

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

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 17/1 od 22.02.2024. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta

INVESTITOR¹

KARTRUD ANDREAS

OBJEKAT²

Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje

k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL

Tudorovići,

LOKACIJA³

Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**PROJEKTANT⁵

„Plan M1“ d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE⁶

Milica Franeta

GLAVNI INŽENJER⁷

Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

1 Naziv/ime investitora

2 Naziv projektovanog objekta

3 Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

4 Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

5 Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

6 Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

7 Ime i prezime glavnog inženjera

SADRŽAJ

uz idejno rješenje

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA	
1.01. Naslovna strana idejnog rješenja (1 strana)	1
1.02. Sadržaj idejnog rješenja (2 strane).....	2-3
1.03. Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (7 strana).....	4-10
1.04. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	11-12
1.05. Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	13-14
1.06. Rješenje o imenovanju ovlaštenog inženjera koji rukovodi tehničkom dokumentacijom u cijelini (1 strana).....	15
1.07. Licenca ovlaštenog inženjera koji rukovodi teh. dokum. u cijelini (4 strane).....	16-19
1.08. Polisa o osiguranje od profesionalne odgovornosti (2 strane).....	20-21
1.09. Izjava odgovornog inženjera (1 strana).....	22
1.10. Ugovor o kupovini parcela (8 strana).....	30
2. PROJEKTI ZADATAK - naslovna (1 strana).....	31
2.01. Projektni zadatak (2 strane).....	32-33
2.02. Urbanističko-tehnički uslovi (32 strana).....	34-65
2.02. Ovjerena geodetska podloga (1 strana).....	66
2.03. Izjava ovlaštene geod. organizacije (6 strana).....	67-72
A. TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ARHITEKTONSKOG PROJEKTA	
A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	73
A.1.1. Tehnički opis (4 strane).....	74-77
A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	78
A.2.1. Rekapitulacija površina (4 strane).....	79-82
A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	83
01. Geodetska podloga.....	84
02. Sira situacija – izvod sa geoportala.....	85
03. Analiza parcela i urb.parametara.....	86
04. Situaciono nivelacioni plan.....	87
05. Uređenje terena.....	88
06. Osnova temelja.....	89
07. Osnova prizemlja.....	90
08. Osnova sprata.....	91
09. Osnova krova.....	92
10. Presjek 1-1.....	93
11. Presjek 2-2.....	94
12. Jugoistočna fasada	95

13. Sjevero istočna fasada	96
14. Jugozapadna fasada.....	97
15. Sjevero-zapadna fasada.....	98
16. 3D prikazi.....	99
17. 3D prikazi.....	100

<p>UGOVOR O PROJEKTOVANJU</p> <p><i>DOO "PLAN M1"</i></p> <p>Broj <u>117/19</u></p> <p>Budva, <u>24.12.2023</u> god.</p>	<p>CONTRACT FOR PROJECT DOCUMENTATION CREATION SERVICES</p>
<p>Zaključen decembar 2023. godine, u Budvi, između:</p> <p>Naručioca: KARTRUD ANDREAS iz Švedske (u daljem tekstu Naručilac) i</p> <p>Projektanta: „ Plan M1“ doo Budva, s druge strane (u daljem tekstu: Projektant)</p> <p>Uvodne odredbe</p> <p>Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora izrada idejnog rješenja i glavnog projekta na lokaciji k.p. 2451/6 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL Tudorovići, Opština Budva, BRGP bez garaža i pomoćnih objekata cca 383,25 m2 (stvarna površina utvrdit će se nakon izrade idejnog rješenja) :</p> <p>1. Izrada idejnog rješenja za dobijanje saglasnosti Gradskog/ Državnog arhitekta koja sadrže sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - šira situacija (šira lokacija projektovanog objekta sa prikazom postojećih objekata) - situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena - grafički i numerički prikaz građevinske i regulacione linije na situaciji i svim osnovama podzemnih i nadzemnih etaža i prikazom spratnosti na objektu. - karakteristične osnove i presjeci objekta - prikaz svih fasada objekta - 3D vizuelizacija objekta <p>2. Izrada glavnog projekta arhitekture za potrebe prijave gradnje i izvođenja objekta koji sadrži sljedeće faze:</p> <p>2.1. Tekstualna dokumentacija:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tehnički opis - rekapitulacija površina - tehnički uslovi za izvođenje radova - prilog mjera zaštite na radu - uputstvo za upravljanje građevinskim otpadom 	<p><i>Concluded in decembar 2023, in Budva, between:</i></p> <p><i>Client: KARTRUD ANDREAS from Swedish, (hereinafter the Client) and</i></p> <p><i>Designer: "Plan M1" doo Budva, on the other hand (hereinafter: Designer)</i></p> <p>Introductory provisions</p> <p><i>The contracting parties agree that the subject of the contract is the development of the conceptual solution and the main project at the location cat. plot 2451/6 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL Tudorovići, Budva, BRGP without garages and auxiliary buildings approx. 383,25 m2 (the actual area will be determined after the preparation of the conceptual plan):</i></p> <p>1.Development of conceptual solutions for obtaining the consent of the City / State Architect, which contain the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>wider situation (wider location of projected object with display of existing objects)</i> - <i>situation with the conceptual design of the terrain</i> - <i>graphic and numerical presentation of the construction and regulation line on the situation and all the bases of the underground and above-ground floors and the presentation of the floors on the building.</i> - <i>characteristic bases and cross-sections of the building</i> - <i>display of all facades of the building</i> - <i>3D visualization of object</i> <p>2. Development of main architecture projects for application purposes</p> <p>2.1. Text documentation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>technical description</i> - <i>surface recapitulation</i> - <i>technical conditions for performing works</i> - <i>contribution to occupational safety measures</i> - <i>instructions for construction waste management</i>

<p>2.2. Numerička dokumentacija - predmjer i predračuna radova</p> <p>2.3. Graficka dokumentacija - analizu urbanističkih parcela - situacija terena - širu situaciju - osnova temelja, garaže (ukoliko je ima), osnova prizemlja i spratova, osnova krova svih objekata pojedinačno - presjeci za svaki objekat pojedinačno - fasade (izgledi) za svaki objekat pojedinačno - 3D prezentacija svih objekata pojedinačno - seme stolarije i bravarije - detalji</p> <p>3. Glavni projekat konstrukcije: 3.1. Tekstualna dokumentacija 3.2. Numerička dokumentacija – Analiza opterećenja 3.3. Grafička dokumentacija - planovi pozicija - planovi armiranja - specifikacije</p> <p>4. Glavni projekat elektroinstalacija jaka struja 4.1. Tekstualna dokumentacija (prilog mjera zaštite na radu, prilog mjera zaštite od požara, napajanje objekta, napojni kablovi, razvodne table i ormari, instalacije rasvjete, instalacije uzemljenje, gromobrana i dr.) 4.2. Numerička dokumentacija (bilanse opterećenja godišnje potrošnje, proračuni gromobranske instalacije, uzemljenja provjera dimenzionisanja kabla u odnosu na pad napona, izbor vodova na trajno dopuštene struje, proračun prelaznog otpora uzemljivača objekta, predmjer i predračun radova i dr.) 4.3. Grafički prilozi (osnove – opšta potrošnja, osvjetljenje, napojni vodovi i zajednička potrošnja, temeljni uzemljivač, jednopolne šeme)</p>	<p>2.2. Numerical documentation - bill of quantities and estimate of works</p> <p>2.3. Graphic documentation - analysis of urban plots - terrain situation - the wider situation - foundation of the foundation, garage (if any), foundation of the ground floor and first floor, foundation of the roof of all buildings individually - sections for each object individually - facades (layouts) for each building individually - 3D presentation of all objects individually - seeds of carpentry and locksmithing - details</p> <p>3. Main construction design: 3.1. Textual documentation 3.2. Numerical documentation - Load analysis 3.3. Graphic documentation - position plans - reinforcement plans - specifications</p> <p>4. Main project electrical installation strong current 4.1. Textual documentation (attachment of safety measures at work, attachment of fire protection measures, power supply of the building, power cables, switchboards and cabinets, lighting installations, grounding installations, lightning rods, etc.) 4.2. Numerical documentation (load balances of annual consumption, lightning installation calculations, earthing, cable sizing checks in relation to voltage drop, selection of lines for permanently allowed currents, calculation of transient resistance of earthing object, bill of quantities and estimate of works, etc.) 4.3. Graphic attachments (basics - general consumption, lighting, power lines and common consumption, basic earthing, single-pole schemes)</p> <p>5. Main project electrical installation low current 5.1. Textual documentation 5.2. Numerical documentation 5.3. Graphic attachments</p>
---	---

5. Glavni projekat elektroinstalacija slaba struja

- 5.1. Tekstualna dokumentacija
- 5.2. Numerička dokumentacija
- 5.3. Grafički prilozi

6. Glavni projekat vodovoda i kanalizacije

- 6.1. Tekstualna dokumentacija:
 - tehnički opis
 - tehnički uslovi za izvođenje radova
 - prilog mjera zaštite na radu
- 6.2. Numerička dokumentacija
 - predmjer i predračuna radova
- 6.3. Grafička dokumentacija
 - osnove svih objekata
 - izometrijska šema svih objekata
 - detalji svih objekata

7. Elaborat energetske efikasnosti

- 7.1. Građevinska fizika
- 7.2. Analize i proračun za ocjenu energetskih karakteristika zgrade
- 7.3. Grafička dokumentacija
- 7.4. Podaci za zonu

8. Elaborat zaštite od požara

- 8.1. Karakteristike objekata
- 8.2. Sistemi tehničkih rješenja zaštite od požara
- 8.3. Ponašanje materijala u požaru
- 8.4. Evakuacija
- 8.5. Stepen otpornosti objekta na požar
- 8.6. Klase požara

8. Izrada glavnog projekta uređenja terena

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

9. Konsultantske usluge sve do prijave gradnje

- pribavljanje urbanističko teh uslova, saglasnosti neophodnih za prijavu gradnje

6. Main project of water supply and sewerage

- 6.1. Text documentation:
 - technical description
 - technical conditions for performing works
 - contribution to occupational safety measures
- 6.2. Numerical documentation
 - bill of quantities and estimate of works
- 6.3. Graphic documentation
 - basics of all buildings
 - isometric scheme of all objects
 - details of all facilities

7. Energy efficiency study

- 7.1. Construction physics
- 7.2. Analysis and calculation to assess the energy performance of the building
- 7.3. Graphic documentation
- 7.4. Zone data

8. Fire protection study

- 8.1. Characteristics of objects
- 8.2. Systems of technical solutions for fire protection
- 8.3. Behavior of materials in fire
- 8.4. Evacuation
- 8.5. Degree of fire resistance of the building
- 8.6. Fire classes

8. Preparation of the main project for landscaping

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

9. Consulting services up to the registration of construction

- obtaining the urban planning conditions, approvals necessary for the construction application

Article 2 - DESIGN PRICE

It will be determined during the development of the conceptual solution and accordingly the amount to be paid will be determined by an annex to the contract.

Član 2. - CIJENA PROJEKTOVANJA

Utvrđit će se u toku izrade idejnog rješenja i prema tome odrediti iznos za plaćanje, aneksom ugovora.

Član 3. - ROKOVI ZA IZRADU:

- Završetak idejnog rješenja za predaju na saglasnost, najkasnije u roku od 15 radnih dana **od dana konačnog usaglašavanja sa investitorom.**

- Rok za izradu glavnih projekata je 40 radnih dana od dana dobijanja saglasnosti gradskog arhitekta.

Član 4. - NAČIN PLAĆANJA:

Ugovoreni iznos uplatit će se nakon potpisivanja aneksa ugovora.

Član 5. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

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

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

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

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

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

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

Article 3 - PERFORMANCE DEADLINES:

- Completion of the conceptual solution for submission for approval, no later than within 15 working days from the day of final coordination with the investor.

- The deadline for the development of the main projects is 40 working days from the date of obtaining the consent of the city architect.

Article 4 - METHOD OF PAYMENT:

The agreed amount will be paid after signing the annex to the contract.

Article 5 - OTHER OBLIGATIONS OF THE CONTRACTING PARTIES

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

documentation and services:

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

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

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

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

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

If there are changes to the revised main project due to defects and unforeseen circumstances, the designer will act in

- Ukoliko dodje do izmjena revidovanog glavnog projekta usljed nedostataka i nepredvidjenih okolnosti projektant ce postupiti u skladu sa clanom 97. Zakona o planiranju i izgradnji objekata u kojem je u stavu 1. navedeno „ Ako izvodjac radova primijeti nedostatke u revidovanom glavnom projektu, koji ne uticu na promjenu horizontalnih i vertikalnih gabarita objekta, kao ni promjenu fasade zgrade, ako je objekat koji se gradi zgrada, duzan je pisanim putem, u roku od jednog dana od dana kad je primijetio nedostatke, da upozori strucni nadzor.

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

Član 6. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

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

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

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

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

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

accordance with Article 97 of the Law on Planning and Construction of Buildings, in which paragraph 1 states "If the contractor notices defects in the revised main project, which do not affect the changing the horizontal and vertical dimensions of the building, as well as changing the facade of the building, if the object being built is a building, he is obliged to notify the expert supervision in writing, within one day of the day he noticed the defects.

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

Article 6 - COPYRIGHT PROTECTION

The design, the conceptual solution, the Main Project and the solution of details in the same are considered the exclusive intellectual property of the Designer, so the Client, by signing this Agreement, undertakes to carry out the same in all respects as provided for in the Main Project.

Any change will be mutually agreed between the Contracting Parties.

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

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

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

Član 7. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

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

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

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

Napomena:

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

- Situacija terena u dwg formatu i u PDF ovjerena od strane ovlaštene geodetske kuće

-Parcelacija po DUP-u

-Projektni zadatak investitora prema kojem će se raditi idejno rješenje. Ukoliko dođe do izmjena projektnog zadatka pri završenom idejnom rješenju, smatra se da se radi novo idejno rješenje.

-Izjava geodetske licencirane organizacije o tačnoj lokaciji

-List nepokretnosti koji nije stariji od šest mjeseci.

BRGP koja je data u ugovoru je **aproximativna**. Tačna **BRGP** će se utvrditi nakon izrade idejnih rješenja i shodno tome odrediti iznos za plaćanje izrade idejnog rjesenja i glavnog projekta.

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

Article 7 - TERMINATION OF MUTUAL OBLIGATIONS UNDER THIS AGREEMENT

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

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

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

Note:

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

- Situation of the terrain in dwg format and in PDF certified by an authorized surveying house

-Parcelation according to DUP

-Project task of the investor according to which the conceptual solution will be worked out. If there are changes in the project task at the completion of the conceptual design, it is considered that a new conceptual design is being prepared.

- Statement of the geodetic licensed organization on the exact location

-A real estate certificate not older than six months

The BRGP given in the contract is approximate. The exact BRGP will be determined after the development of conceptual solutions and determine the amount to be paid accordingly.

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

NARUČILAC: KARTRUD ANDREAS

[Handwritten signature]

PROJEKTANT: „Plan M1“doo

Milica Traueta



CLIENT: KARTRUD ANDREAS

[Handwritten signature]

DESIGNER: „Plan M1“doo

Milica Traueta





CRNA GORA
UPRAVA PRIHODA I CARINA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 1045557 / 001

U Podgorici, dana 27.06.2022.godine

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

Ime i prezime: MIRZA VUČIĆ

JMBG ili br.pasoša: 1201980232009 CRNA GORA

Adresa: BUDVA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

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

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

Podaci o osnovnom kapitalu: Ukupni kapital: 1,00 Euro
Novčani: 1,00 Euro
Nenovčani: 0,00 Euro

Porijeklo kapitala: Domaći

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Osnivač: MILICA FRANETA
[REDACTED]

Adresa: GOLUBOVINA S/47 BUDVA CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor: MILICA FRANETA
[REDACTED]

Adresa: GOLUBOVINA S/47 BUDVA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: MILICA FRANETA
[REDACTED]

Adresa: GOLUBOVINA S/47 BUDVA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

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

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

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



Sam. savjetnik I
[Signature]
Srđan Pavlović

Pravna pouka:

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



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

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

DOO "PLAN M1"

BUDVA
Trg sunca br. 2

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Olivera Živković



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

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

Podgorica, 22.09.2022. godine

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

R J E Š E N J E

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

LICENCA projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Olivera Živković



PLAN M1 d.o.o.

adresa: Trg Sunca 2, 85310 Budva, Crna Gora

PIB: 03452719

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

broj: 117/2 od 25.12.2023. godine

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20, 86/22 i 04/23), o školskoj spremi i radnom iskustvu lica koje izrađuju tehničku dokumentaciju, d o n o s i m:

RJEŠENJE

O imenovanju odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

INVESTITOR KARTRUD ANDREAS

OBJEKAT Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje

LOKACIJA k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL
Tudorovići, Opština Budva

VRSTA I DIO
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

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

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





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

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

GJORGON ANGELIKA

BUDVA

Trg Sunca br.2 (Delex doo)

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Gordana Đerković



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

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

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

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

RJEŠENJE

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

LICENCA

ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekata

na neodređeni period.

Obrazloženje

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

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


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

Odredbom člana 4 stav 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17,78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti. Za strano lice u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava se da li podnosilac zahtjeva ima dozvolu boravka u skladu sa zakonom kojim se uređuje zapošljavanje i rad stranaca-stav 2.

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Gordana Đerković





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-185

Podgorica, 15.01.2024. godine

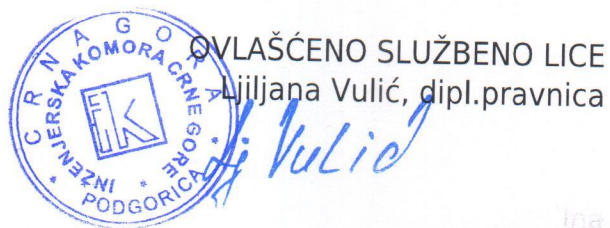
Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ANGELIKA V. GJORGON, diplomirana inženjerka arhitekture, prebivalište SKOPLJE,
članica je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2024. godine.

Reg.br. 4870



POLISA - RAČUN POL-00231309

Zastupnik:	Ramović Admir, 81-011		
Ugovarač			
Naziv	PLAN M1 DOO - BUDVA	MB	03452719
Adresa	TRG SUNCA ZGRADA MONTENEGROEXPRESSA 2, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090716
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.10.2023 (24:00) - 06.10.2024 (24:00)	Period obračuna	06.10.2023 - 06.10.2024

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

Vrsta projektovanja: Arhitektonska
Planirani godišnji prihod: 50.000,00

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

Osiguranik

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

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

Premija	
	270,00
Popust za nemanje šteta u poslednje tri godine	-27,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-24,30
Komercijalni popust 10% u periodu od 24.10.2022. godine do 24.10.2023. godine	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

POLISA: POL-00231309

UKUPAN OBRAČUN

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

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

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

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

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

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

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

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

M.P. Osiguravač:



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

Neleka Trausta

Podružnica Budva, BUDVA_GRAD, 27.09.2023

POLISA: POL-00231309

**IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA**

OBJEKAT ¹	Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje
LOKACIJA ²	k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL Tudorovići, Opština Budva
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTONSKI PROJEKAT
GLAVNI INŽENJER ⁴	Angelika Gjorgon dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat izrađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore, br. 082/20 od 06.08.2020. godine)
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- da su ispoštovani uslovi iz planskog dokumenta i urbanističko – tehničkih uslova u pogledu osnovnih urbanističkih parametara (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta i odnos prema građevniskoj liniji) kao i usaglašenost sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz čl. 55, stav 2, tačka 3 navedenog Zakona.

