aptmansko - poslovni objekat		Lokacija: U.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Tanja Radenović</i>	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: geodetska podloga	Br. priloga 1
Datum izrade i M.P. decembar 2020		Datum revizije i M.P.	
Projektant TIMPROJEKT doo <i>Tanja Radenović</i> arh. Tanja Radenović, dipl. inž. arh.			



REKAPITULACIJA POVRŠINA	POVRŠINA (m ²)	
NADZEMNE ETAŽE	NETO	BRUTO
PRIZEMLJE	68,67	78,67
I SPRAT	65,03	78,80
II SPRAT	56,38	78,80
POTKROVLJE	50,21	56,67
UKUPNO	240,29	292,94

PODZEMNE ETAŽE	NETO	BRUTO
PODRUM	64,49	74,77
UKUPNO	64,49	74,77

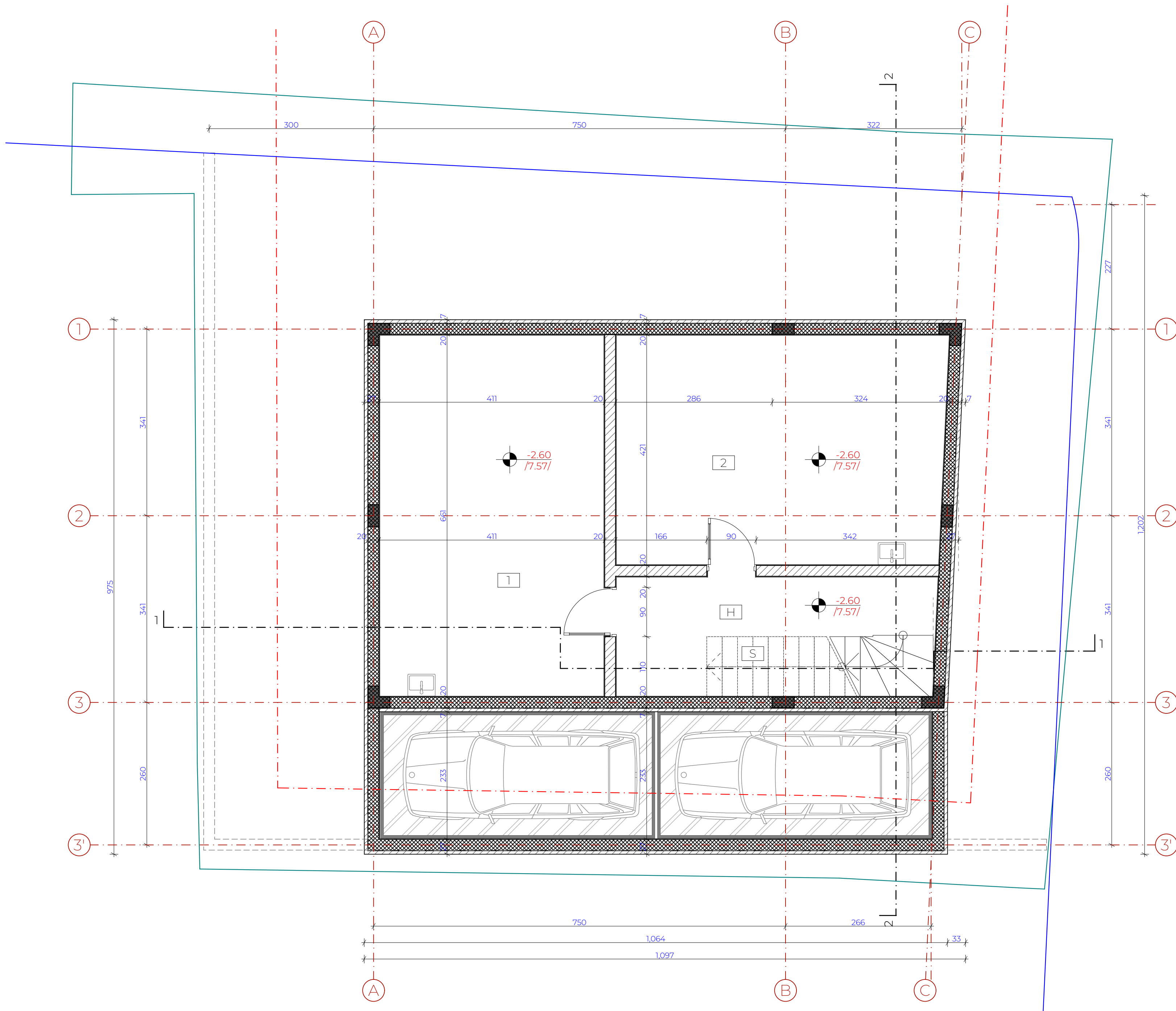
U.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a Rozino II
K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

±0.00 = 10.17 m.n.v.

LEGENDA

- Kolska saobraćajnica
- Trotoar
- Popločanje
- Popločanje
- Zelene površine
- Ulaz u objekat
- Ulaz u garažu
- Srednje i nisko rastinje
- Granica urbanističke parcele
- Granica katastarske parcele
- Građevinska linija

PROJEKTANT TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: U.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA:
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Arhitektura	1:250
Datum izrade i M.P. decembar 2020		Prilog: situacioni plan	Br. priloga 3
Datum revizije i M.P.		Br. strane	
Projektant TIMPROJEKT doo arh. Tanja Rađenović			



OSNOVA PODRUMA

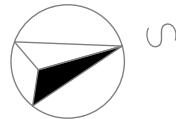
PODRUM		
BROJ	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
H	Hodnik	8.10
S	Stepenište	4.52
1	Ostava	26.89
2	Ostava	24.98
UKUPNO A1		64.49

PODRUM NETO	64.49
PODRUM BRUTO	74.77

LEGENDA:

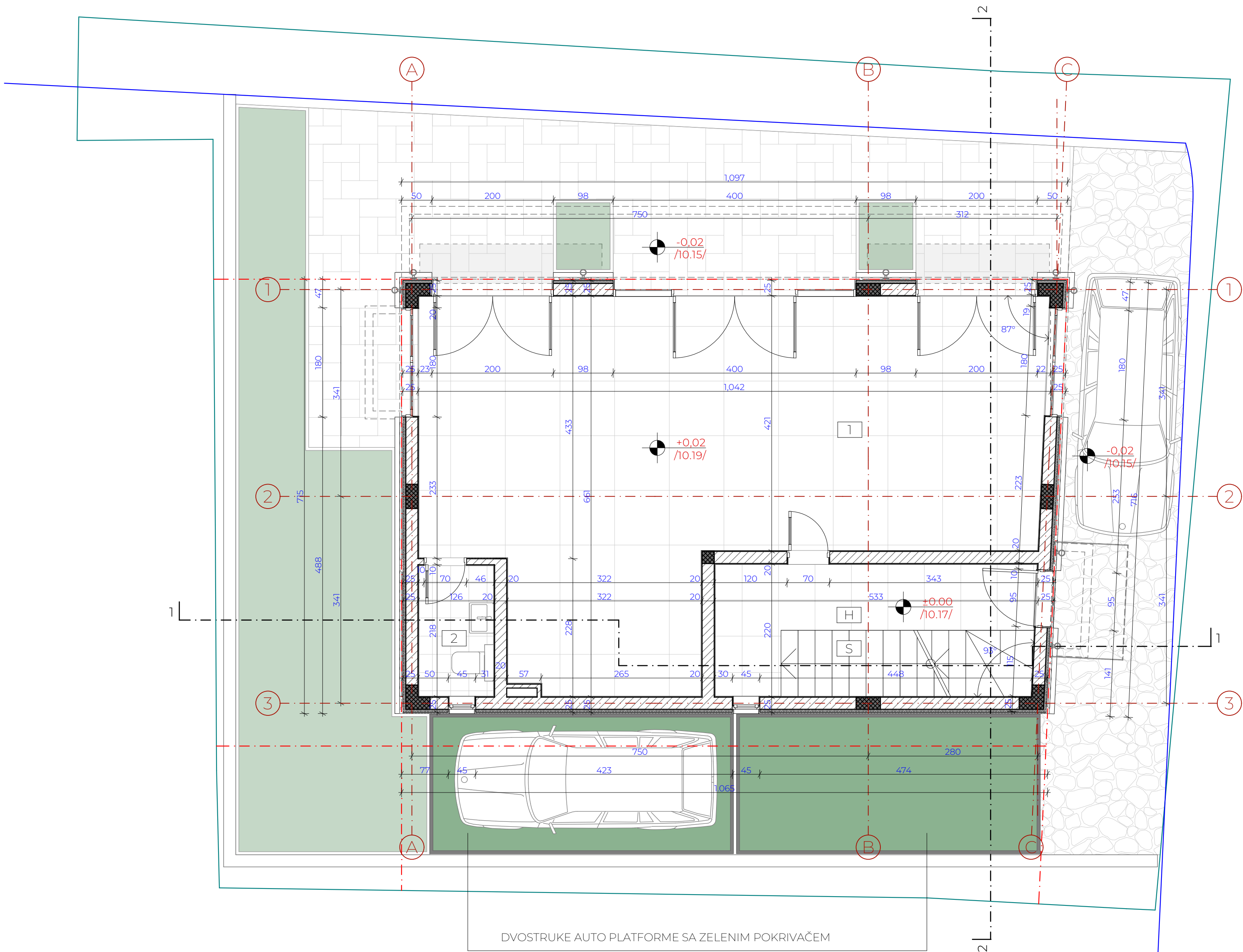
- grance katastarske parcele
- grance urbanističke parcele
- građevinska linija

- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke



-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova podruma	Br. priloga 4
Datum izrade i M.P. decembar 2020		Datum revizije i M.P.	
Projekatant TIMPROJEKT doo arh. Tanja Radenović			



OSNOVA PRIZEMLJA

POSLOVNI PROSTOR

BROJ	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
1	Lokal	50.73
2	Toalet	2.65
UKUPNO POSLOVNI PROSTOR		53.38

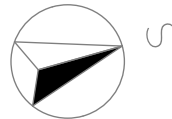
OZNAKA	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
H	Hol	6.90
S	Stepenište	4.49
N	Natkriveni djelovi	3.90
ZAJEDNIČKI PROSTORI		15.29

PRIZEMLJE NETO	68.67
PRIZEMLJE BRUTO	78.67

LEGENDA:

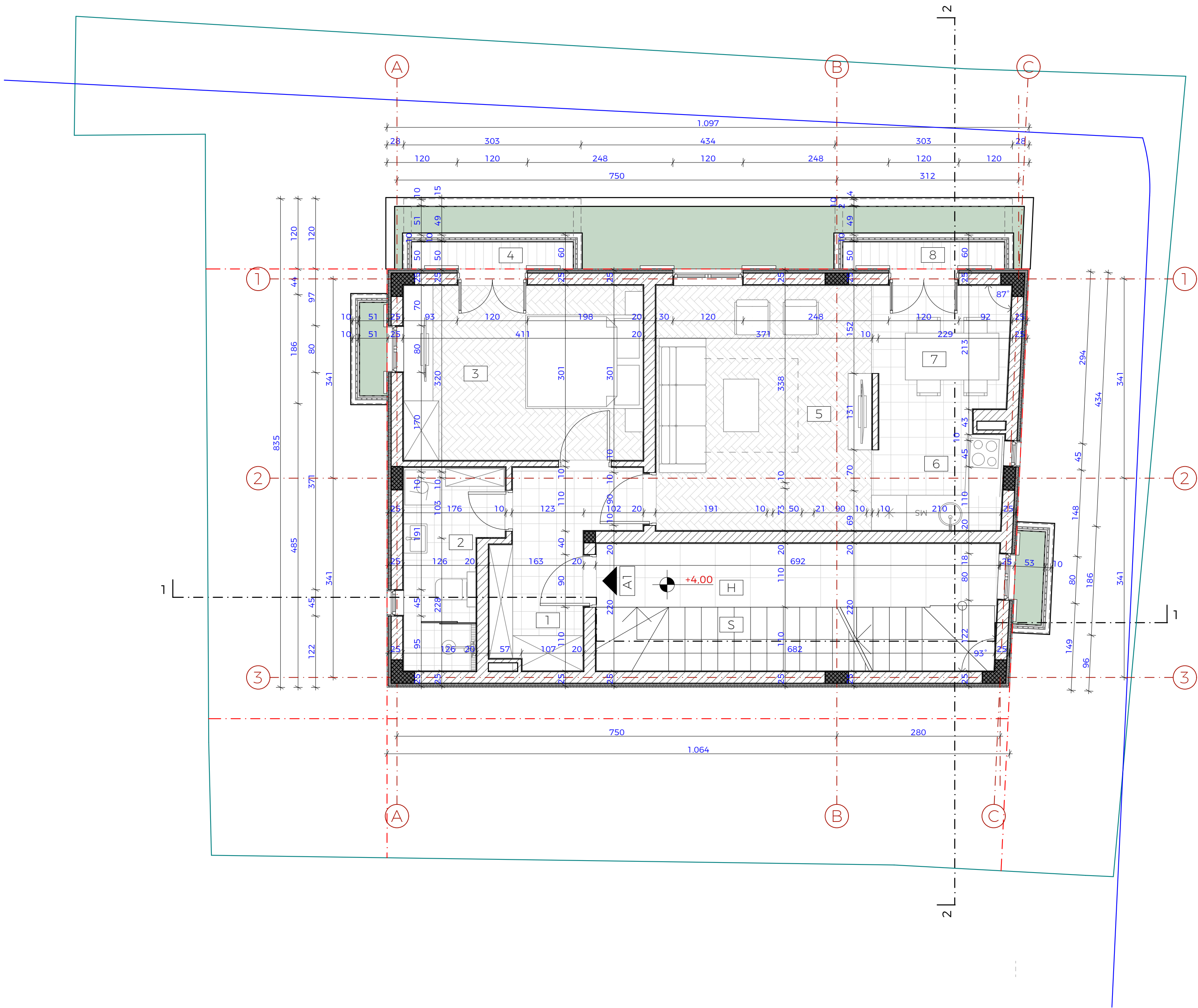
- granice katastarske parcele
- granice urbanističke parcele
- građevinska linija

- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke



- Sve mjere provjeriti na licu mesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova prizemlja	Br. priloga: 5 Br. strane: 5
Datum izrade i M.P. decembar 2020 Projektni TIMPROJEKT doo arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P.	



OSNOVA I SPRATA

APARTMAN A1 jednosobni apartman		
BROJ	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
1	Hodnik	6.00
2	Kupatilo	4.87
3	Spavaća soba	12.18
4	Balkon	1.29
5	Dnevni boravak	15.38
6	Kuhinja	3.62
7	Trpezarija	5.56
8	Balkon	1.29
UKUPNO A1		50.19

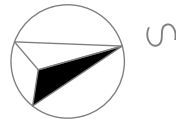
OZNAKA	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
H	Hol	7.42
S	Stepenište	7.42
ZAJEDNIČKI PROSTORI		14.84

I SPRAT NETO	65.03
I SPRAT BRUTO	78.80

LEGENDA:

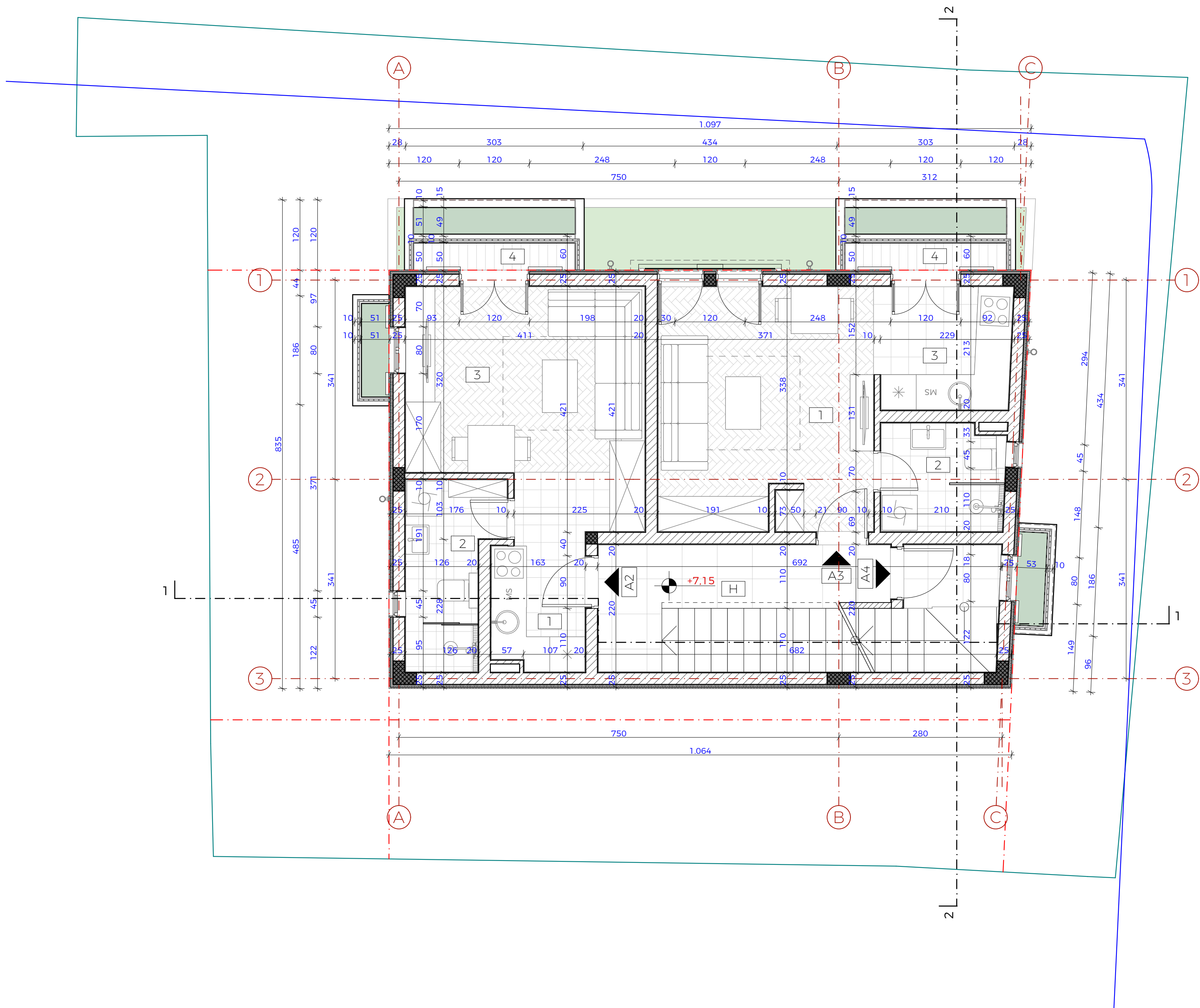
- grance katastarske parcele
- grance urbanističke parcele
- građevinska linija

- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke



- Sve mjere provjeriti na licu mesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		Davidović Saša	
Objekat:		Lokacija:	
Apartmansko - poslovni objekat		J.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović. dipl. inž. arh. <i>Davidović Tanja</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović. dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović. spec. sci. arh.	Prilog: osnova i sprata	Br. priloga 6
			Br. strane
Datum izrade i M.P. decembar 2020		Datum revizije i M.P.	
Projektant TIMPROJEKT doo <i>Davidović Tanja</i> arh. Tanja Radenović			