(potpis glavnog inženjera)

Budva, 22.02.2024 god.

(mjesto i datum)

(potpis odgovornog lica)

1 Naziv projektovanog objekta

2 Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

3 Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

4 Ime i prezime glavnog inženjera.



CRNA GORA

NOTAR

NIKOLA TOMANOVIĆ

85310 BUDVA

Ul. Žrtava fašizma br. 48

Tel/fax +382 33 560 310, +382-69-026-677

E-mail: notartomanovic@gmail.com

UZZ br. 1338/2023

OTPRAVAK IZVORNIKA

UGOVOR O KUPOPRODAJI

PRODAVAC: **ANDJUS RENATA**

KUPAC: **KARTRUD ANDREAS**

Budva, 20.07.2023. godine

CRNA GORA
 NOTAR
 NIKOLA TOMANOVIĆ
 BUDVA
 Ul. Žrtava fašizma 48

OTPRAVAK
 IZVORNIKA

U Budvi dana 20.07.2023. godine (dvadesetog jula dvije hiljade dvadeset treće) u 13:00 (trinaest) sati preda mnom, dolje potpisanim notarom Nikolom Tomanovićem, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48, sa zahtjevom da, na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRODAVAC:-----

(1) G-đa ANDJUS Luigi RENATA, rođena 07.10.1951. god, u Dubrovniku, državljanstvo Hrvatske, sa adresom Dubrovnik Branitelja Dubrovnik 11, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj [REDACTED] izdat od nadležnog organa Hrvatske PU Dubrovnik, dana 15.11.2022. god, sa rokom važenja deset godina, e-mail: [REDACTED] kao prodavac (u daljem tekstu: **Prodavac**),-----

KUPAC:-----

(2) G-din KARTRUD ANDREAS, rođen dana [REDACTED] u Norveškoj, državljanin Švedske, po zanimanju programer, po sopstvenom kazivanju oženjen, sa adresom Budvi, Kuljače bb vila 1 preko puta apartmana Rodović čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj [REDACTED] izdat od nadležnog organa Švedske dana [REDACTED] od sa rokom važenja pet godina, e-[REDACTED] kao kupac (u daljem tekstu: **Kupac**),-----

TREĆE PRISUTNO LICE:-----

(3) G-din ANDJUS Iva STEVO, [REDACTED] Tudoroviće/Budva, državljanin Hrvatske, sa adresom Dubrovnik, Branitelja Dubrovnik 11, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš [REDACTED] izdat od nadležnog organa Hrvatske PU Dubrovnik, dana [REDACTED] god, sa rokom važenja deset godina, tel: + [REDACTED], kao suprug prodavca (u daljem tekstu: **Suprug prodavca**),-----

Napomene: 1. podaci o imenu roditelja, adresi stanovanja, zanimanju, državljanstvu, bračnom statusu, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, i za njihovu tačnost stranke odgovaraju i materijalno i krivično.-----
 2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: «Ugovorne strane».-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:-----

- (1) List nepokretnosti 23 KO Tudorovići od 20.07.2023.god;-----
- (2) Izvod iz DUP-a-----
- (3) Identifikacione isprave ugovornih strana, koje se prilažu u fotokopiji, ovjerenoj kod ovog notara-----

Napomena: Dostavljena dokumentacija je data u originalu na uvid notar i ostaje uz izvornik u arhivi notarske kancelarije, a uz otpравak izvornika se prilažu fotokopije sačinjene u ovoj notarskoj kancelariji. Notar je upoznao ugovorne strane sa sadržinom dostavljene dokumentacije, o svemu prokomentarisao sa ugovornim stranama, pa su se ugovorne strane izjasnile da sve razumiju, da po primjerak svih označenih dokaza budu sastavni dio notarskog zapisa u fotokopiji, a originali su zadržani u arhivu notarske kancelarije.-----

Kupac se izjasnio da ne vlada crnogorskim jezikom, u šta sam se i sam uvjerio kroz razgovor o stanju stvari, pa je na predlog ovog notara i na zahtjev stranaka, na sastavljanje ovog notarskog zapisa pozvana i prisustvuje sudski tumač za engleski jezik gospođa Mušura Gordana, stalni sudski tumač za engleski jezik, nastanjena u Budvi, Trg Slobode 2, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] sa rokom važenja deset godina, čija se ovjerena kopija ličnog dokumenta koju je ovjerio ovaj notar nalazi u arhivi notarske kancelarije (u daljem tekstu: **sudski tumač**).-----

AK

GM

R. H.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Notar je izvršio uvid u Rješenje Ministarstva pravde Crne Gore broj UPI-05-109/22-583-1 od 11. maja 2022. godine, kojim je gospođa Mušura Gordana postavljena za sudskog tumača za engleski jezik, a navedeni dokument se nalazi u ovjerenom prepisu, kod ovog notara.

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

Notar je podučio stranke da mogu zahtijevati pisani prevod ovog notarskog zapisa i njegovo prilaganje ovom izvorniku što su stranke odbile.

Nakon što je ovaj notar ustanovio da se nepokretnost, koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, a prije notarske obrade isprave, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Takođe se uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitao njihovu volju, objasnio im i podučio ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sljedeći:

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI

I PREDMET UGOVORA:

Član 1.

1.1 Predmet ovog Ugovora je kupoprodajna prava svojine u cjelini na nepokretnosti broj [redacted] površine 3/2m², sve u svojini Prodavca u cjelini 1/1 (jedan kroz jedan), koje u naravi predstavljaju građevinske parcele shodno usvojenoj lokalnoj studiji lokacije Tudorovići.

1.2 Uvidom u Izvod iz lista nepokretnosti 443 KO Reževići I, koji je pribavljen elektronskim putem a koji je strankama u cjelosti pročitao, notar konstatuje da na predmetnoj nekretnini ima upisanih tereta i to: graničenja u korist trećih lica. Notar je upozorio kupca da prodavac još uvijek nije uknjižen iako je stekao pravo svojine na predmetnim nepokretnostima na osnovu ugovora o poklonu koji je zaključen kod ovog notara u predmetu UZZ br 245/2023 dana 15.02.2023.godine.

Član 2.

Prodavac prodaje, a Kupac kupuje pravo svojine u cjelini na nepokretnosti [redacted] površine 3/2m², u viđenom stanju, za međusobno ugovorenu novčanu nadoknadu.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 3.

3.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju ukupnu kupoprodajnu cijenu predmetne nekretnine u iznosu od [redacted] (dvjesto sedamdeset tri hiljade i devetsto eura).

3.2 Notar je upozorio stranke na pravne posljedice zakonske odredbe o prekomjernom oštećenju, a ugovorne strane izričito izjavljuju da je naprijed označena cijena stvarno ugovorena, da je tržišna i da odgovara stanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, kao i njenom stepenu izgrađenosti i opremljenosti.

3.3 Notar je takođe ugovorne strane upozorio na pravni karakter privatne svojine, da je ona apsolutna što znači da obuhvata sva ovlašćenja koja se odnose na ekonomsko iskorišćavanje stvari, obuhvata korišćenje i raspolaganje sa stvari po slobodnoj volji nosioca prava svojine, što znači da nosilac prava svojine može nesmetano raspolagati sa stvarima u odnosu na treća lica te da ovo pravo može biti ograničeno samo opštim interesom utvrđenim u skladu sa pozitivnim propisima.

3.4 Pravo raspolaganja koje u sebi sadrži promet prava svojine, tj. prenošenje sa jednog lica na drugo uz naknadu ili bez naknade je oporezovano i sticalac prava svojine je u obavezi da plati porez na promet po stopi od 3% na procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u času zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Član 4.

4.1 Potpisom na ovom ugovoru, ugovorne strane potvrđuju da je Kupac isplatio Prodavcu ukupno dogovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu [redacted] E (dvjesto sedamdeset tri hiljade i devetsto eura) u gotovini „keš na ruke“ pred ovim notarom i potvrđuju da po ovom osnovu nemaju daljih međusobnih potraživanja.

4.2 Notar je podučio ugovorne strane da se pravo svojine na kupljenoj nekretnini može prenijeti samo na osnovu

[Handwritten signatures and initials]

ovog ugovora koji sadrži izjavu (clausula intabulandi) da je isplaćena dogovorena kupoprodajna cijena u cijelosti ili na osnovu ovog ugovora i posebne izjave (clausula intabulandi) u formi notarskog zapisa, a stranke su se opredijelile za prvu varijantu: ugovor sadrži clausulu intabulandi.

III ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Član 5.
5.1 Prodavac garantuje kupcu da predmetna nekretnina ima površinu navedenu u priloženom listu nepokretnosti i izjavljuje da mu nikakvi skriveni materijalni i pravni nedostaci nisu poznati.

5.2 Kupac izjavljuje da je izvršio uvid u faktičko stanje predmetne nepokretnosti, da je izvršio uobičajen pregled, te da se nepokretnost kupuje u viđenom stanju i bez primjedbi.

5.3 Prodavac garantuje da predmetna nekretnina nije pod teretom i ograničenjem u korist trećih lica, te da kupčevo pravo svojine na predmetnoj nekretnini nije opterećeno nikavim pravima trećih lica.

5.4 Prodavac posebno garantuje kupcu da na predmetnoj nekretnini nema prava preče kupovine niti je predmetom zakupa.

5.5 Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnog druga, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj izjavi. Nakon toga, suprug Prodavca potpisom na ovom ugovoru daje saglasnost za njegovo zaključenje.

Član 6.

6.1 U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj ugovor ne podliježe nikakvom odobrenju trećih lica i da će biti na pravnoj snazi potpisom istog, te ovjere potpisa kod notara. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

6.2 Ukoliko se pojavi treće lice, koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetnu nekretninu, kupac može raskinuti Ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene, sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od dana plaćanja do isplate, kao i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu sa svim drugim pravima koja mu pripadaju po Zakonu o obligacionim odnosima.

IV STUPANJE U POSJED

Član 7.

Ugovorne strane potvrđuju saglasnost da će kupac stupiti u posjed predmetne nekretnine odmah nakon zaključenja ovog ugovora, te da će tada prodavac kupcu prezentirati dokaze - račune o isplaćenim obavezama u odnosu na treća lica, poreza na imovinu zaključno sa 2023. god, i saglasni su da od dana predaje nekretnine u posjed sve obaveze po ovom osnovu prelaze na kupca, kao i porez na imovinu za 2024. godinu.

V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Član 8.

Prodavac dozvoljava da se Kupac na osnovu ovog ugovora a bez njegove dalje saglasnosti, odobrenja ili prisustva, u katastru nepokretnosti uknjiži kao nosilac prava svojine u cjelini 1/1 (jedan kroz jedan) na predmetnoj nekretnini, bliže navedenoj u članu 1. i 2. ovog notarskog zapisa.

VI IZMJENE I RASKID UGOVORA

Član 9.

Notar je ukazao ugovornim stranama da stranke mogu sporazumno raskinuti zaključeni ugovor bilo da su ugovor počele da izvršavanju ili ne - to proizilazi iz autonomne volje stranaka, a kod kupoprodajnih ugovora kao dvostrano obaveznih pravnih poslova, kad jedna strana ne ispunji svoju obavezu druga strana može zahtijevati ispunjenje ugovorenih obaveza ili ako je to pravnim poslom priznato: jednostranom izjavom volje raskinuti ugovor, sa pravom na naknadu štete. Notar je takođe ukazao ugovornim stranama da se ne može raskinuti ugovor zbog neispunjenja neznatnog dijela obaveza.

VII TROŠKOVI I POREZI

Član 10.

10.1 Notar je podučio stranke da sve troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa na osnovu toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove

(Handwritten signatures and initials)

upisa prenosa svojine, obaveze po osnovu poreza na promet, i druge troškove u vezi s tim, snosi kupac, kao sticalac prava svojine.

10.2 Notar je podučio stranke koji su troškovi koji proizilaze iz ovog pravnog posla: notarska tarifa za kupoprodajni ugovor, clausulu intabulandi, takse za upis nastale svojinske promjene kod Uprave za katastar i državnu imovinu i porez na promet po stopi od 3% na poresku osnovicu koju utvrđuje poreska uprava na osnovu tržišne vrijednosti predmeta prodaje koju utvrđuje stručno lice, koje nije u obavezi uzeti vrijednost cijene koju su ugovorne strane navele u ovom notarskom zapisu.

VIII PODUKE I UPOZORENJA:

Član 11.

Notar je pored već navedenog u ovom notarskom zapisu podučio i upozorio stranke i o sljedećem:

(1) Da ugovor među ugovornim stranama ima snagu zakona - u tom smislu svaka ugovorna strana je dužna da izvrši svoju obavezu iz ugovora, kao da se radi o obavezi koja je zakonom propisana;

(2) Da je ugovor na osnovu kojeg se prenosi pravo svojine na nepokretnosti ili se ustanovljava neko stvarno pravo na nepokretnosti zakonski formalan pravni posao - u formi notarskog zapisa, potpisan istovremeno od obje ugovorne strane, i ako dođe do eventualnog raskida - sporazum o raskidu takođe od obje ugovorne strane ili jednostrana izjava volje o raskidu, sastavlja se u istoj formi;

(3) Da je kupoprodajni ugovor zaključen kad su se ugovorne strane saglasile o bitnim sastojcima ugovora (predmetu, cijeni, rokovima isplate, predaji u posjed, troškovi, clausula intabulandi) a saglasnost postoji kad jedna strana pristane na ono što joj druga strana predloži ili ponudi.

(4) Da se ugovorom o kupoprodaji prodavac obavezuje da prenese na kupca pravo svojine na prodatu stvar i da mu je u tu svrhu preda, a kupac se obavezuje da prodavcu isplati cijenu u novcu i da preuzme stvar.

(5) Da kupac stiče pravo svojine na predmetu kupoprodaje - nekretnini upisom u katastar nepokretnosti - kupoprodajni ugovor je samo pravni osnov za sticanje prava svojine na predmetu kupoprodaje;

(6) Da je notar po službenoj dužnosti obavezan otpripravak ovog notarskog zapisa dostaviti Upravi za katastar i državnu imovinu, s pozivom odredbu člana 82 Zakona o notarima, a da se ovoj prijavi može pridružiti zahtjev stranaka o konačnom upisu nastale svojinske promjene.

(7) Da je notar po službenoj dužnosti obavezan otpripravak ovog ugovora dostaviti Poreskoj upravi radi razreza poreza na promet, i lokalnoj poreskoj upravi radi razreza poreza na imovinu koji se utvrđuje na nivou godine, obje prijave u roku od 15 dana od dana zaključenja notarskog zapisa.

(8) Da je kupac upoznat sa zakonskom obavezom da izvrši poreske prijave i kod lokalne poreske uprave radi plaćanja godišnjeg poreza na imovinu, i kod Republičke poreske uprave radi utrdivanja poreza na promet ili oslobađanja plaćanja poreza.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 12.

12.1 Ugovorne strane daju ovlašćenje notaru da očigledne tehničke greške napravljene u sačinjavanju ovog notarskog zapisa može sam, bez posebnog odobrenja i učešća stranaka izvršiti, i o tome donijeti poseban akt, koji se prilaže uz ovaj izvornik, a ovjereni otpripravak dostavlja strankama, katastru i poreskoj upravi.

12.2 Ugovorne strane svojim potpisima potvrđuju da je u njihovoj istovremenoj prisutnosti ovaj ugovor sačinjen i u cjelini pročitao, i da po svojoj sadržini predstavlja potpunu saglasnost njihovih volja, i isključuju elemente prinude, prevare ili zablude.

12.3 Sastavni dio ovog izvornika su prilozi navedeni u uvodnim napomenama, koji su ugovornim stranama prezentirani prilikom sačinjavanja notarskog zapisa.

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:

OTPRAVAK:

- Prodavac (1)
- Kupac (1)
- Katastar nepokretnosti za upis prava svojine (1)
- Poreska uprava (1)

Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema Notarskoj tarifi («Sl list CG» br. 6/2012) po taf. br. 1 tač. 1 tar br 19 tač 1. tar br 21 tač 3 i 5 tar br 23 tač 2 u [redacted] nu je kupcu izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima oaman po obavijenom poslu.

Notar je ovaj notarski zapis pročitao ugovornim stranama, te se neposrednim pitanjima uvjerio da njegov sadržaj odgovara u cjelosti volji stranaka, nakon čega su ugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, koji, kao takav, svojom slobodnom voljom odobravaju i svojeručno potpisuju prodavac i kupac u prisustvu ovog notara, nakon čega je ovaj akt potpisao i ovaj notar.

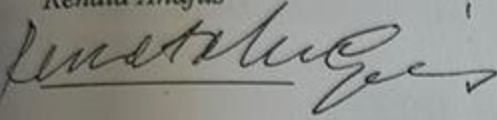
[Handwritten signatures and initials: AK, GM, R.A., and others]

U Budvi dana 20.07.2023. godine (dvadesetog jula dvije hiljade dvadeset treće) završeno u 14.00h (četnaest časova).-----

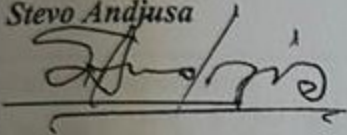
UGOVORNE STRANE:

PRODAVAC:

Renata Andjus

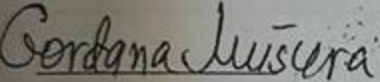


Stevo Andjusa



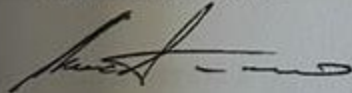
Sudski tumač:

Gordana Mušura



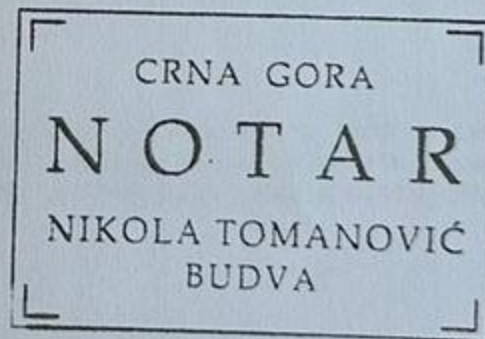
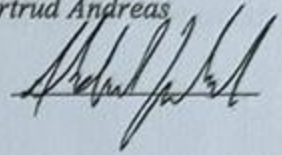
NOTAR

Nikola Tomanović



KUPAC:

Kartrud Andreas





PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-919-24829/2023
Datum: 20.07.2023.
KO: TUDOROVIĆI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 23 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2451	6		6/20	25/09/2020	RUPA	Gradjevinska parcela NASLJEDE		618	0.00
2452	2		6/20	25/09/2020	RUPA	Gradjevinska parcela NASLJEDE		836	0.00
2452	3		6/20	25/09/2020	RUPA	Gradjevinska parcela NASLJEDE		372	0.00
Ukupno								1826	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	ANDJUS IVA STEVO DR.ANTE STARČEVIĆA 11,DUBROVN DUBROVNIK Dubrovnik	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 20-jul-2023 14:14

Nikkhaylova Nadezda
PREZIME, OČEVO IME, IME

Kuljace bb, Budva
ADRESA

069266326
BROJ TELEFONA
FIZIČKA LICA

OPŠTINA BUDVA

Primijeto	Org. jed.	Jed. kat. znak	Reš. broj	Prilog	Vrijednost
17-07-2023					
	06	332/25	78/11		3,00

NAZIV I SJEDIŠTE PRAVNOG LICA
/ PRIVREDNOG DRUŠTA / PREDUZETNIKA

OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Zahtjev za izdavanje
INFORMACIJE O LOKALNIM PLANSKIM DOKUMENTIMA

(član 220a, u vezi sa članom 11a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore"
br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20))

Obraćam se zahtjevom za izdavanje informacije o lokalnom planskom dokumentu, odnosno da izdate:

1. Kartu parcelacije sa urbanističkim parametrima (ZAKRUŽITI U SLUČAJU KADA JE POTREBNA INFORMACIJA O PLANSKOM RJEŠENJU)
2. Kartu parcelacije sa koordinatama urbanističkih parcela (ZAKRUŽITI U SLUČAJU KADA JE POTREBNO FORMIRATI URBANISTIČKU PARCELU PO PLANU ILI JE POTREBNA OVJERA UGOVORA - SAGLASNOSTI KOD NOTARA)
3. Kartu infrastrukturne mreže i objekata (ZAKRUŽITI U SLUČAJU KADA JE POTREBNA INFORMACIJA O PLANSKOM RJEŠENJU VODOVODNIH, KANALIZACIONIH, ELEKTRO, TELEKOMUNIKACIONIH I SAOBRAĆAJNIHMREŽA I OBJEKATA)

Broj katastarske parcele 2452/2, 2452/3, 2452/6
(ILI SITUACIJA TRASE ZA LINIJSKE OBJEKTE, PUTEVE, ŽELJEZNICU, DALEKOVODE, VODOVOD ...)

Katastarska opština Tudorovići (BUDVA, BEČIĆI, BULJARICA I, BULJARICA II, KULJAČE, MAINE, PETROVAC, PRIJEVOR I, PRIJEVOR II, POBORI, REŽEVIĆI I, REŽEVIĆI II, SVETI STEFAN ILI TUDOROVIĆI)

Plan DUP
(NAVESTI PLAN za koji se traži informacija PPOB, GUP, DUP, LSL ili UP)

Budva, 12.07.2023.
(mjesto i datum)

[Signature]
(podnosilac zahtjeva)

- Uz zahtjev se prilaže dokaz o izvršenoj uplati lokalne administrativne takse u iznosu od 3,00 € na žiro račun Opštine Budva br. 510-817-6777-39

2. PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

uz arhitektonski projekat

INVESTITOR: Kartrud Andreas
OBJEKAT: Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje
LOKACIJA: k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL Tudorovići, Opština Budva

UVOD

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju stambenog objekta – kuća za iznajmljivanje, a koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima br. 08-332/23-5006/5 izdatih dana 24.08.2023., od Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore,, kao i sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22).

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

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

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa Zakonom planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), kao i Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije koji je u sklopu ovog Zakona.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmetna lokacija nalazi se na dijelu urbanističke parcele T47, t.j. katastarska parcela 2451/6 u okviru K.O. Tudorovići, odnosno LSL „Tudorovići“. U okviru urbanističke parcele, urbanističko tehničkim uslovima, kao i LSL-om, predviđena je izgradnja stambenog objekta, spratnosti S+P+1.

Objekat treba postaviti na terenu koji je u nagibu i u granicama zadatih građevinskih linija. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 230.20m/nv, a spušta se do cca 217.20m/nv, što znači da je visinska razlika cca **13.00m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Na urbanističkoj parceli predvidjeti 6 stambenih objekata. Stambeni objekat predviđa se na dijelu urbanističke parcele, tačnije na katastarskoj parceli 2451/6 sa BRGP od cca 370.80m².

Potrebno je obezbijediti parkiranje za 5 vozila.

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

SADRŽAJ OBJEKTA PO ETAŽAMA

U suterenu predvidjeti kuhinju, trpezariju i dnevni boravak i ulazni hodnik, kao stambeni prostor i dio suterena sa tehničkim dijelom koje će biti predviđen za praonicu i ostave povezane hodnikom. U ovom dijelu suterena je stepenište kao komunikacija za gornje etaže. Na prizemlju predvidjeti tri spavaće sobe , svaka sa zasebnim kupatilima i garderoberima kao i komunikacijsko stepenište za sprat i suteran.

Na spratu predvidjeti jednu spavaću sobu sa dijelom za boravak i čajnom kuhinjom, sa zasebnim kupatilom i jednom radnom sobom. Shodno pritupnoj ulici sa zadnje visočije strane lokacije na spratu, predvidjeti glavni ulaz u objekat i pristup garaži.

Krov je u projektovan kao kosi.


Sve ostalo isprojektovati u skladu sa urbanističko tehničkim uslovima.

Investitor:

KARTRUD ANDREAS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kartrud Andreas', written in a cursive style.

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI.

	DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME Direkcija za izdavanje Urbanističko tehničkih uslova Broj: 08-332/23-5006/5 Podgorica, 24.08.2023. godine	 Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22) i podnijetog zahtjeva Nadezde Mikhaylove iz Budve izdaje:		
URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije		
za izgradnju novih objekata, u okviru površina za stanovanje manje gustine (SM) na lokaciji urbanističke parcele UPT47 , koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 2452 i 2451 sve KO Tudorovići u zahvatu plana LSL „Tudorovići“ („Sl.list Crne Gore” – opštinski propisi br.11/09), Opština Budva.		
PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Nadezda Mikhaylova, Budva	
1	POSTOJEĆE STANJE	
Plan Prema grafičkom prilogu .01. „Geodetska podloga i granica zahvata” na predmetnoj lokaciji nijesu evidentirani postojeći objekti. ► Prirodne karakteristike planskog područja: Položaj u regiji Naselje Tudorovići nalazi se sa gornje strane magistralnog puta gledano s mora i gravitira selima Rađenovići, Vrba; Česminovo, Blizikuće i hotelsko-turističkom naselju Sv. Stefan. Udaljenost do Sv. Stefana iznosi 2,35km, do Petrovca 8,65km, a do Budve 7km. Najbliži aerodrom su Tivat (udaljen 33km) i aerodrom u Podgorici (udaljen 45km).		

Reljef

Teren je strm sa nagibom od 27% i najvećim dijelom je pogodan za urbanizaciju sa divnim vizurama na more i obalu. Jedinствен prostor, jako dobro osunčan.

Klima

Klima je mediteranska koju karakterišu suva i topla ljeta i vlažne i blage zime. U toku ljetnjih mjeseci moguće su dosta visoke temperature (25 dana godišnje temperatura je preko 30 0C) dok zimi vrlo rijetko padne ispod 0 0C.

Srednja godišnja oblačnost za ovo područje iznosi 4,8/10 pokrivenosti neba oblacima. Godišnja količina padavina iznosi 1578 mm.

Najčešće duva južni vjetar (jugo) i sjeverni (bura) u zimskim mjesecima, dok je ljeti najčešći vjetar maestral koji donosi lijepo vrijeme.

Broj prosječnih sati sijanja sunca iznosi 2.298 a dnevni prosjek je 6,3 časova. Mjesec jul ima najveće dnevno osunčanje od 10,7 sati, a novembar, decembar i januar 3,1 sat dnevno.

Hidrološke karakteristike

Nivo podzemne vode javlja se samo u nižim dijelovima područja Studije, kreće se uglavnom od 2.5 m do 4.0 m, a povremeno, u vrijeme velikih kiša kad naiđu potoci, podzemna voda se mjestimično javlja na višim nivoima ispod površine.

Morfološke karakteristike terena

Područje obuhvaćeno ovom studijom nalazi se između sela Česminovo na zapadu i Rađenovići na istoku i. Na sjeveru su visoka brda, a prema jugu teren se mjestimično strmo spušta prema Blizikućama i jadranskoj magistrali. U hipsometrijskom pogledu apsolutne kote kreću se od 350 m n.v. na krajnjem sjeveru zahvata i do 245m.n.v. uz donju granicu zahvata, na dužini od 360m. u pravcu sjever-jug. Nagibi terena u pravcu sjever - jug kreću se prosječno oko 20%. U pravcu - istok zapad padovi su dosta manji.

Geološke karakteristike terena

Prostor opštine Budva, a time i područje obuhvaćeno LSL „Tudorovići“ nalazi se u okviru strukturno-tektonske jedinice Budva-Cukali.

Sa inženjersko-geološkog aspekta područje Tudorovića grade sljedeći tipovi stijena: - vezane stijene - eruptivi i krečnjaci sa rožnacima - ove stijene su dobre nosivosti, - slabije vezane stijene - fliš, laporci, glinci, pješšni, konglomerati i rjeđe tankopločasti krečnjaci - stijene ovog tipa su nestabilne i podložne eroziji, a imaju malu nosivost, - nevezane stijene, - pijeskovi, šljunkovi, glinoviti šljunkovi i gline koji formiraju aluvijalnu ravan, polje i rječna korita - i male su nosivosti.

Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju. Teren u većem dijelu u nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnji.

Klimatski uslovi su, kao i na cjeloj teritoriji, povoljni za gradnju tokom cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše, kao i o visokom nivou podzemnih voda i odvodnjavanju površinskih voda u određenom dijelu godine.

2. **PLANIRANO STANJE**

2.1. **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela **UPT47** je prema grafičkom prilogu 11. „Namjena objekata i površina” planirana za stanovanje manje gustine (SM).

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.

Dozvoljeni su stambeni objekti.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i:

1. prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,;
2. objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

UTU uslovi za izgradnju objekata stanovanja manje gustine

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

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

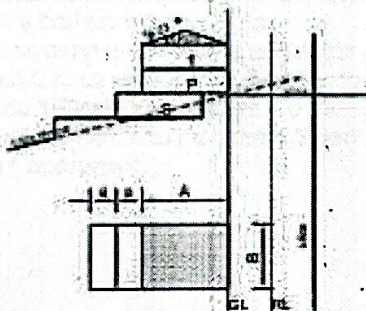
- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Izgradnja na parceli:

1. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
2. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
3. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).
4. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

5. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
6. Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
7. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
8. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18°-23°
9. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
10. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
11. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.
12. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA
TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO**



OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju u selima

Parametri se odnose na pojedinačne Urbanističke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i naseljsko zelenilo.

OSNOVNI PARAMETRI

Zauzetost parcele objektom izražavaju se procentom:

-za seoska područja indeks zauzetosti iznosi 0,2 ili 20%

-indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekata i površine parcele. Za seoska područja ovaj indeks iznosi

0,4 do 0,5 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnna etaža.

Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda suterena za svaki pojedinačni objekat, potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova.

**URBANISTICKO TEHNIČKI USLOVI
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA
TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO**

2

ARHITEKTURA

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

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

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

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta ali obavezno uz njega, max. dim. 3,6x6,0m. uz poštovanje date građevinske linije. Obavezno planirati na 100m² BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turističku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m² tur. prostora (1 apartman).

2.2. Pravila parcelacije

Shodno grafičkom prilogu 13. „Parcelacija i regulacija“ urbanistička parcela UPT47, se sastoji od djelova katastarskih parcela 2452 i 2451 sve KO Tudorovići. Na pomenutom prilogu prikazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelomnih tačaka.

Prelomne tačke granice UPT47:

e394 6575458.85 4678200.86	e414 6575401.52 4678154.12
e395 6575465.39 4678188.65	e415 6575401.61 4678162.86
e396 6575468.59 4678175.36	e416 6575398.75 4678178.49
e397 6575463.62 4678174.83	e417 6575398.00 4678183.43
e398 6575462.63 4678158.91	e418 6575399.22 4678186.91
e399 6575456.43 4678144.23	e419 6575401.13 4678189.32
e400 6575453.49 4678139.63	e420 6575403.12 4678191.53
e401 6575457.70 4678138.93	e421 6575407.64 4678195.09
e402 6575451.90 4678124.53	e422 6575408.40 4678196.39
e403 6575448.70 4678122.59	e423 6575410.50 4678199.42
e404 6575441.24 4678120.87	e424 6575414.89 4678203.72
e405 6575435.36 4678122.50	e425 6575419.72 4678208.36
e406 6575430.09 4678119.55	e426 6575424.61 4678212.15
e407 6575425.37 4678118.23	e427 6575427.20 4678213.78
e408 6575418.07 4678118.09	e428 6575428.42 4678215.96
e409 6575413.66 4678116.92	e429 6575433.87 4678223.48
e410 6575411.11 4678130.96	e430 6575433.61 4678228.37
e411 6575407.80 4678137.64	e431 6575438.85 4678228.71
e412 6575405.17 4678148.84	e432 6575442.80 4678222.89
e413 6575401.91 4678152.82	e433 6575444.49 4678220.42

Položaj urbanističke parele:

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeden pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene.

Uslovi za parcelaciju:

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti preparcelacije, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept. Najmanje parcele 800 m² tako se ovim planom očekuje nova katastarska podjela na osnovu ucrtane parcelacije.

Urbanistička parcela:

1. za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 800m², a maksimalno 2000m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja).
2. za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500m², a maksimalno 2000m²;
3. kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu
4. širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12m,
5. najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m², a najveća 30% od površine parcele.
6. maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja.
7. razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
8. nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
9. nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
10. jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

Veličina i površina objekta:

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u tabeli (poglavlje 15 UTU) za konkretnu namjenu i parcelu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

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

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore, 044/18,043/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

2.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**Horizontalna i vertikalna regulacija**

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

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

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

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

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

Građevinska linija je predstavljena na grafičkom prilogu 13. „Parcelacija i regulacija”.

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

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

- Kota prizemlja je:

+ na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona

kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
+ na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

3. **PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Geoseizmičke karakteristike terena:

Sa aspekta seizmičke rejonizacije, primorski region je aktivni seizmogeni pojas, a obuhvata: budvansku, bokokotorsku i ulcinjsko-skadarsku seizmogenu zonu.

Na području grada Budve, a time i na prostoru ove LSL, mogu očekivati maksimalna horizontalna ubrzanja tla veća od 0,26 djelovima sile težeg, u okviru povratnog perioda vremena od 100 godina, sa parametrom očekivanog maksimalnog ubrzanja tla i sa vjerovatnoćom od 70% neprevazilaženja događaja. Na preglednoj karti seizmičke regionalizacije vidi se da se Budva nalazi u zoni mogućeg maksimalnog intenziteta zemljotresa, u uslovima srednjeg tla, od IX stepeni MCS skale.

Usljed geomorfoloških, geoloških, klimatskih i hidroloških osobenosti, viši dijelovi područje ove Studije zahvaćen je srednjom erozijom na terenima većeg nagiba i slabom erozijom na ravnim i terenima sa blagim nagibom, koja se manifestuje spiranjem površinskog sloja stijena i djelovanjem bujičnih tokova. Na mjestima gdje tok ovih bujica naglo mijenja pravac javljaju se plavine, koje ugrožavaju saobraćajnice, izgrađene objekte i preostale poljoprivredne površine.

Stabilnost terena i objekata, prihvatljivi nivo seizmičkog rizika:

1. Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje parcele kao prilog zahtjeva za izdavanje uslova.
2. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
3. Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30°.
4. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat ovim dokumentom, UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
5. Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno.
6. Za izgradnju podzida važe uslovi iz Studije. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
7. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.
8. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Zaštita od zemljotresa:

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura predstavljaće osnov zaštitu predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana Republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja i panike.

Protivpožarna zaštita:

Novi objekti su projektovani prema odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima: Vatrogasnim vozilima je omogućće pristup postojećem i planiranom objektu.

Projektom infrastrukture i nivoom tehničke opremljenosti prostora (PP uređaji) upotpuniće se sistem i mjere protivpožarne zaštite.

Mjere zaštite od otpadnih voda sa kopna:

Otpadne vode sa kopna su veliki zagađivač morske vode, pogotovo u priobalnom pojasu. Shodno mjestu i načinu nastanka, otpadne vode su različite po količini i fizičko-hemijskim osobinama. Što se tiče određenih mjera zaštite od zagađivanja otpadnim vodama, one su već definisane kroz odgovarajuću domaću regulativu, koja se za sada nedovoljno ili uopšte ne primenjuje.

Mjere zaštite od bujičnih tokova sa kopna:

Bujični tokovi sa kopna sami po sebi ne mogu smatrati zagađivačima. Oni su sezonskog karaktrera i javljaju se u periodu jakih kiša, naglog topljenja snega što je u zadnje vreme ređa pojava i sl. Međutim, ono što se dešava sa bujičnim kanalima dovodi do toga da se oni pretvaraju u zagađivače morske vode. Naime, radi se o nekontrolisanom i prekomernom uklanjanju samonikle vegetacije sa njihovih oboda, bacanju raznovrsnog otpada i ispuštanju otpadnih voda u njih, njihovom sužavanju, betoniranju i sl.

Zaštita od bujica:

Bujice su vrlo živ i dinamičan sistem u kojem se faktori (reljef, klima, geološki sastav, pedološki sloj, biljni pokrivač i način iskorišćavanja zemljišta) uvijek mjenjaju, pa bi samo direktan uvid na terenu mogao dati tačan obim potrebnih radova, jer samo optimalnom kombinacijom tehničkih i bioloških zahvata može se rešiti problem erozije zemljišta i uređenja bujičnih tokova. To su radovi na izgradnji različitih poprečnih građevina, kanala, kineta, suvo međe, potpornih zidova itd. Antierozione mjere podrazumjevaju aktivnosti kojima se utiče na način obrade, održavanja i upravljanja zemljištem, šumama i vodama i na način njihovog iskorišćenja. Svi antierozivni zahvati, tehnički i biološki, moraju se međusobno dopunjavati. Zato savremeni način zaštite od štetnog dejstva bujičnih tokova ostvaruje se kroz izgradnju sisteme hidrotehničkih, šumsko-meliorativnih, agromeliorativnih itd. radova i mjera.