OSNOVA II SPRATA

APARTMAN A2 studio apartman		
BROJ	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
1	Kuhinja	3.62
2	Kupatilo	4.54
3	Dnevni boravak	15.20
4	Balkon	1.29
UKUPNO A2		24.65

APARTMAN A3 studio apartman		
BROJ	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
1	Dnevni boravak	15.21
2	Kupatilo	3.79
3	Kuhinja	4.85
4	Balkon	1.29
UKUPNO A3		25.14

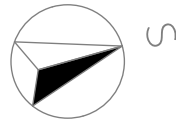
OZNAKA	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
H	Hol	6.59
ZAJEDNIČKI PROSTORI		6.59

II SPRAT NETO	56.38
II SPRAT BRUTO	78.80

LEGENDA:

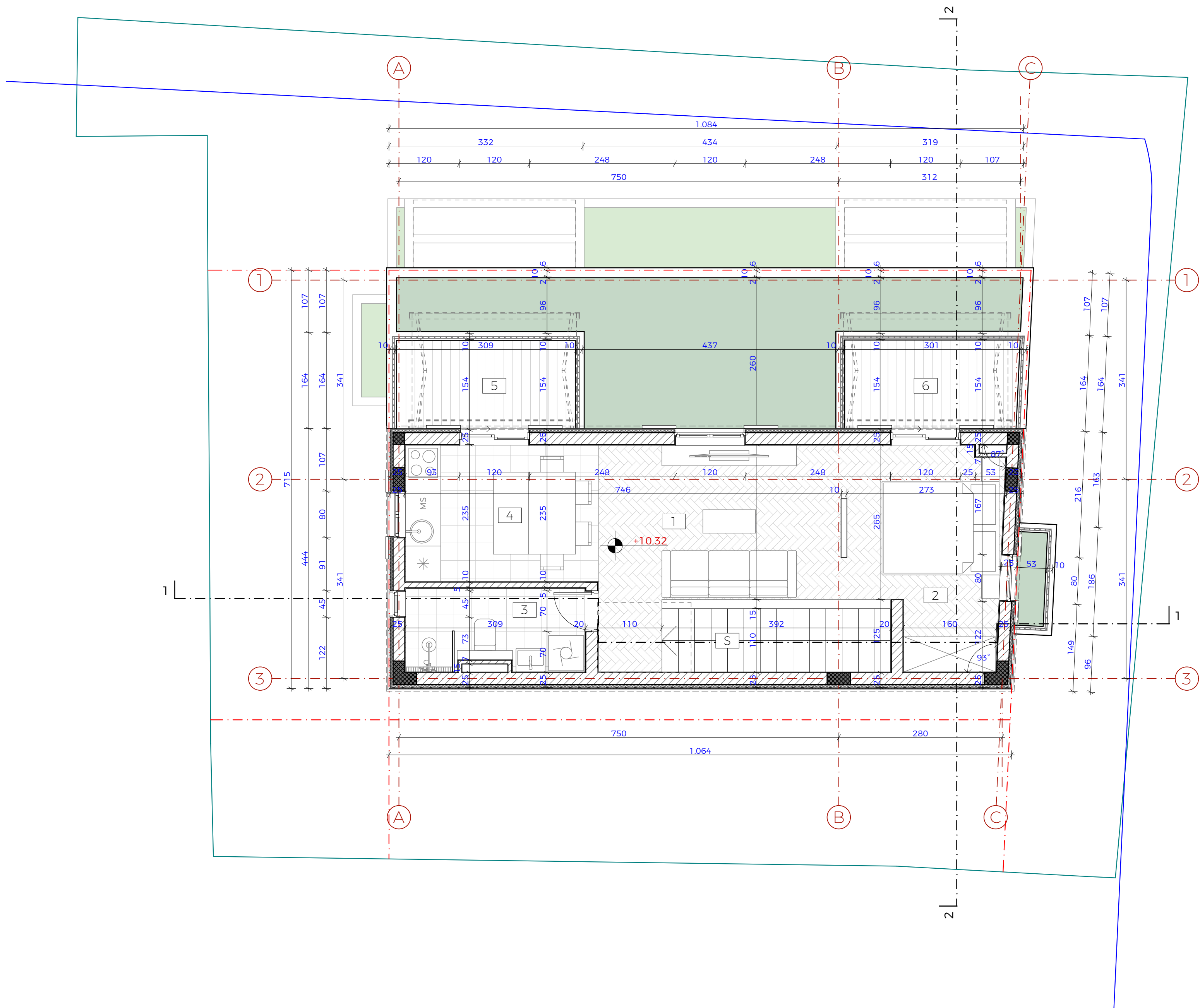
- grance katastarske parcele
- grance urbanističke parcele
- građevinska linija

- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke



-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Radeno</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova II sprata	Br. priloga 7
			Br. strane
Datum izrade i M.P. decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo <i>Radeno</i> arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P.	



OSNOVA POTKROVLJA

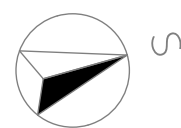
APARTMAN A4 studio apartman		
BROJ	NAZIV PROSTORIJE	P (m²)
5	Stepenište	8.00
1	Dnevni boravak	12.28
2	Spavaća soba	9.04
3	Kupatilo	4.14
4	Kuhinja i trpezarija	7.65
5	Balkon	4.61
6	Balkon	4.49
UKUPNO A4		50.21

POTKROVLJE NETO	50.21
POTKROVLJE BRUTO	56.67

LEGENDA:

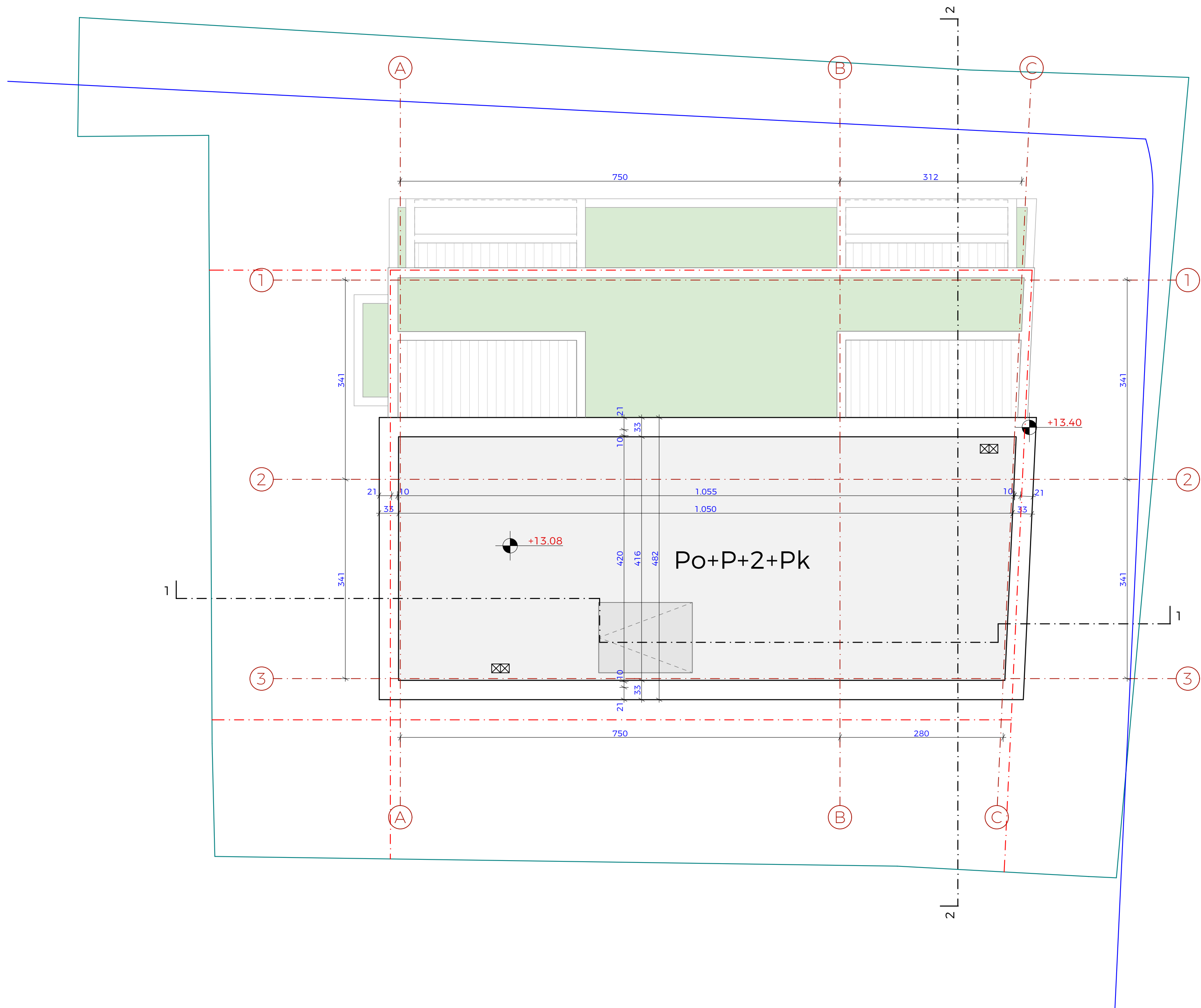
- grance katastarske parcele
- grance urbanističke parcele
- građevinska linija

- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke



-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova potkrovlja	Br. priloga 8 Br. strane 8
Datum izrade i M.P. decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P.	



LEGENDA:

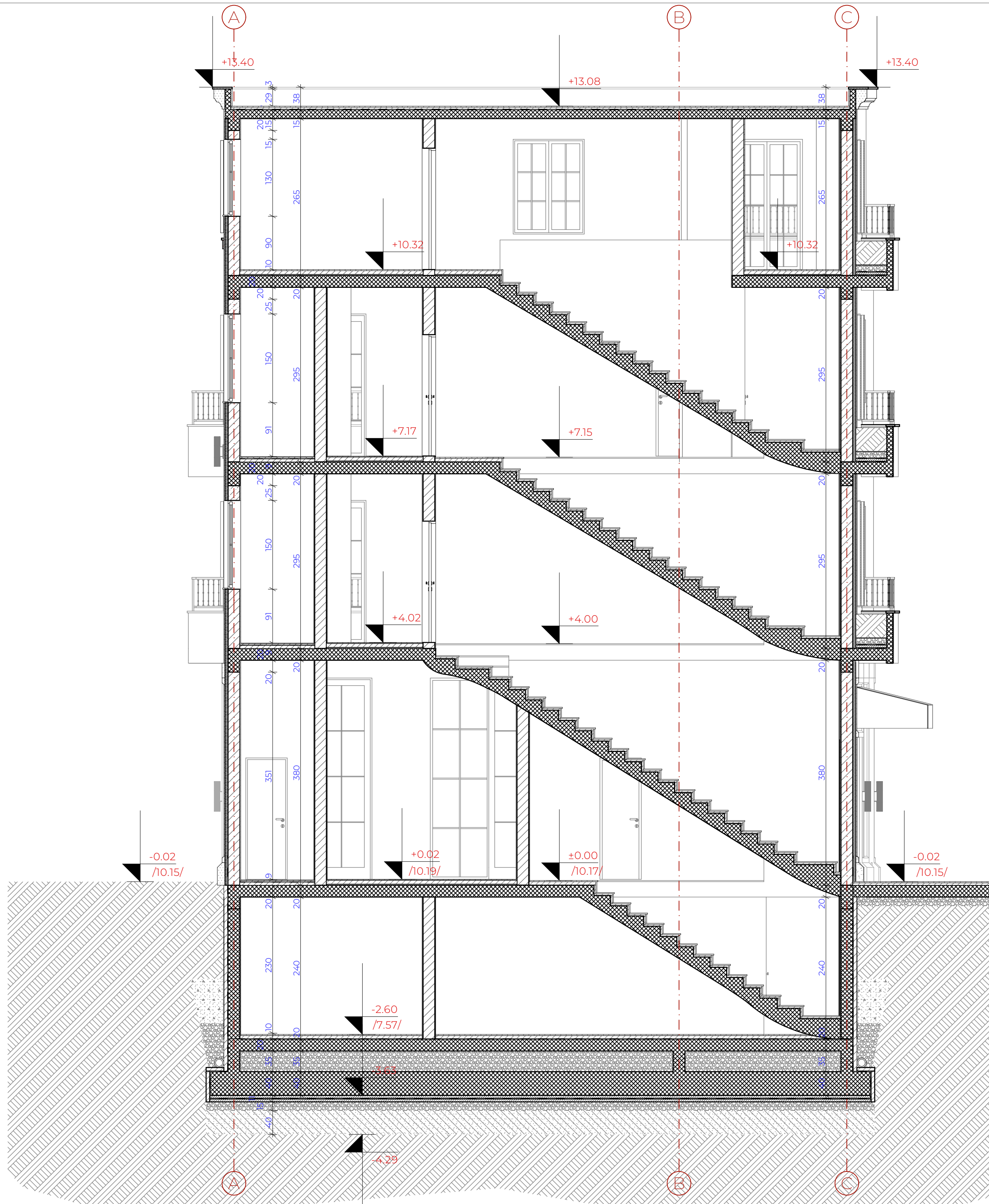
- granice katastarske parcele
- granice urbanističke parcele
- - - građevinska linija

- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke



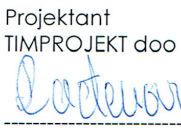
- Sve mjere provjeriti na licu mesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

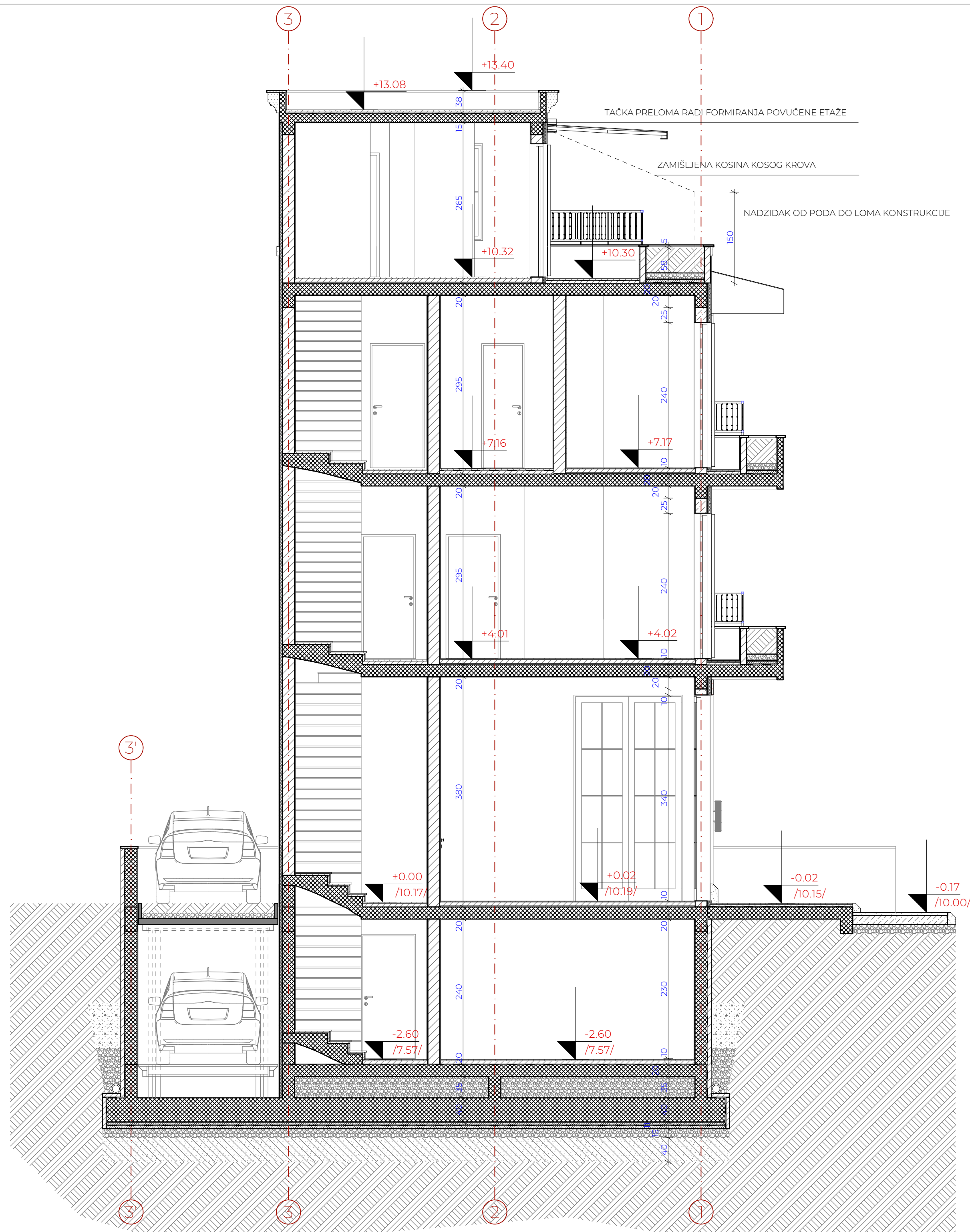
PROJEKTANT TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova krovne ravni	Br. priloga 9 Br. strane 9
Datum izrade i M.P. decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P.	



- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke

-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Tanja Radenović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: presjek 1-1	Br. priloga 10 Br. strane
Datum izrade i M.P. decembar 2020  Projektni inženjer arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P.	