Odlaganje smeća i otpada:

O smeću i otpadu se stara služba za komunalne djelatnosti. Suspenzija smeća iz objekata se vrši prema komunalnim propisima. Za odstranjivanje smeća i organskog otpada predvidjeti sabirne punktove, organizovane sa potpunom higijenskom zaštitom i tipiziranim posudama.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“, br. 7/84);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Sl. list SFRJ“, br. 24/87);
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br. 54/01);
- Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

4. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Koncept održivog razvoja u planiranju prostora:

Cilj izrade planske dokumentacije jeste usmereno planiranje ekonomskog i drugog razvoja na nekom području uz maksimalno očuvanje prirodnih resursa. To, ujedno čini osnovu koncepta održivog razvoja, kojem je cilj osigurati ostvarenje potreba danas, korišćenjem resursa do one granice koja još uvijek omogućava njihovo prirodno obnavljanje.

Kao visoko organizovane turistička aglomeracija imaće urednu infrastrukturu: snabdevanje vodom i kanalizaciju otpadnih i kišnih voda i odvođenje krutog otpada, čime će biti obezbeđeni ekološko-higijenski uslovi. Takođe, ugradnjom biološkog prečištača za fekalne i upotrebijene vode, sa specijalnim sakupljačima masti i deterdženata, iste materije neće odlaziti u more, i zagađivati priobalje, već će biti deponovani na lokacijama propisanim od strane JP „Vodovod i kanalizacija“ odnosno opštinske komunalne inspekcije.

Zaštita pejzaža:

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

Posebno treba voditi računa o:

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

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: Zakon o životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 48/08,40/10 i 40/11), kao i Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 28/11), Zakon o inspekcijском nadzoru („Sl. list RCG”, br.39/03 i „Sl. list CG”, br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 40/10,40/11), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 73/10,40/11 i 59/11), Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 54/09 i 40/11) i dr.

Akt broj 03-D-2661/2 od 18.07.2023.god. izdat od strane Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica.

5. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Urbanistička parcela **UP7** je prema grafičkom prilogu 15. „Pejzažna arhitektura” planirana za urbano zelenilo (UZ)- privatno zelenilo (PZ).

Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata:

Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.

- u toku izrade projektne dokumenacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,posebno stara, reprezentativna stabla,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,

- na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake.
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored (dat šematski prikaz drvoreda). Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekata postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od *Olea europea*-masline i *Quercus pubescens*-medunac.,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objekta,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama,
- koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo.

Ograđivanje:

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Predlog biljnih vrsta:

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/Autohtona vegetacija

Quercus ilex, *Fraxinus ornus*, *Laurus nobilis*, *Ostrya carpinifolia*, *Olea europaea*, *Quercus pubescens*, *Paliurus aculeatus*, *Ficus carica*, *Ceratonia siliqua*, *Carpinus orientalis*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Nerium oleander*, *Ulmus carpinifolia*, *Celtis australis*, *Tamarix africana*, *Arbutus unedo*, *Crataegus monogyna*, *Spartium junceum*, *Juniperus oxycedrus*, *Juniperus phoenicea*, *Petteria ramentacea*, *Colutea arborescens*, *Mirtus communis*, *Rosa sempervirens*, *Rosa canina*, Agrumi i td.

b/Alohtona vegetacija

Pinus pinea, *Pinus maritima*, *Cupressus sempervirens*, *Cedrus deodara*, *Magnolia sp.*, *Cercis siliquastrum*, *Lagerstroemia indica*, *Melia azedarach*, *Feijoa sellowiana*, *Ligustrum japonica*, *Aucuba arborescens*, *Cinnamomum camphora*, *Eucalyptus sp.*, *Chamaerops exelsa*, *Chamaerops humilis*, *Phoenix canariensis*, *Washingtonia filifera*, *Bougainvillea spectabilis*, *Camelia sp.*, *Hibiscus syriacus*,

	Buxus sempervirens, Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td.
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu- za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).
7.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom „Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
8.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30m2. Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.
9.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
10	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16,);

11	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	<p>Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.</p>
12	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
12.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p>Prema grafičkom prilogu 19. „Elektroenergetska mreža“ i prema uslovima nadležnog organa.</p>
12.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu 18. „Vodovodna mreža“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt tehničkih uslova broj 01-4751/2 od 19.07.2023.god. izdat od strane „Vodovod i kanalizacija“ DOO, Budva.</p>
12.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu 16. „Saobraćaj“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Aktom broj 08-332/23-5006/3 od 10.07.2022.god. Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma se obratilo Sekretarijatu za komunalno-stambene poslove, Budva sa zahtjevom za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova. Na predmetni akt nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>

12.4.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Elektronske komunikacije: Prema grafičkom prilogu 20. „Telefonija” i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. Infrastrukt.poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama. (“SI list CG”, br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“SI list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) <p>Takođe koristiti sledeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
13	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (“SI.list RCG”, br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>
14	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>
	/

15

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele	UPT47
Površina urbanističke parcele	5158.15m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.20 (Pod objektom max 1030.00m ²)
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.60
Maksimalna bruto građevinska površina objekata za stanovanje	3090.00m ²
Maksimalna spratnost objekata	S+P+1
Maksimalni broj objekata	6 novih objekata

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Obavezno planirati na 100m² BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekt ima turističku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m² tur. prostora (1 apartman).

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


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

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23°, pokrivač mediteran crijep. Fasada je od lokalnog kamena sлагanog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasade koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

U pogledu načina sprječavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru.

DOSTAVLJENO:	
<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a 	
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Nataša Đuknić
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	
Olja Femić	
M.P.	<p>potpis ovlaštenog službenog lica</p> 
PRILOZI	
<ul style="list-style-type: none"> • Grafički prilozi iz planskog dokumenta; • Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu; • Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-2661/2/2 od 18.07.2023.god • Akt tehničkih uslova Vodovoda i kanalizacije d.o.o, Budva broj 01-4751/2 od 19.07.2023.god; • Kopija Plana br. 917-104-dj-1046 od 19.07.2023.god. 	



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-2661/2

Prisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno	24.07.2023.
Org. jed.	
Ud. k. broj	
Par. broj	
Priop.	
Šifra	

08-332/23-5006/2

Podgorica, 18.07.2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2661/1 od 12.07.2023. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

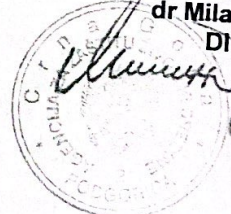
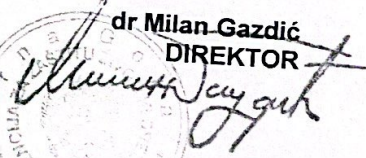
Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-5006/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta, u okviru površine za stanovanje manje gustine (SM) na lokaciji urbanističke parcele UPT47, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 2452 i 2451 KO Tudorovići u zahavtu plana LSL „Tudorovići“ („Sl. list Crne Gore“ – opštinski propisi br.11/09), opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

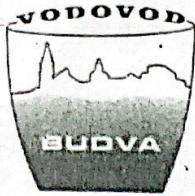
Smatramo da Investitora treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Sektor za planiranje i projektovanje
Trg Sunca br. 1, Budva
Centrala: +382 33 403 304
Sektor PR i OI: +382 33 403 484
www.vodovodbudva.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog
planiranja i urbanizma

Primljeno:	25. 01. 2023.			
Org. jed.	Jed. k. s. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-332	23	5006	3	

Broj: 01-4751/2

Datum: 18. 07. 2023

Na osnovu zahtjeva broj 08-332/23-5006/4 od 10.07.2023.godine (naš broj 01-4751/1 od 17.07.2023. godine), koji je podnio Direktor za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca Nadezda Mikhaylova izdaju se:

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

Katastarska parcela: 2451, 2452, Katastarska opština: Tudurovići, Urbanistička parcela: T47, LSL Tudurovići, nacrtom UT uslova predviđena izgradnja novog objekta.

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

- Hidrostatički nadpritisak u mjestu priključka je 1,50 bara.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).
- Do izgradnje, fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti bioprečišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.20023. godine i Pravilnik broj 01-3170/1 od 27.05.2022.god. i 01-3169/1 od 27.05.2023. god., dostupni na sajtu društva

<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio konačnih UT uslova broj 08-332/23-5006/4

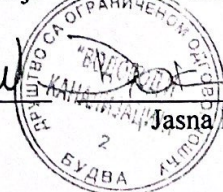
Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,



Jasna Dokić

VOB 15-03



- Č0 — Postojeći vodovod PehD 63 mm
Planirano mjesto priključka na vodovod
Vodomjernu šahtu planirati na maksimum 1m od ivice UP u pravcu
mjestu priključka
Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže predvidjeti korišćenje
vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača u skladu sa
pravilnikom o uslovima za ispuštanje otpadnih voda

Datum: 18.07.2023.

Obradio:

J. Kolar





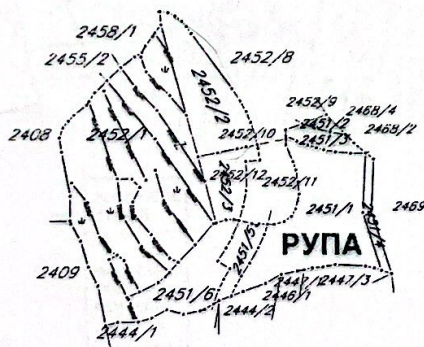
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
678
250
6
575
250

4
678
250
6
575
250



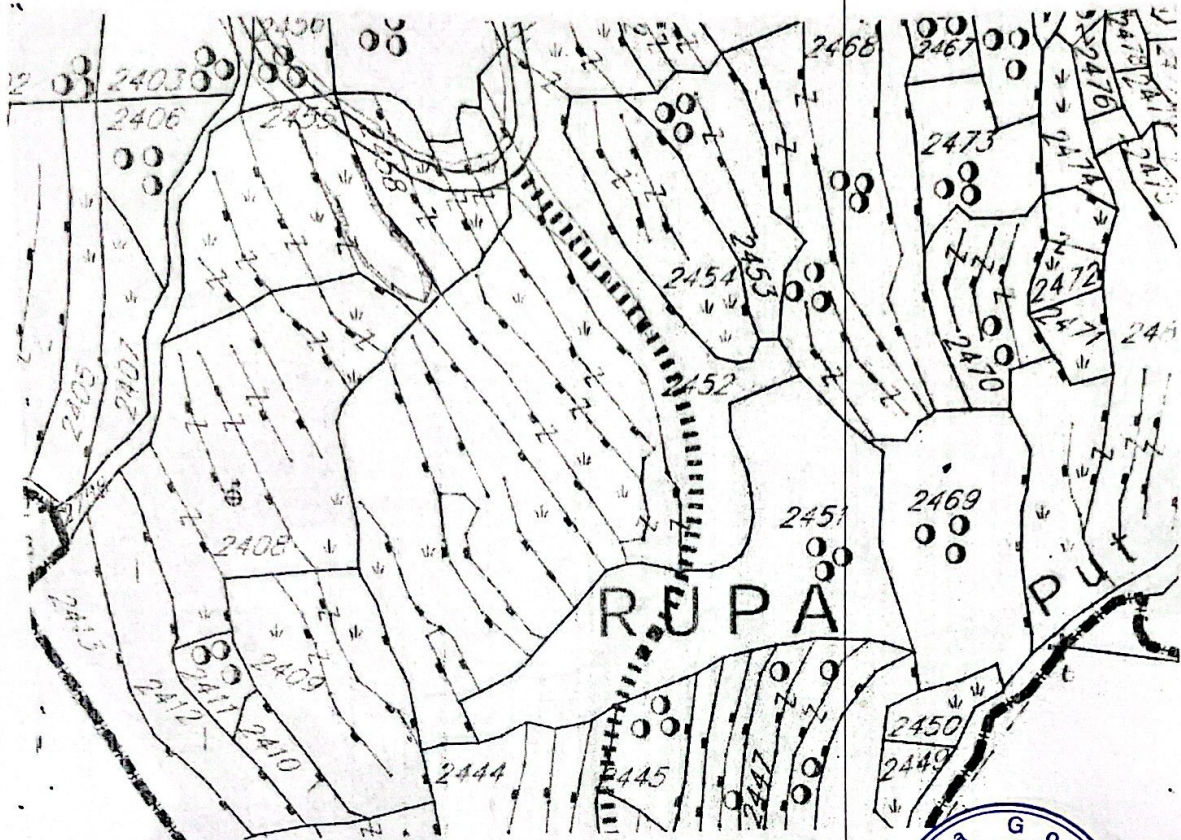
4
678
000
6
575
250

4
678
000
6
575
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: *[Signature]*

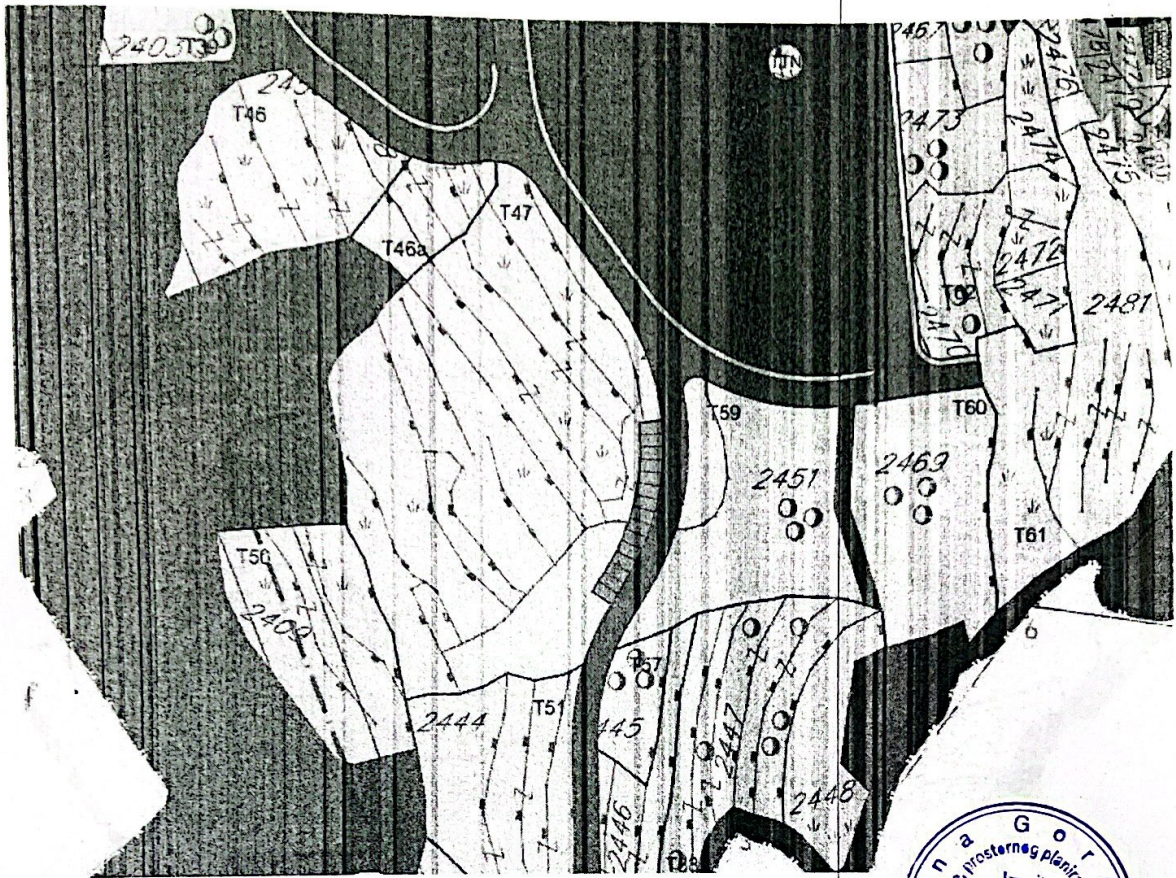
Ovjerava
Službeno lice:












-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  RUŠEVINE - KATASTAR
-  STAMBENI OBJEKAT - KATASTAR
-  STAMBENI OBJEKAT - DOBIJENI SNIMAK
-  OBJEKAT - AVIO SNIMAK
-  SAKRALNI OBJEKAT - KATASTAR

POSTOJEĆE STANJE
GEODETSKA PODLOGA I GRANICA ZAHVATA
MAŠKARNA
1:1000
LIST BR. 01
DATA 03. 2009

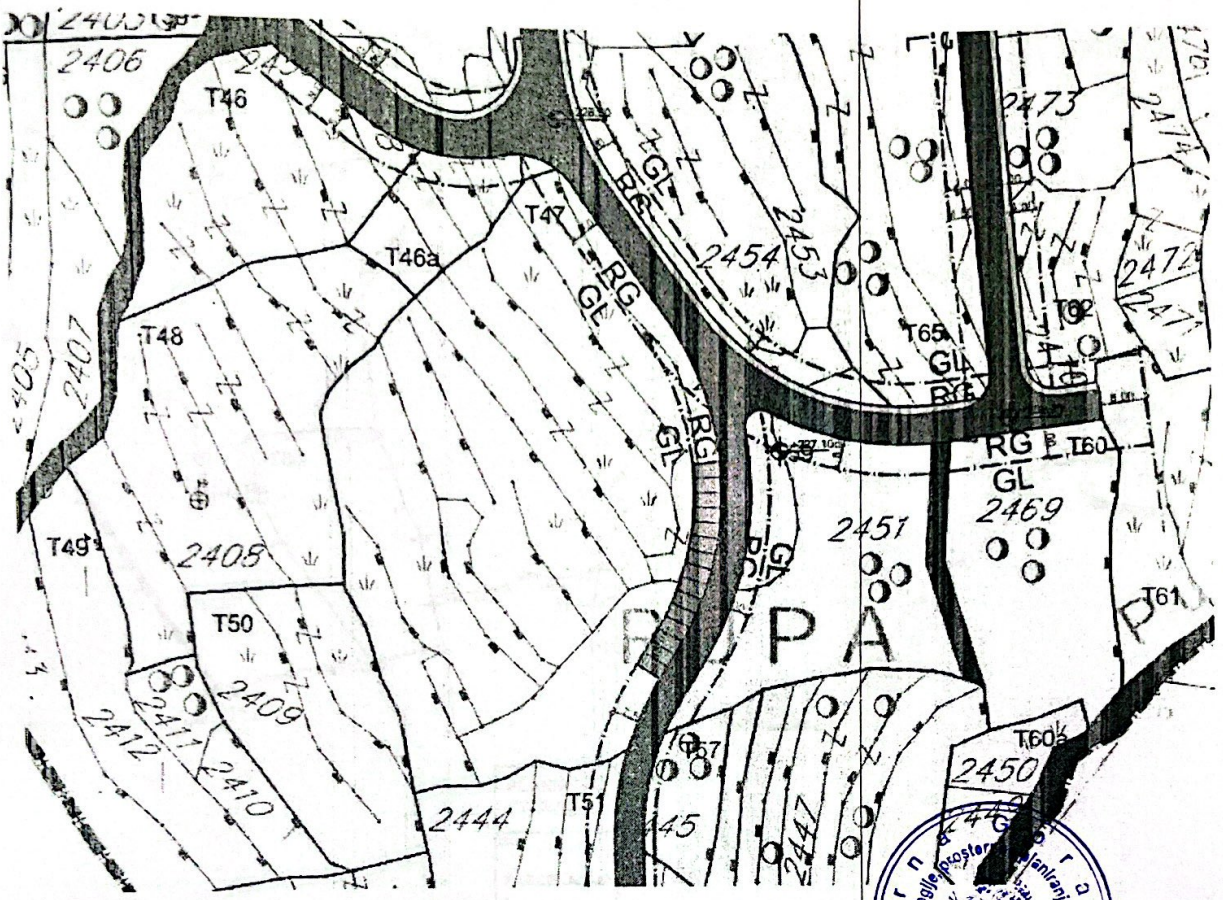










-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GEOSKA NASELJA - SN
-  STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM
-  TURISTIČKA NASELJA
-  KOLSKE POVRŠINE
-  TROTOAR
-  JAVNI PARKING
-  PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
-  ZELENE POVRŠINE
-  FOTOK
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  SAKRALNA GRAĐEVINA

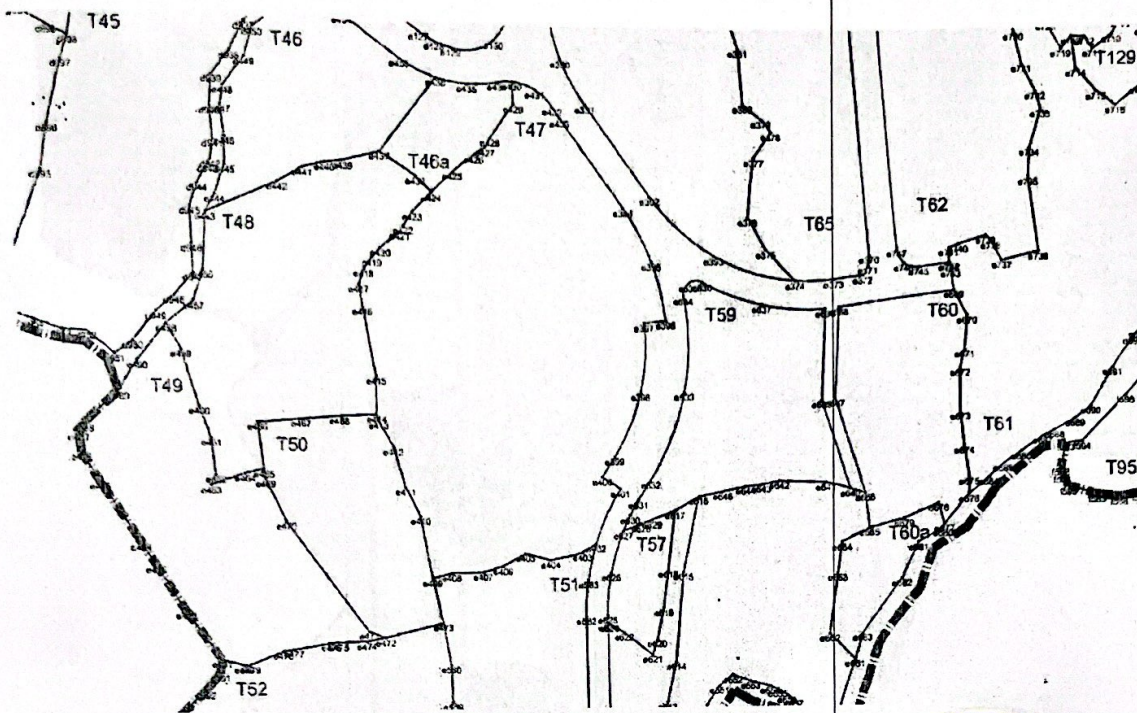
OPŠTINA EUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
TUDOROVIĆI
PLANIRANO STANJE
NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
1:1000
11
03. 2009








-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  123 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
-  RG REGULACIONA LINIJA
-  GL GRAĐEVINSKA LINIJA
-  ZP ZELENI POJAS

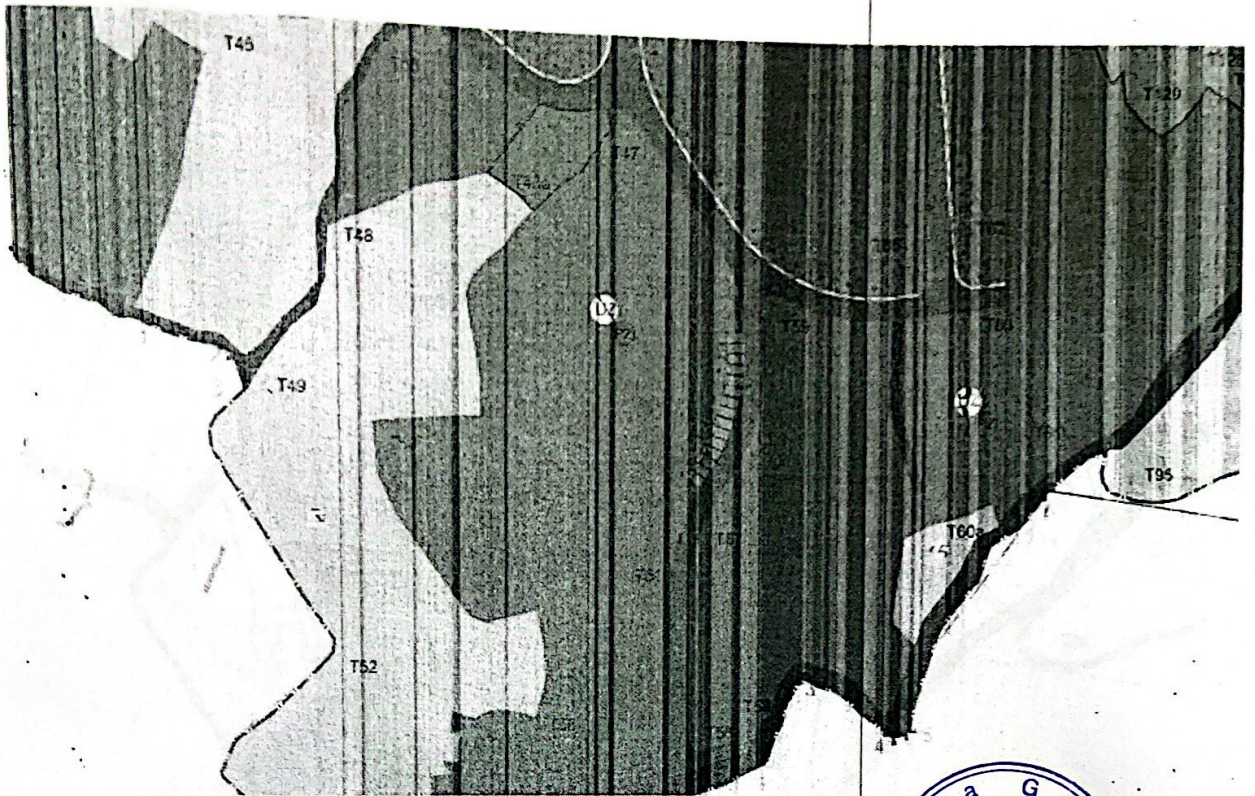
PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	PARCELACIJA I REGULACIJA
RAZMERA	1:1000
LISTA	13
DATUM	03. 2009




















-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  KOORDINATNE TAČKE

PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
RAZMERA
1:1000
LIST BR.
14
DATAJEZ
03. 2009

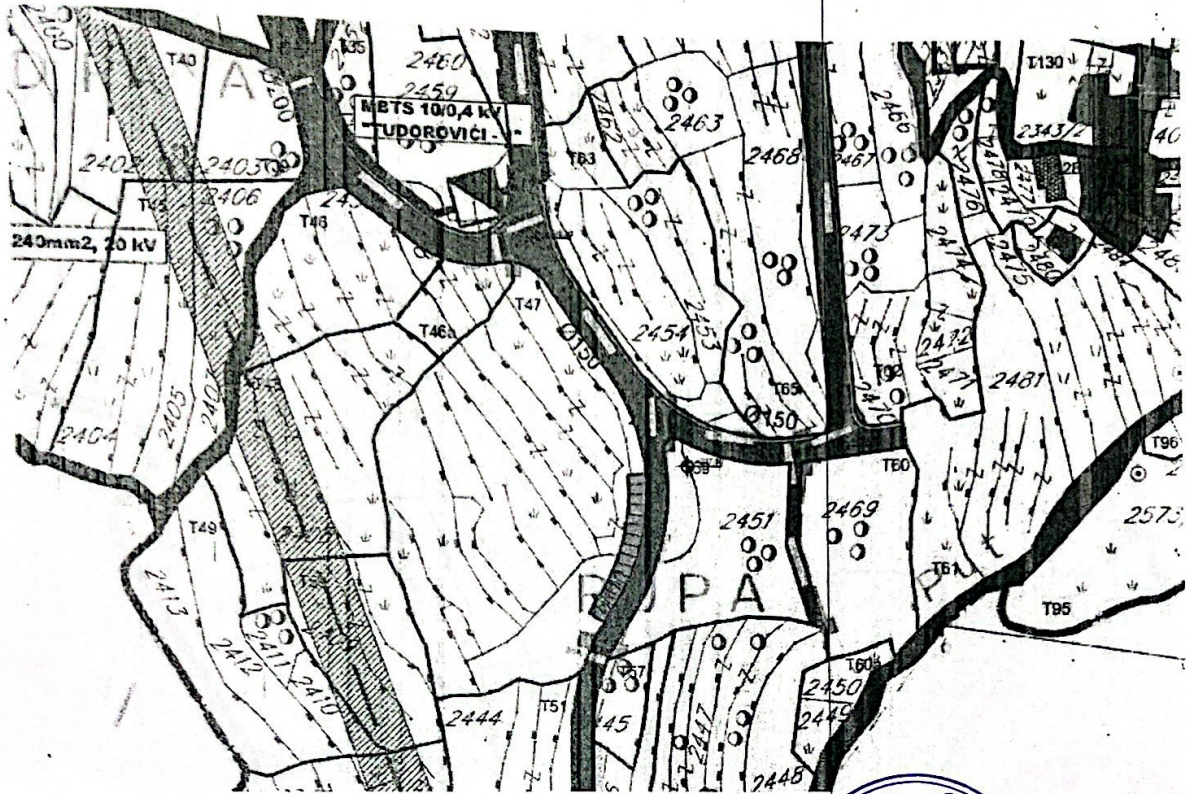




-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  ZAŠTITNE ŠUME - POJASEVI
-  POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO
-  PARK
-  LINEARNO ZELENILO
-  CELOKUPNO VRLJEDNO PODRUČJE - SEOSKA CIJELINA
-  DRVOJED
-  PZ PRIVATNO ZELENILO
-  JZ JAVNO ZELENILO
-  KOLSKE POVRŠINE
-  TROTOAR
-  JAVNI PARKING
-  PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
-  PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
-  POTOK
-  DALEKOVOD


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
<small>POSREDOVANJE</small>
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
<small>ODRŽAVAC</small>
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
TUDOROVIĆI
<small>PLANIRANO STANJE</small>
<small>POSREDOVANJE</small>
PEJSAŽNA ARHITEKTURA
<small>SKALA</small>
1:1000
<small>LIST BR.</small>
15
<small>POSREDOVANJE</small>
03. 2009

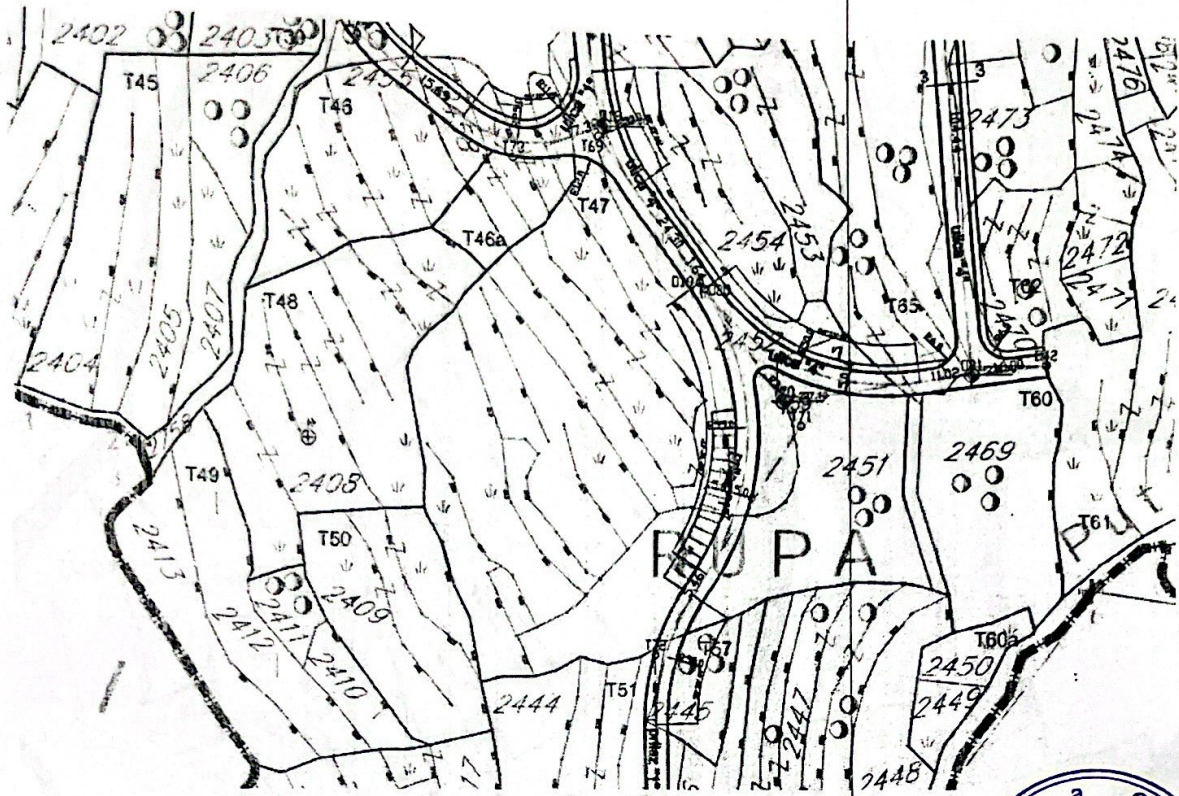




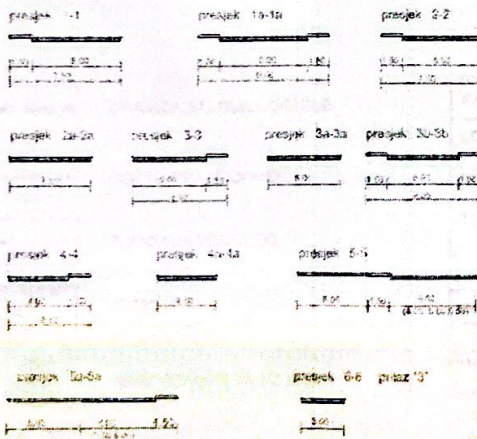
- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- SAOBRAĆAJ
- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- REZERVUAR
- HORO STANICA SA RZ 5000m³
- IZVOR
- FEKALNA KANALIZACIJA
- OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%
- BIOPREKADIVAC 1000-2000
- POSTOJEĆI DV 110 kV
- POSTOJEĆI DV 35 kV
- NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA
- METS 10/0.4 kV, 2 x 630 kVA
- PLANIRANO TK OŠNO
- PLANIRANA TK KANALIZACIJA
- KAPACITET (BROJ ČIJEVI) TK KANALIZACIJE



PLANIRANO STANJE	
DRTEŽ	
SAOBRAĆAJ I INFRASTRUKTURA	
RAZMJERA	1:2000
LIST BR	16
DATUM	03. 2009












Poprečni presjeci



PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
SAOBRAĆAJ
RAZMjera
1:1000
LIST BR.
17
DATUM
03. 2009

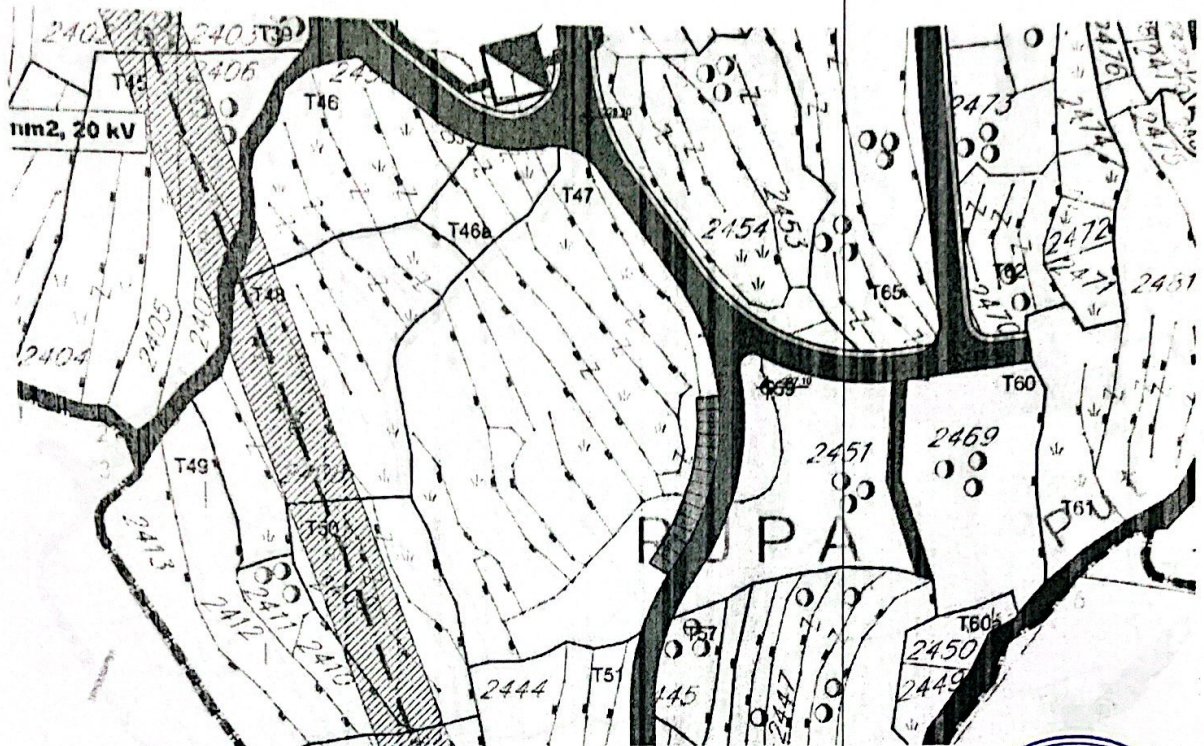








-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  POSTOJEĆI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  REZERVOAR
-  HIDRO STANICA SA RZ 5000m³
-  IZVOR
-  FEKALNA KANALIZACIJA
-  OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%
-  BIOPRERADIVAČ 1000-2000J

PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
TUDOROVIĆI
PLANIRANO STANJE
CRTEZ VODOVODNA MREŽA I KANALIZACIJA
RAZMERA 1:1000
LIST BR. 18
DATUM 03. 2009






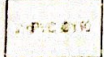


-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  POSTOJEĆI DV 110 kV
-  POSTOJEĆI DV 35 kV
-  NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA
-  MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA

PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	ELEKTRO ENERGETSKA MREŽA
FAZMJERA:	1:1000
LIST BR.	19
DATUM	03. 2009













-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  PLANIRANO TK OKNO
-  PLANIRANA TK KANALIZACIJA
-  KAPACITET (BROJ CIJEVI) TK KANALIZACIJE

PLANIRANO STANJE
CRTEZ
TELEFONIJA
RAZMERA
1:1000
LIST BR.
20
DATUM
03. 2009





-  GRANICA STUDIJA LOKACIJE
-  UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA
-  UTICAJ SAOBRAĆAJNICE
-  ODLAGANJE SMEČA
-  IZVOR
-  REGULACIJA POTOKA
-  PROTIVPOŽARNI HIDRANTI
-  KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PREČIŠĆIVAČEM

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
TUDOROVIĆI
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
EKOLOGIJA
FAZISERA
1:1000
LIST BR
21
DATUM
03. 2009



Broj: 028/2024 god.