- Armirani beton
- Armirano betonski stubovi
- Zidovi od blok opeke

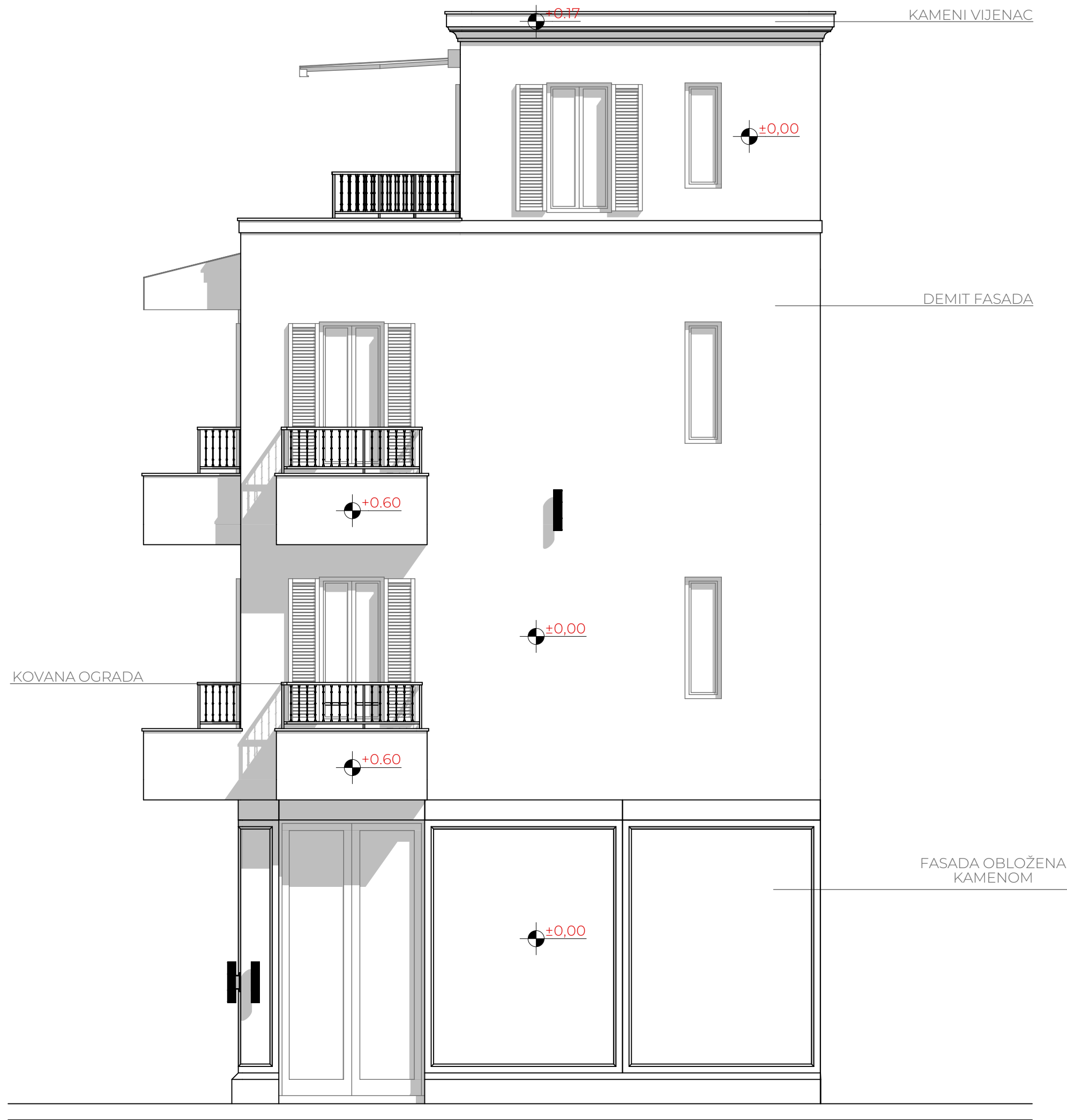
-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 koju čine: 1480/1,1480/2,1481/3,1466 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Tanja Radenović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: presjek 2-2	Br. priloga 11 Br. strane
Datum izrade i M.P.: decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo <i>Davidović Saša</i> arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P. 	



-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

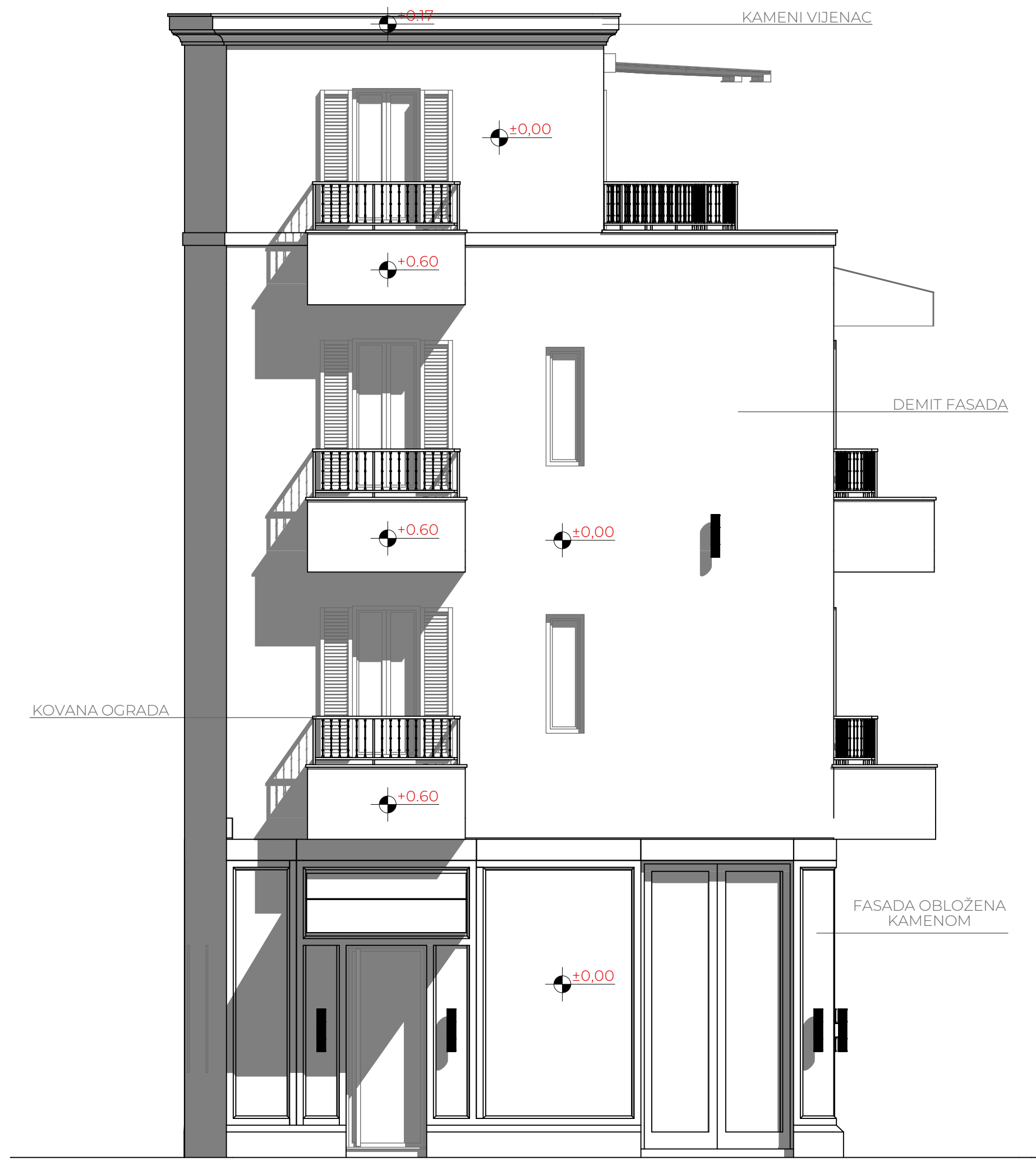
PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Tanja Radenović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: fasada zapadna	Br. priloga 12 Br. strane
Datum izrade i M.P.: decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo <i>Davidović Saša</i> arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P. 	