Datum: 12. 02. 2024. god.

ELABORAT
ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA NA TERENU

IZJAVA OVLASCENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

Identifikacija urbanisticke parcele broj: UP T47, LSL Tudorovici, Opština Budva


(ovjerava)

IZJAVA OVLAŠĆENE GEODETSKE ORGANIZACIJE

PREDMET: Identifikacija UP T47, u okviru LSL-a Tudorovici

Ovom izjavom dajemo identifikaciju urbanističke parcele: UP T47, u okviru LSL-a „Tudorovici“ koja obuhvata katastarske parcele br: 2451/6, 2452/2, 2452/3, upisane u LN broj 23 Ko Tudorovici, sa pravom svojine : Andjus Ivo Stevo sa obimom prava svojina 1/1, i kat parcela br 2452/1, upisana u list nepokretnosti br 464, Ko Tudorovici, sa pravom svojine : Andjus-Baumgartner Niko Sonja, sa obimom prava svojina 1/1 .

UP T47 je neizgrađena građevinska parcela koja se nalazi u naselju Tudorovici I koja ima pristup sa lokalne asfaltirane saobraćajnice čija trasa u potpunosti odgovara planiranoj saobraćajnici u planskom dokumentu LSL Tudorovici . Trasom pomenute saobraćajnice ranije su postavljeni infrastrukturni vodovi: struja, telefon i vodovod, za naselje Tudorovici.

Ukupna površina UP T47, računato iz koordinata (stvarna površina), iznosi 5157 m², od čega je 3379 m² vlasništvo Andjus-Baumgartner Niko Sonja, dok je Andjus Ivo Stevo vlasnik površine od 1778 m².

Ukupna površina UP T47, preuzeta iz listova nepokretnosti (izravnata pravno vazeca površina), iznosi 5328 m², od čega je 3502 m² vlasništvo Andjus-Baumgartner Niko Sonja, dok je Andjus Ivo Stevo vlasnik površine od 1826 m².

Vazno je napomenuti da je razlika između površine računate iz koordinata (stvarna površina) I površine preuzete iz listova nepokretnosti (izravnata pravno vazeca površina) nastala primjenom različitih metoda i standard za obracun površina parcela u vrijeme izrade katastarskog operata i u vrijeme izrade LSL. Razlika iznosi 171 m², I ona je u okvirima dozvoljenog odstupanja za metodu obracuna površina koja je primjenjena u toku izrade katastarskog operata.

Oblik UP T47 u potpunosti odgovara obodnim granicama grupe katastarskih parcela br: 2451/6, 2452/2, 2452/3, 2452/1, Ko Tudorovici (konstatovano upoređivanjem koordinata). Uvidom u službenu dokumentaciju konstatovano je da je elaborate parcelacije po planskom dokumentu sacinjen I proveden u katastarskom operatu 2019 godine prema vazecim standardima za tu vrstu geodetskih usluga.

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

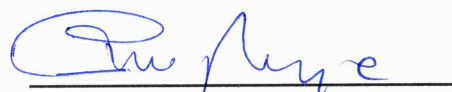
Budva, 12.02.2024. god.

Geodetska organizacija

Za "Ras Company" d.o.o.Budva,

Radivoje Soldat

(Ovlašćenje broj: 02-9872/3 od 03.11.2012.)



Potpis

CRNA GORA

Uprava za katastar i drzavnu imovinu

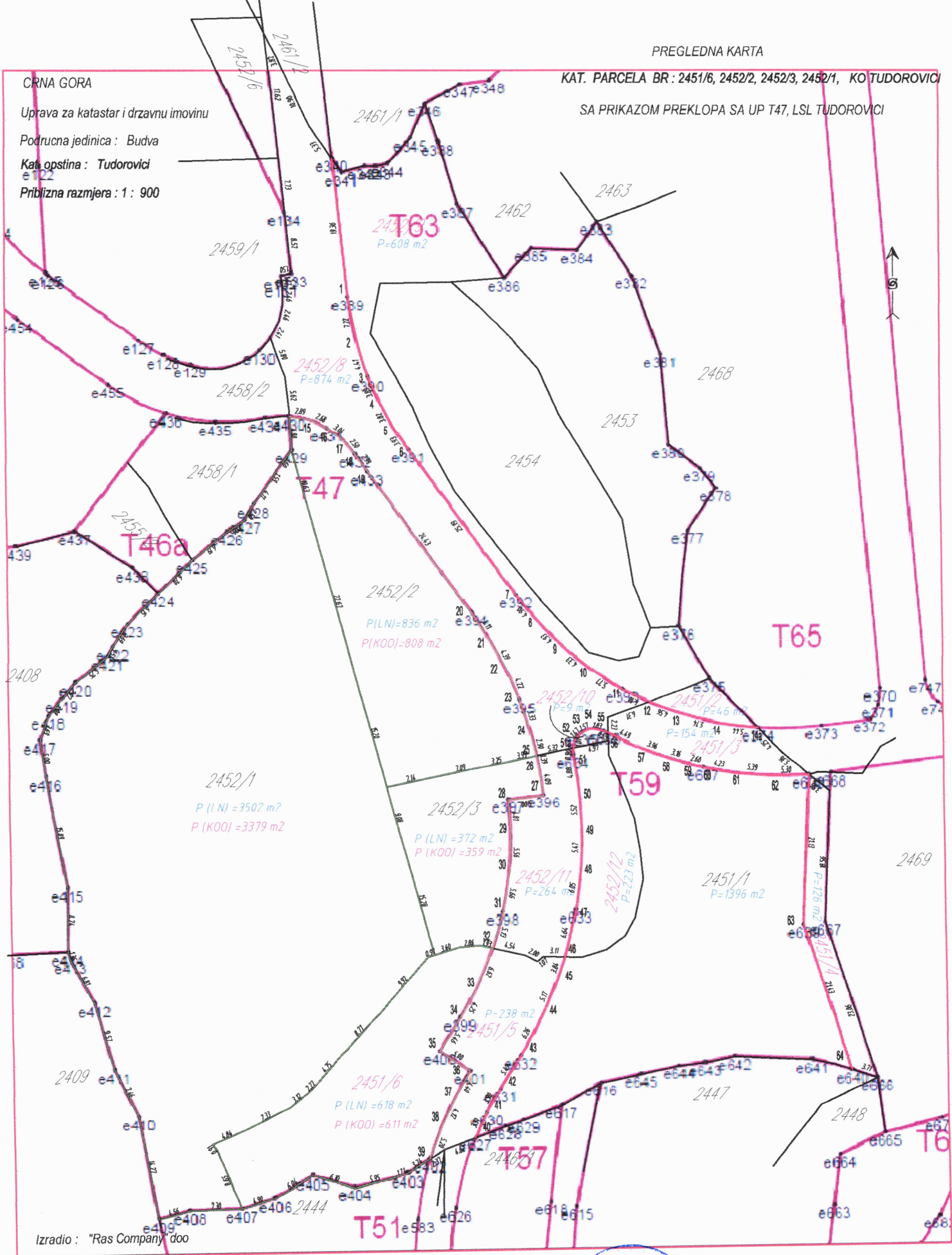
Podrucna jedinica : Budva

Katastarska opština : Tudorovici

Priblizna razmjera : 1 : 900

KAT. PARCELA BR : 2451/6, 2452/2, 2452/3, 2452/1, KO TUDOROVICI

SA PRIKAZOM PREKLOPA SA UP T47, LSL TUDOROVICI



Izradio : "Ras Company" doo

Licenca br : 02 - 7946 / 4

Ovlaštenje br : 02 - 9872 / 3

Datum : 12.02.2022.



Ovjerava *[Signature]*

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.02.2024 06:09

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 13.02.2024 06:09

KO: TUDOROVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 23 - 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
2452/2		6/20	25.09.2020	RUPA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	836	0.00
2452/3		6/20	25.09.2020	RUPA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	372	0.00

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	2452	2	0		919	911	2023		ZA UPIS PO UZZ 245/23 U LN 13 424 770 KO REŽEVIĆI I U LN 6 11 12 165 KO REŽEVIĆI II
	2452	3	0		919	911	2023		ZA UPIS PO UZZ 245/23 U LN 13 424 770 KO REŽEVIĆI I U LN 6 11 12 165 KO REŽEVIĆI II

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.02.2024 06:09

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 13.02.2024 06:09
KO: TUDORVIĆI**LIST NEPOKRETNOSTI 23 - 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
2451/6		6/20	25.09.2020	RUPA	Gradjevinska parcela NASLJEDE	618	0.00

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	2451	6	0		919	911	2023		ZA UPIS PO UZZ 245/23 U LN 13 424 770 KO REŽEVIĆI I U LN 6 11 12 165 KO REŽEVIĆI II

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 13.02.2024 06:07

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 13.02.2024 06:07

KO: TUDOROVIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 464 - 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
2452/1		6/11		RUPA	Pašnjak 3. klase NASLJEDE	3502	3.85

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ANDJUS-BAUMGARTNER NIKO SONJA *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	2452	1	0		919	4208	2023		RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 14 15 KO REŽEVIĆI I U LN 6 10 KO REŽEVIĆI II U LN 4 KO SVETI STEFAN I DR
464					919	4208	2023		RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 14 15 KO REŽEVIĆI I U LN 6 10 KO REŽEVIĆI II U LN 4 KO SVETI STEFAN I DR

A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.1.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Kartrud Andreas
OBJEKAT: Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje
LOKACIJA: k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL Tudorovići, Opština Budva

Uvodne napomene

Idejno rješenje je urađeno na osnovu urbanističko – tehničkih uslova br. 08-332/23-5006/5 izdatih dana 24.08.2023., od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore, kao i na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. List CG“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i na osnovu projektnog zadatka investitora. Sastavni dio projektnog zadatka su: geodetska podloga, Izjava ovlaštene geodetske organizacije o identifikaciji UP T47, Urbanističko tehnički uslovi.

U vlasništvu investitora po Ugovoru o Kupoprodaji UZZbr.1338/2023 su tri parcele koje su dio **UP T47** i čine **lokaciju 1 na koju se projektuje objekat. Lokacija 1 je sastavljena od katastarskih parcela 2451/6, površine 611m², 2452/2, površine 808m² i 2452/3, površine 359m² u cjelini na nekretnine evidentirane u Listu nepokretnosti br. 23 K.O. Tudorovići.**

Ukupna površina kat. parcela, koje čine dio UP T47, odnosno lokaciju 1, iznosi 1778m². Na preostalom dijelu UP T47 nalazi se katastarska parcela 2452/1, površine 3379m² , koju čini lokacija 2.

Objekat koji je predmet ovog Idejnog rješenja je projektovan na dijelu UP T47, tačnije na lokaciji 1 i spada u FAZU 1. Na katastarske parcele koja čine lokaciju 1, kao i na preostali deo UP (lokacija 2) nema izgrađenih objekata.

Ostvarene koeficijente i površine planiranog objekta računati su iz koordinata (stvarna površina) iz Elaborata ostvarenih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu, izjava ovlaštene geodetske organizacije.

Planirana spratnost objekata je **S+P+1, stanovanje manje gustine**. Garaža i tehničke prostorije su nesmjestajni dijelovi objekata i ne ulaze u obračun BRGP koja je data planom. Prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, površina za stanovanje, član 43, za stanovanje manje gustine broj korisnika je 120 stanovnika/ ha. Prema tome na predmetnoj katastarskoj parceli dozvoljeno je da ima **8 korisnika**.

Lokacija objekta

Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje, lociran je na katastarskoj parceli **2451/6** K.O. Tudorovići, odnosno na dijelu urbanističke parcele **T47**, LSL „Tudorovići“, Opština Budva i idejnim rješenjem projektovan je jedan objekat.

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca **230.20m/nv**, a spušta se do cca **217.20m/nv**, što znači da je visinska razlika cca **13.00m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0.00(226.15m/nv)**.

Funkcionalno rješenje

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je stambene namjene i postavljen je shodno konfiguraciji terena. Ovaj objekat projektovan je kao jedna smještajna jedinica, funkcionalno povezna po vertikali.

Objekat je spratnosti **S+P+1** i na svakom nivou su prostorije stambene namjene. U suterenu se nalazi se nesmeštajni dio koji čine ostava i praonica kao tehničke prostorije, a takođe prilazom sa gorne ulice na prvom spratu postavljena je garaža koja takođe čini nesmeštajni dio tog sprata. Nesmeštajne prostorije ne ulaze u obračun BRGP objekta.

Kota prizemlja objekta je na **±0.00(226.15m/nv)**.

Po planskom dokumentu potreban broj parking mjesta za jednu stambenu jedinicu iznosi 1.5 parking mjesto na 100m² stambenog prostora, tako da je okviru lokacije projektovano 5 parking mjesta. **Parkiranje je organizovano sa 3 parking mjesta u okviru parcele i 2 parking mjesta u garaži u okviru objekta.**

Urbanistička parcela sa svoje sjevero-istočne strane naslanja se na saobraćajnu površinu i sa iste strane je predviđen ulaz u lokaciju i garažu, kao i glavni ulaz u objektu.

Garaža je smještena na prvom spratu objekta. Na donjem dijelu placa, na jugozapadnoj strani predviđen je bazen sa bazenskom plažom, a tehnička prostorija bazena se predviđa da bude pored bazena ispod bazenske plaže. Bazen je postavljen tako da sa svojom površinom ne prelazi građevinsku liniju predviđenu za pomoćne objekte t.j. od ivice parcele udaljen je za 1,5m.

Slobodna površina oko stambenog objekta je ekološki tretirana. Terensko stepenište je postavljeno na betonsku podlogu prekriveno sa kamenom preko koje se dolazi do suterena objekata, odnosno do nivoa gde je predviđen bazen i bazenska plaža. Pristupna površina do objekata sa gornje strane gde je i parkiranje obrađena je behaton pločama, dok je bazenska plaža i prostor za odmor prekriven dekingom, a sve ostale površine su ozelenjene i obogaćene raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem.

Površina zelene travnate površine urbanističke parcele je 250.16m², a ukupna površina ekološki tretirane t.j. površine prekrivene travom i behatomom je 337.62m².

Cjeli objekat je jedna smještajna jedinica po svim spratovima. Glavni ulaz u objekat je na nivou prvog sprata gde se nalazi i garaža. Prvi sprat sadrži glavni ulazni predprostor, kao i sporedni ulaz, oba vezana za komunikacije i stepenište, kao i jednu radnu sobu i jednu veliku spavaću sobu sa zasebnim dijelom boravka i malom čajnom kuhinjom.

Prizemlje sadrži spavaći dio objekta gde su još tri spavaće sobe, svaka sa zasebnim kupatilima i graderoberima. Dvije spavaće sobe imaju i svoje terase.

Suterenski prostor sadrži glavni dnevni boravak, kuhinju i trpezariju sa izlazom u dvorište preko bazenske plaže i pristup bazenu. U suterenu se nalazi i tehnički dio, koji čine ostava i praonica.

Neto površina **smještajne jedinice** je **301.62m²** a neto površina **nesmještajnog dijela** je **70.25m²**. Ukupna neto površina objekta iznosi **371.87m²**.

Bruto površina **smještajne jedinice** iznosi **383.25m²**, a bruto površina **nesmještajnog dijela** je **85.28m²**. Ukupna bruto površina objekta iznosi **468.53m²**.

Arhitektonsko oblikovanje

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

Preporuke za primjenu planskih parametara obavezuju postavljanje objekta koji prati liniju terena gde je prilaz sa ulice odozdo, a suteran se nalazi 2/3 ukopan u teren. Visina kote ulice (**230.10m/nv**) je bazni element za definisanje nivelacije ostalih tačaka objekta i dobijene su interpolacijom. (LSL „Tudorovići“ str.22)

Objekat je lociran u skladu sa preporukama planske dokumentacije gdje se navodi da su krovovi dvovodni u nagibu od 23° i prate nagib terena. Kosina krova prati izohipse terena što sugerise na estetsku i vizuelnu modifikaciju tradicionalne paštrovske arhitekture.

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

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

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

U parternoj kompoziciji kao i u žardinjerima oblikovanim podzidama, predviđen je mediteranski autohtoni parter u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda i bršljan, dok se predviđa da travnjak bude otporan na sušu i gaženje, kao sadnja stabala maslina.

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

Takođe objekat je ograđen zidanom ogradom od kamena do visine od 0.90m.

Što se tipoloških indikatora tiče „*Paštrovska kuća treba shvatiti kao arhitekturu koja se odlikuje izrazitom jednostavnošću, skladnim proporcijama, odmjerenim oblikovnim elementima i dosljednošću primjene istih. To je arhitektura koja je uspjela izvršiti dekodifikaciju osnovnih uslovljenosti konteksta i tako stvoriti utisak višeslojne povezanosti i usklađenosti arhitekture i prirode.*“ S toga novoprojektovani objekat odiše sa svim čimbenicima koji ga čini doslednim savremenim predstavnikom paštrovske arhitekture. Očita je njegova jednostavnost, sklad u

proporciji, dosledna primjena detalja i odmjereni oblikovni elementi. Na ovaj način tradicionalni arhitektonski jezik je preslikan u savremen izražaj obogaćen novim materijalima sa upotrebom betona, u smislu seizmičke stabilnosti.

Opis građevinsko-zanatskih radova

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju. Fasade su projektovane u kamenu fasadu. Fasade će biti obrađene kamenom SPLIT FACE TUMBLED RAL 1015 Light ivory (RAL Classic).

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

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

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, riješeno je kaskadnim AB zidovima, obloženim kamenom. Popločanje terena, zavisi od namjene prostora. Staze, ab stepenište i podesti su prekriveni kamenom, a bazenska plaža sa dekingom.

Bazen je na nivou suterena sa donje strane.

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

Konstrukcija objekta

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama debljine od 15cm, dok je podna ploča debljine 12cm. Trakasti temelji dimenzija širine od 70 do 90 cm i visine 50cm, postavljeni su u istoj ravni. Krovna konstrukcija predviđena preko zadnje AB tavanice koja ima debljinu 15cm sa predviđenim slojevima za izolaciju i završni mediteran crijep.

Spisak primenjenih propisa

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore", br br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 116/20, 86/22 i 04/23)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Broj: 01-265/1, Podgorica, 2012. godine)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", br. 044/18 i 043/19)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 024/10 i 033/14)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18)

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.2. NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

A.2.1. REKAPITULACIJA POVRŠINA

uz idejno rješenje

INVESTITOR: Kartrud Andreas
OBJEKAT: Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje
LOKACIJA: k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, dio UP T47, LSL Tudorovići, Opština Budva

Stambeni objekat – kuća za iznajmljivanje

SUTEREN					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
NESMJEŠTAJNI DIO					
1.	Praonica	keramika	posna boja	posna boja	4.20 m ²
2.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	34.10 m ²
Ukupno NETO					38.30 m²
Neto (-2% maš. malter)					0,76 m ²
Ukupno BRUTO					46.45 m²
SMEŠTAJNI DIO					
1.	Komunikacije	keramika	posna boja	posna boja	11.25 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	5.13 m ²
3.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	11.05 m ²
4.	Trpezarija	keramika	posna boja	posna boja	17.08 m ²
5.	Dnevni boravak	parket	posna boja	posna boja	36.81 m ²
6.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.20 m ²
7.	Terasa	keramika	fasada	fasada	6.76 m ²
Ukupno NETO					92.28 m²
Neto (-2% maš. malter)					1.85 m ²
Ukupno BRUTO					108.15 m²

PRIZEMLJE					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
SMJEŠTAJNI DIO					
1.	Komunikacije	keramika	posna boja	posna boja	11.25 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	5.13 m ²
3.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.20 m ²
4.	Garderober	parket	posna boja	posna boja	8.00 m ²
5.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	17.61 m ²
6.	Terasa	keramika	fasada	fasada	6.55 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	16.08 m ²

8.	Garderober	parket	posna boja	posna boja	5.70 m ²
9.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	5.70 m ²
10.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.20 m ²
11.	Garderober	parket	posna boja	posna boja	8.43 m ²
12.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	26.78 m ²
13.	Terasa	keramika	fasada	fasada	8.59 m ²
	Ukupno NETO				128.22 m²
	Neto (-2% maš. malter)				2.56 m ²
	Ukupno BRUTO				158.36 m²

I SPRAT					
Br	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Površina
NESMJEŠTAJNI DIO					
1.	Garaža	cem. koš.	posna boja	posna boja	31.95 m ²
	Ukupno NETO				31.95 m²
	Neto (-2% maš. malter)				0.64 m ²
	Ukupno BRUTO				38.38 m²
SMJEŠTAJNI DIO					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	5.77 m ²
2.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	5.13 m ²
3.	Komunikacije	keramika	posna boja	posna boja	3.00 m ²
4.	Radna soba	parket	posna boja	posna boja	12.48 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.42 m ²
6.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	4.20 m ²
7.	Čajna kuhinja	keramika	posna boja	posna boja	6.36 m ²
8.	Predprostor	keramika	posna boja	posna boja	3.86 m ²
9.	Dnevni boravak	keramika	posna boja	posna boja	15.38 m ²
10.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.30 m ²
11.	Terasa	keramika	fasada	fasada	5.44 m ²
8.	Terasa	keramika	fasada	fasada	1.78 m ²
	Ukupno NETO				81.12 m²
	Neto (-2% maš. malter)				1.62 m ²
	Ukupno BRUTO				116.74 m²

REKAPITULACIJA STAMBENOG OBJEKTA – KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE			
		NETO	BRUTO
1.	Suteren - nesmeštajni dio	38.30 m ²	46.45 m ²
2.	Garaža	31.95 m ²	38.38 m ²
	Ukupno nesmeštajni dio	70.25 m²	85.28 m²
3.	Suteren	92.28 m ²	108.15 m ²
4.	Prizemlje	128.22 m ²	158.36 m ²
5.	I Sprat	81.12 m ²	116.74 m ²
	Ukupno smeštajni dio	301.62 m²	383.25 m²

Ukupno	371.87 m²	468.53 m²
---------------	-----------------------------	-----------------------------

Ostvarene površine i prostorni parametri:

	Dozvoljeni parametri prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu na dio UP , FAZA 1 NA LOKACIJI 1 kat.parc. 2452/2 kat.parc. 2452/3 kat.parc. 2451/6	OSTALO za dio UP. OSTALE FAZE NA LOKACIJI 1 kat.parc. 2452/2 kat.parc. 2452/3 kat.parc. 2451/6
Katastarska parcela	2452/1,2452/2, 2452/3,2451/6	2452/2,2452/3,2451/6	2452/2,2452/3,2451/6
Katastarska površina	/	1778.00 m²	1778.00 m²
Broj urbanističke parcele	UP T47	dio UP T47 LOKACIJI 1	dio UP T47 LOKACIJI 1
Urbanistička površina	5158.15 m ²	/	/
Indeks zauzetosti	0.20	0.08906	0.11093
Max površina pod objektima	1030.00 m ²	158.36 m²	197.24 m²
Indeks izgrađenosti	0.60	0.21555	0.38444
Max BRGP	3090.00 m ²	383.25 m²	683.55 m²
Spratnost objekata	S+P+1	S+P+1	S+P+1

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

Projektant:

Angelika Gjorgon dipl. ing. arh.



A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

NAPOMENA:

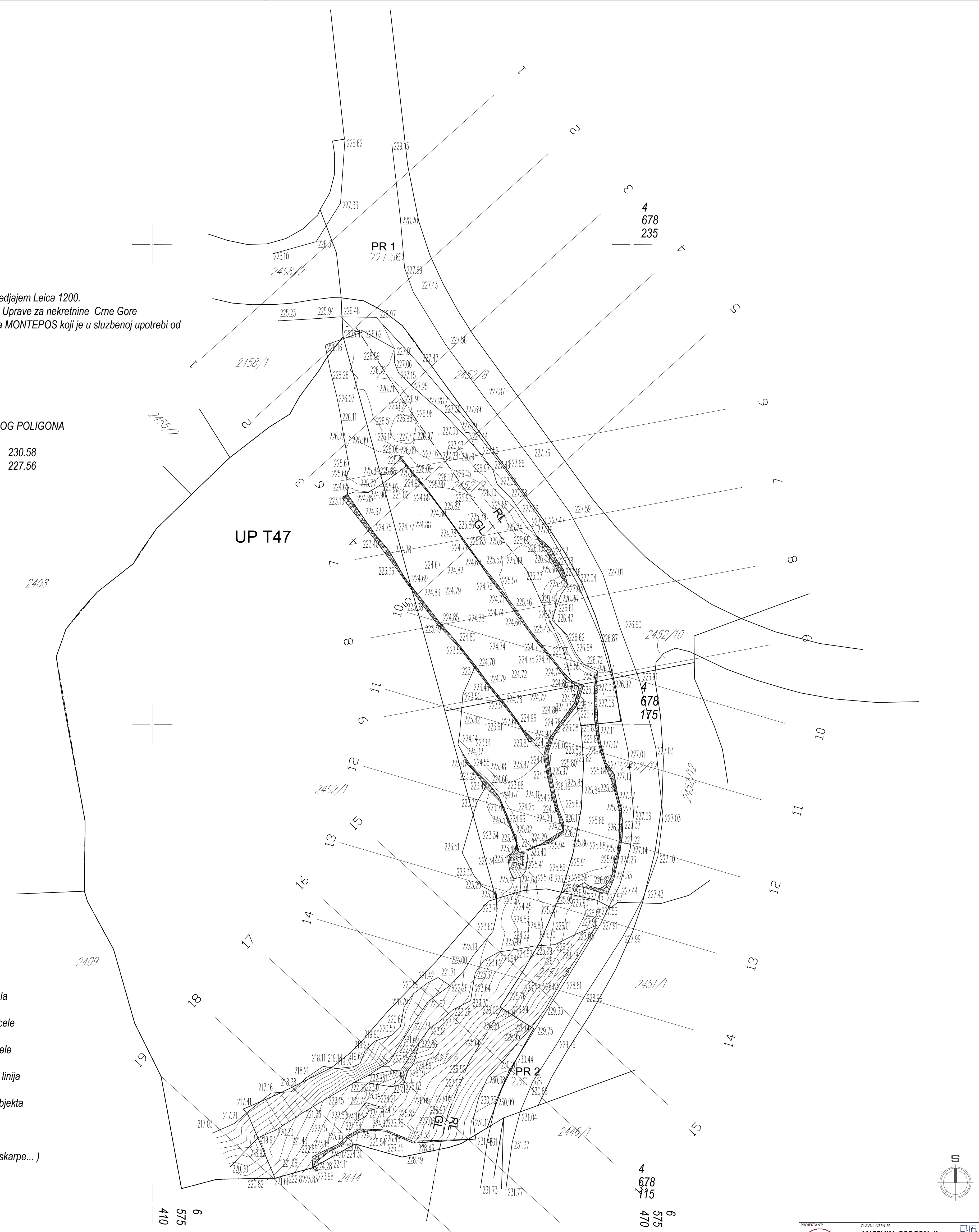
Geodetsko snimanje izvršeno je GPS uređajem Leica 1200.
Koriscen TRANSFORMACIONI MODEL Uprave za nekretnine Crne Gore
integriran u mrežu permanentnih stanica MONTEPOS koji je u službenoj upotrebi od
01.03.2012.god.

SPISAK KOORDINATA OPERATIVNOG POLIGONA

PR2 6575454.95 4678131.53 230.58
PR1 6575441.09 4678233.44 227.56

LEGENDA:

- katatarske granice parcela
- granice urbanisticke parcele
- UP T47** oznaka urbanisticke parcele
- gradevinska i regulaciona linija
- ◊ zadata lokacija buduceg objekta
- fakticko stanje (asfalt)
- fakticko stanje (podzide, skarpe...)



	Društvo za geodetske radove i usluge "RAS company" doo, Budva, 13 Jul zgr BSP.	Katastarska opština:	Tudorovici
Telefon :	Mob. tel: +382 68 623 323	Razmera:	1 : 400
Email :	radivojesoldat@gmail.com	Ekvidistancija:	0.25 m
Evidencijski broj :	280_2023	Snimanje izvršio:	Radivoje Soldat
Investitor :	NADEZDA MIKHAYLOVA	Snimanje izvršeno dana:	26.11.2023.
		Instrument:	SOKKIA set 230RK3
SITUACIONI PLAN DIJELA UP T47, LSL TUDOROVICI KAT PARCELE BR 2452/2, 2451/6, KO TUDOROVICI		Ovjerava:	Radivoje Soldat

PROJEKTANT: **ANGELIKA GORGON dia**

ODGOVORNI INŽINER: **ANGELIKA GORGON dia**

SARADNIK: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

KARTRUD ANDREAS

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

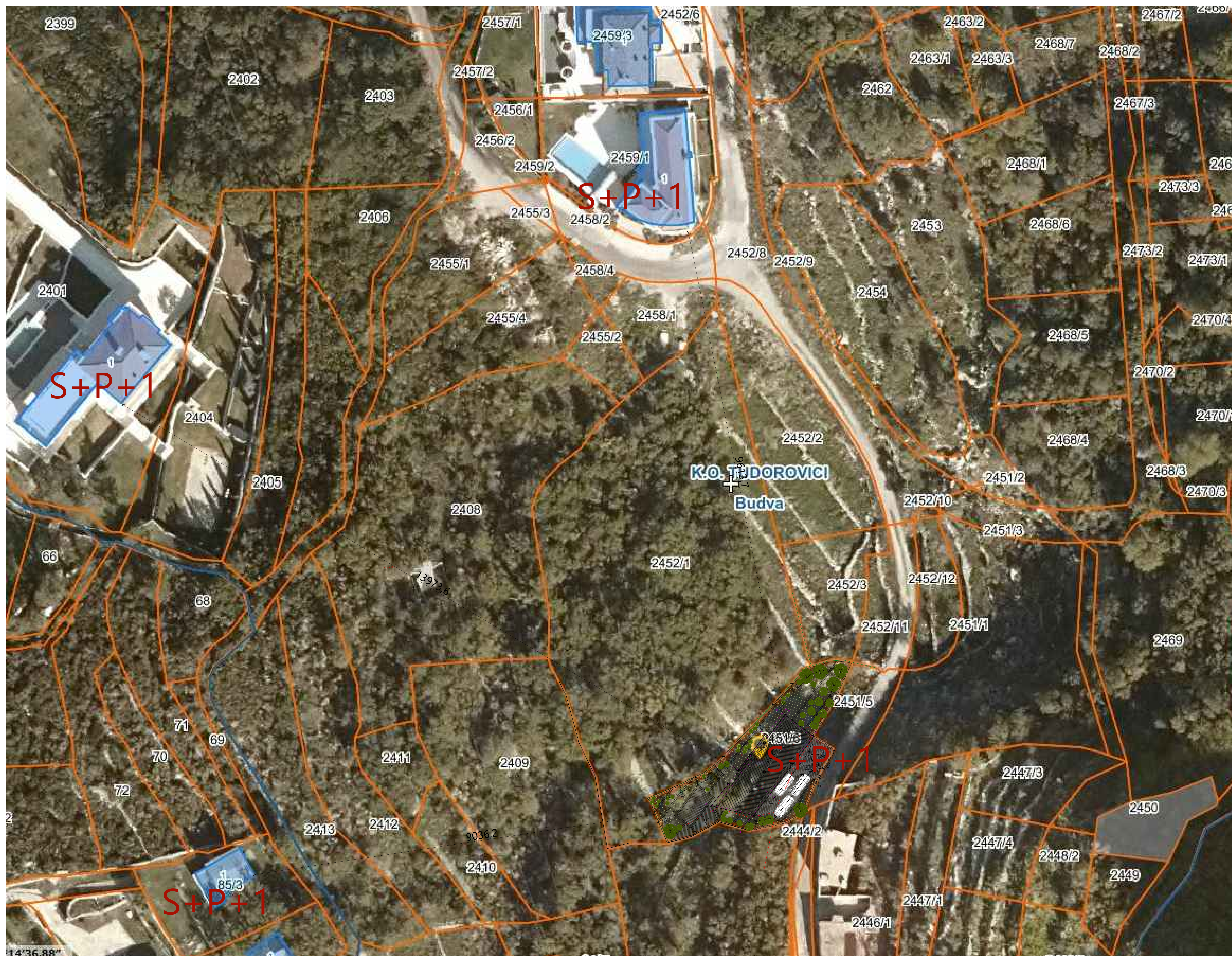
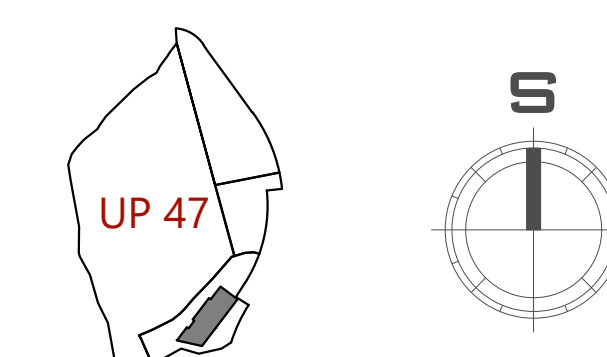
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

GEODETSKA PODLOGA

DATUM USUDE I.M.P.: 2024. DATUM REVIZIJE I.M.P.: 2024. SAZIMERA: 1:250

BROJ PRILOGA: A.3. 01.

BROJ STRANE: .



14°36'88"

PROJEKTANT:  **Plan M1 d.o.o.**
 Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

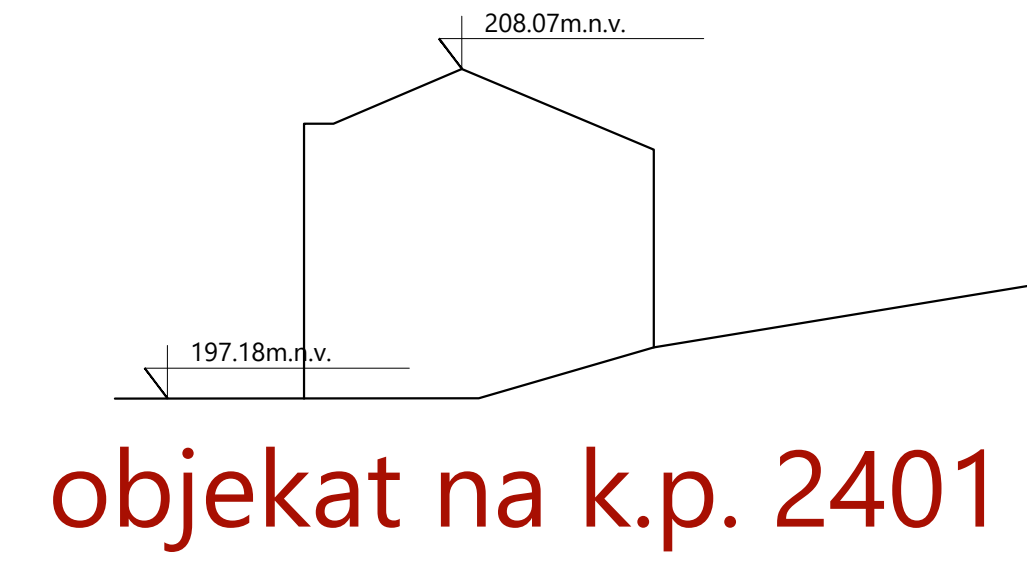
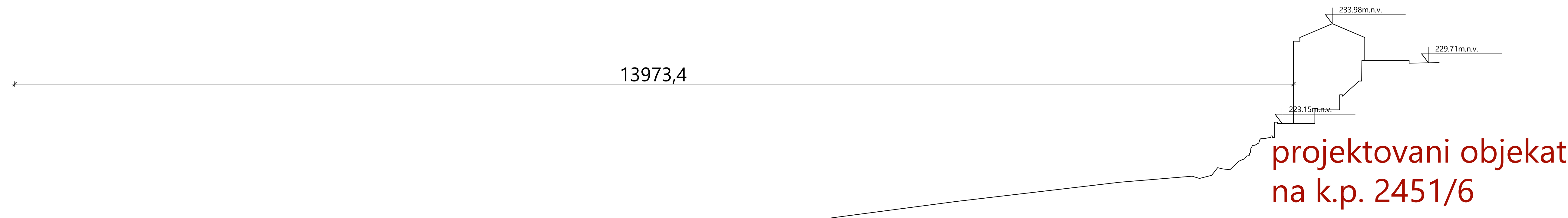
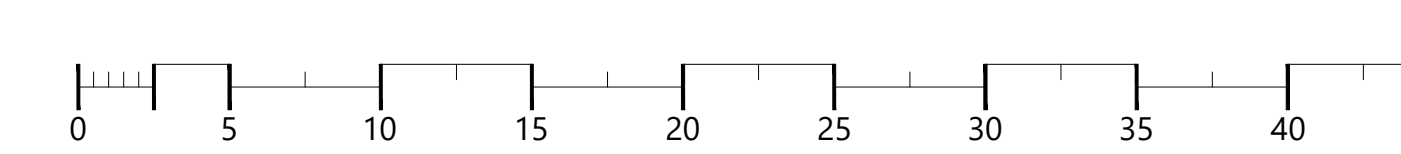
OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**
 LOKALIZACIJA: **dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3**
K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