Sve mjere provjeriti na licu mesta

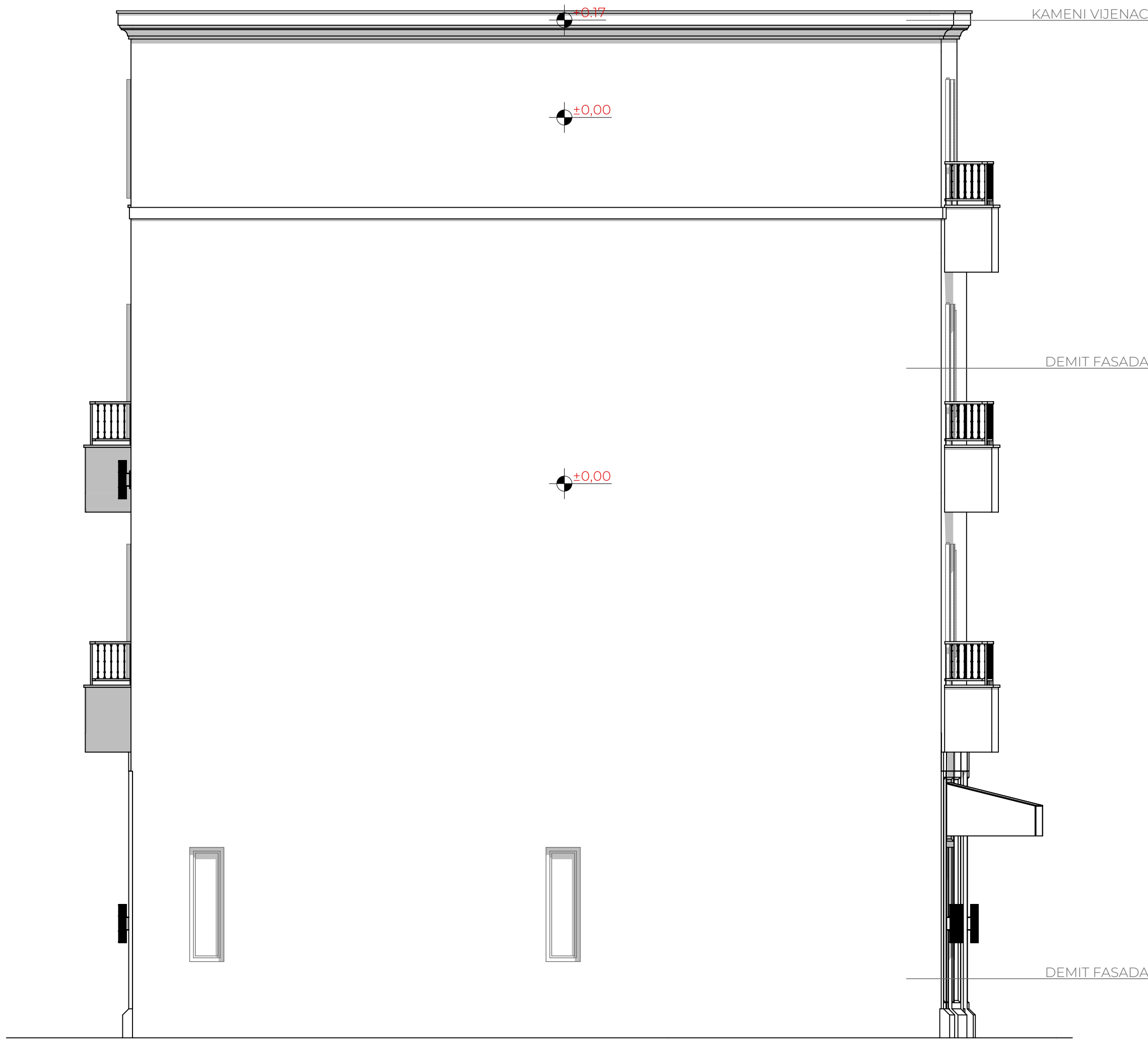
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		Davidović Saša	
Objekat:		Lokacija:	
Apartmansko - poslovni objekat		J.P. br. 1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	
	<i>Davidović Tanja</i>	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	
		RAZMJERA	
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Arhitektura	1:50
		Prilog:	Br. priloga
		fasada južna	13
		Br. strane	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
decembar 2020			
Projektant TIMPROJEKT doo			
<i>Davidović Tanja</i>			
arh. Tanja Radenović			



-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Tanja Radenović</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	RAZMJERA: 1:50
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: fasada sjeverna	Br. priloga 14 Br. strane
Datum izrade i M.P.: decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo <i>Davidović Saša</i> arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P. 	



TIMPROJEKT

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

Objekat:
Apartmansko - poslovni objekat

Glavni inženjer

Odgovorni inženjer

Saradnici

Datum izrade i M.P.
decembar 2020

Projektant
TIMPROJEKT doo

arh. Tanja Radenović

Davidović Saša

Lokacija:
J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II"
K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Prilog:
fasada istočna

Datum revizije i M.P.

Br. priloga
15

Br. strane
15

TIMPROJEKT

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

Objekat:
Apartmansko - poslovni objekat

Glavni inženjer

Odgovorni inženjer

Saradnici

Datum izrade i M.P.
decembar 2020

Projektant
TIMPROJEKT doo

arh. Tanja Radenović

Davidović Saša

Lokacija:
J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II"
K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Prilog:
fasada istočna

Datum revizije i M.P.

Br. priloga
15

Br. strane
15

TIMPROJEKT

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION

Objekat:
Apartmansko - poslovni objekat

Glavni inženjer

Odgovorni inženjer

Saradnici

Datum izrade i M.P.
decembar 2020

Projektant
TIMPROJEKT doo

arh. Tanja Radenović

Davidović Saša

Lokacija:
J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II"
K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

Prilog:
fasada istočna

Datum revizije i M.P.

Br. priloga
15

Br. strane
15

-Sve mjere provjeriti na licu mesta
-Armirani beton prema projektu konstrukcije



-Sve mjere provjeriti na licu mesta

-Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: RAZMJERA	
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Arhitektura	/
Datum izrade i M.P.: decembar 2020		Prilog: tridimenzionalni prikaz u prostoru	Br. priloga 16
Projektant TIMPROJEKT doo arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Davidović Saša	
Objekat: Apartmansko - poslovni objekat		Lokacija: J.P. br.1, BLOK br. 2 iz DUP-a "Rozino II" K.P. 1480/2, 1481/3 K.O. Budva	
Glavni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh. <i>Tanja</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: RAZMJERA Arhitektura /	
Saradnici	Darko Radulović, spec. sci. arh.	Prilog: tridimenzionalni prikaz	Br. priloga 17 Br. strane
Datum izrade i M.P.: decembar 2020 Projektant TIMPROJEKT doo <i>Davidović Saša</i> arh. Tanja Radenović		Datum revizije i M.P. 	