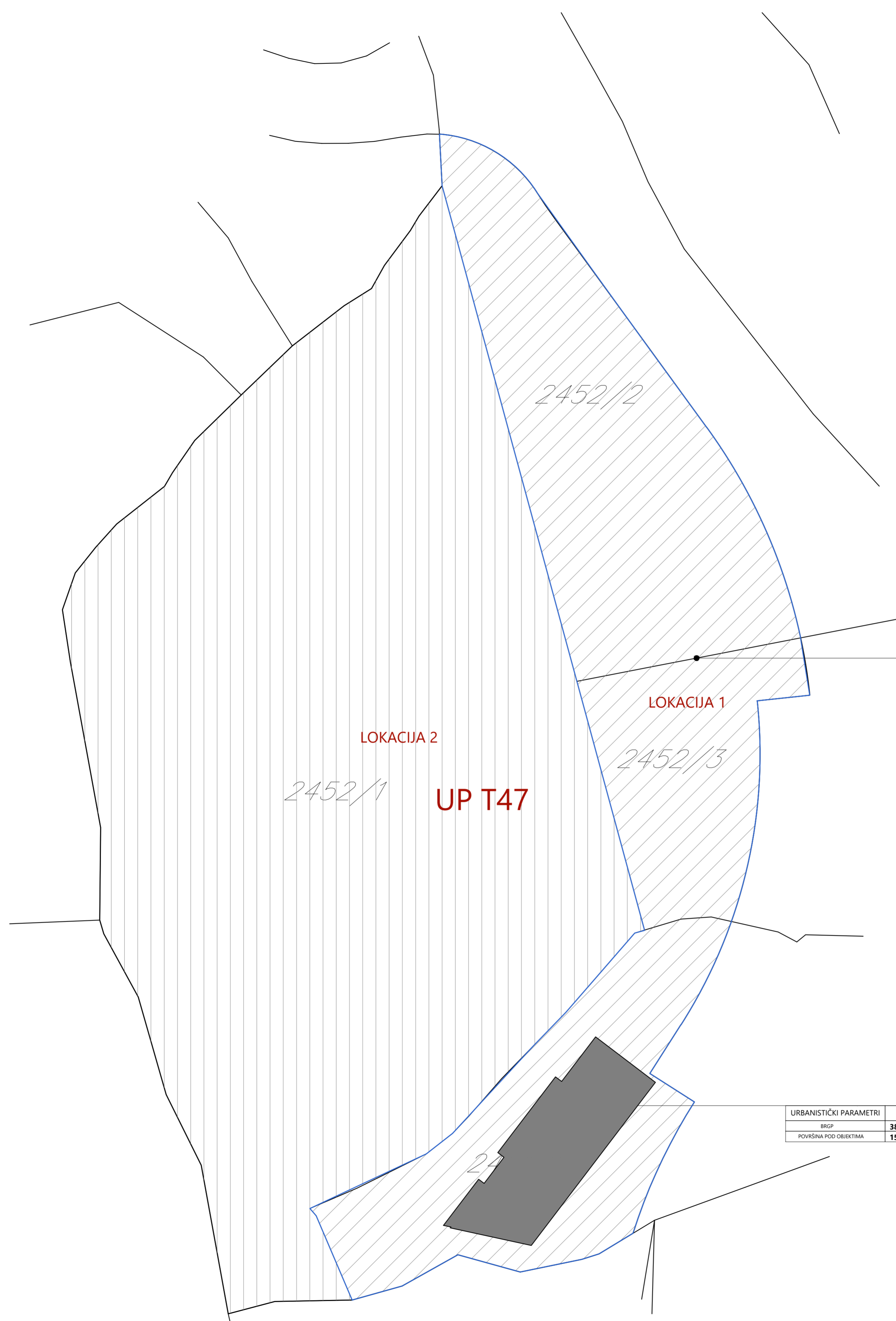
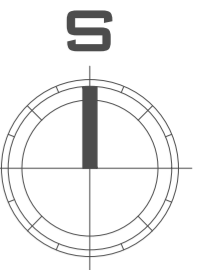
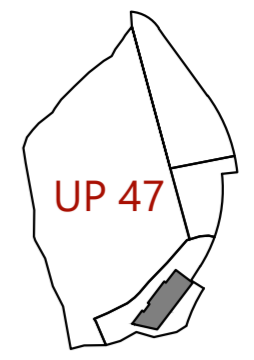
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **ŠIRA SITUACIJA - IZVOD IZ GEOPORTALA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2024.	2024.	1:500
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 02.
		BROJ STRANE:
		.



objekat na k.p. 2401



URBANISTIČKI PARAMETRI	OSTALE FAZE
BRGP	683.55m ²
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	197.24m ²

LOKACIJA 2
2452/1
UP T47

LOKACIJA 1
2452/3

LEGENDA :

	Gravevinska linija
	Granica parcele
	Saobraćajnica
	Granica lokacije

URBANISTIČKI PARAMETRI	PARCELACIJA	OSTVARENJE	OSTALE
URBANISTIČKI PARAMETRI	FAZA 1	FAZA 2	FAZA 3
POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE: UPT47	5158.15 m ²	/	/
POVRŠINA KATASTRARSKE PARCELE:	/	1778 m ²	1778m ²
BRGP	3090.00 m ²	383.25 m ²	683.55m ²
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	1030.00 m ²	158.36 m ²	197.24m ²
INDEKS IZGRADENOSTI	0.60	0.21555	0.38444
INDEKS ZAUZETOSTI	0.20	0.08906	0.11093
	S+P+1	S+P+1	S+P+1

URBANISTIČKI PARAMETRI	FAZA1
BRGP	383.25 m ²
POVRŠINA POD OBJEKTIMA	158.36 m ²



PROJEKTANT: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

KARTRUD ANDREAS

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA: **dio UP T47**

LSL "Tudorovići",
k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3
K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA

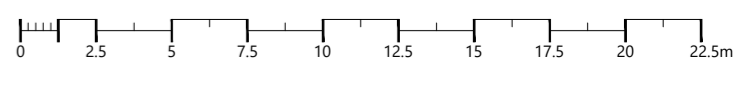
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

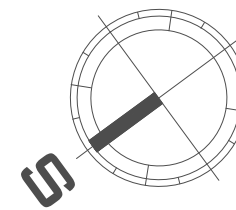
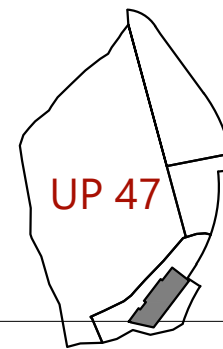
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **ANALIZA PARCELA I URBANISTIČKIH PARAMETARA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 03.
		BROJ STRANE:
		-

2024. 2024. -



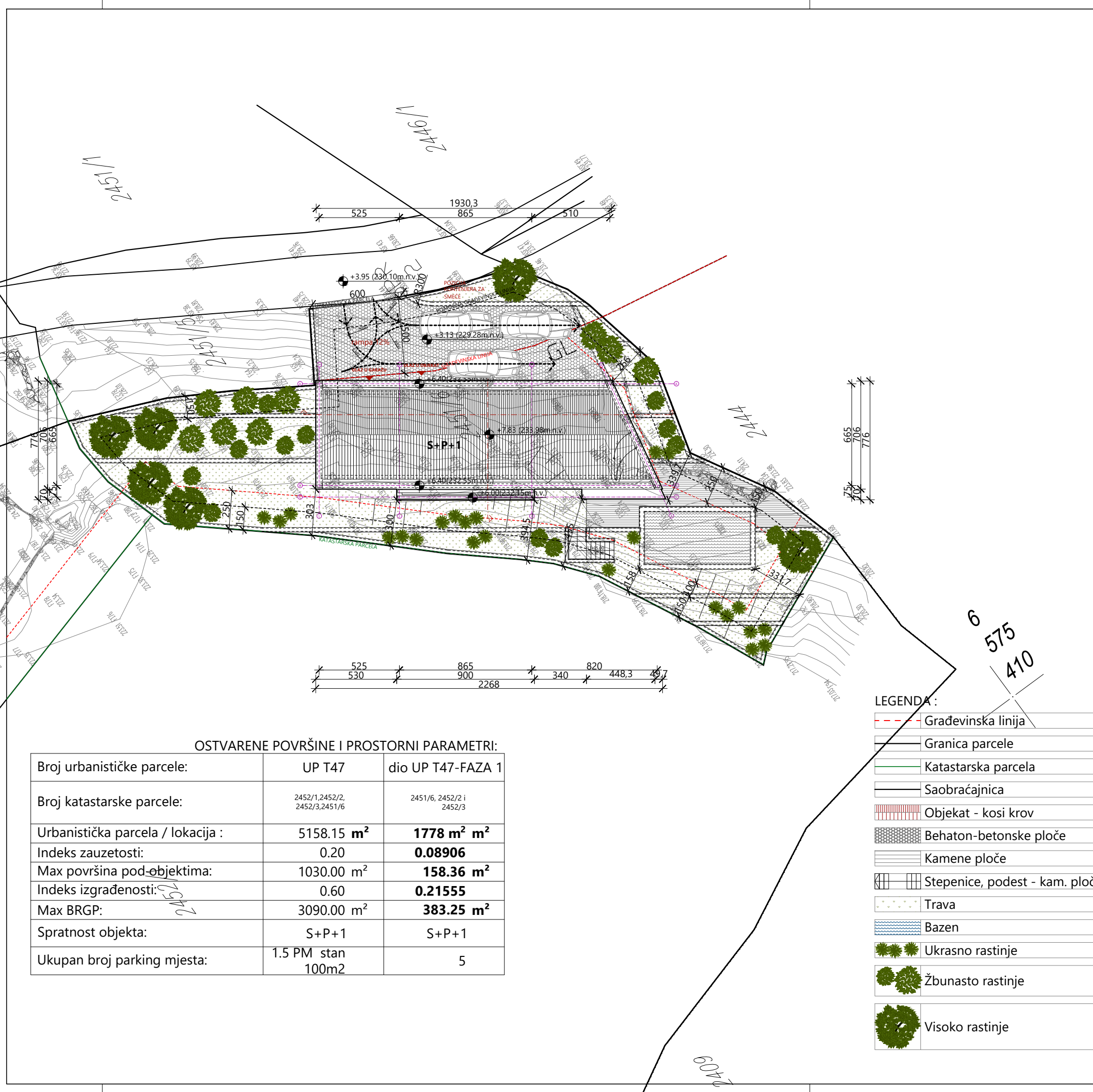
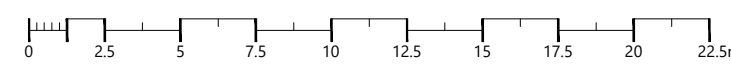


REKAPITULACIJA

NETO	
SUTEREN	92.28 m ²
PRIZEMLJE	128.22 m ²
I SPRAT	81.12 m ²
ukupno NETO-smještajni dio	301.62 m²
SUTEREN - tehnički dio	38.30 m ²
I SPRAT - garaža	31.95 m ²
ukupno NETO-nesmještajni dio	70.25 m²
BRUTO	
SUTEREN	108.15 m ²
PRIZEMLJE	158.36 m ²
I SPRAT	116.74 m ²
ukupno BRUTO -smještajni dio	383.25 m²
SUTEREN - tehnički dio	46.45 m ²
I SPRAT - garaža	38.83 m ²
ukupno BRUTO-nesmještajni dio	85.28 m²
ukupno NETO	371.87 m ²
ukupno BRUTO	468.53 m ²

PROJEKTANT:	GLAVNI INŽENJER:	
	ANGELIKA GJORGON dia	
	ODGOVORNI INŽENJER:	
	ANGELIKA GJORGON dia	
	SARADNIK/CI:	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	EMILIJA SOFESKA dia	
INVESTITOR:	OBJEKAT:	
KARTRUD ANDREAS	STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE	
	LOKACIJA:	
	dio UP T47	
	LSL "Tudorovići",	
	k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3	
	K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA	

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:		
ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG:		
SITUACIONO NIVELACIONI PLAN		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:250
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 04.
		BROJ STRANE:
		.
2024.	2024.	

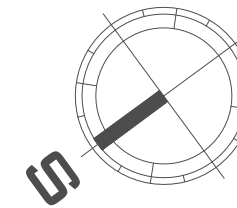
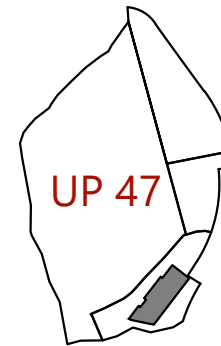


OSTVARENE POVRŠINE I PROSTORNI PARAMETRI:

Broj urbanističke parcele:	UP T47	dio UP T47-FAZA 1
Broj katastarske parcele:	2452/1,2452/2, 2452/3,2451/6	2451/6, 2452/2 i 2452/3
Urbanistička parcela / lokacija :	5158.15 m ²	1778 m² m²
Indeks zauzetosti:	0.20	0.08906
Max površina pod objektima:	1030.00 m ²	158.36 m²
Indeks izgrađenosti:	0.60	0.21555
Max BRGP:	3090.00 m ²	383.25 m²
Spratnost objekta:	S+P+1	S+P+1
Ukupan broj parking mjesta:	1.5 PM stan 100m ²	5

LEGENDA:

	Građevinska linija
	Granica parcele
	Katastarska parcela
	Saobraćajnica
	Objekat - kosi krov
	Behaton-betonske ploče
	Kamene ploče
	Stepenice, podest - kam. ploče
	Trava
	Bazen
	Ukrasno rastinje
	Žbunasto rastinje
	Visoko rastinje



POVRŠINE PARTERNOG UREĐENJA

ZELENILO 40%	250.16 m ²
DEKING 5%	31.45 m ²
BAZEN 5%	31.15 m ²
BEHATON 14%	87.46 m ²
STEPENICE PARTER 1%	4.68 m ²
POTPORNE ZIDOVE 10%	51.50 m ²
BRUTO PRIZEMLJA 25%	154.60 m ²
ukupno NETO	611.00 m²

PROJEKTANT:  **Plan M1** d.o.o.
Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA: **dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

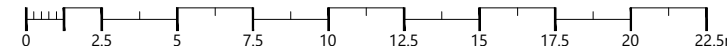
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

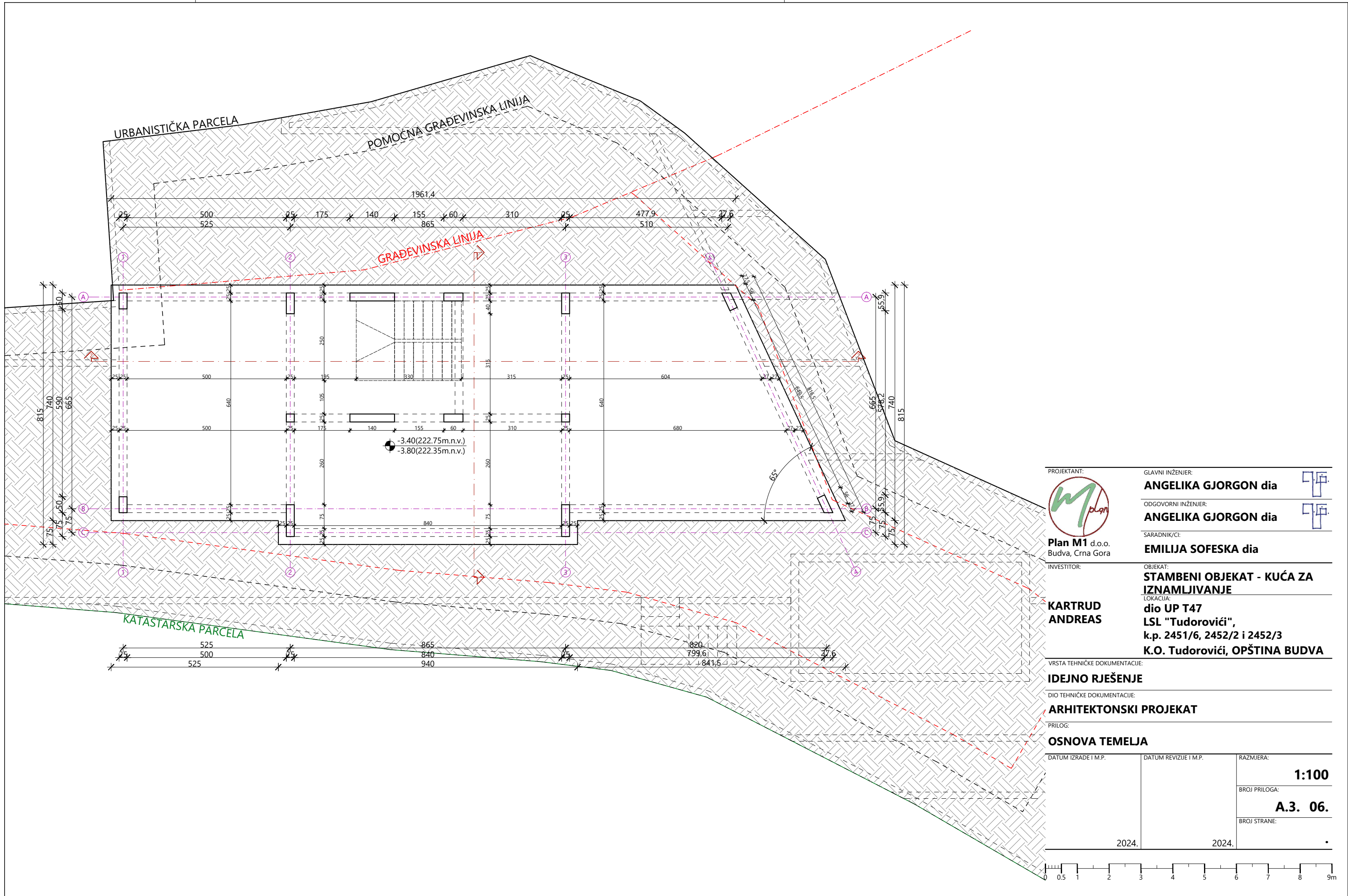
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**




PRILOG: **UREĐENJE TERENA**

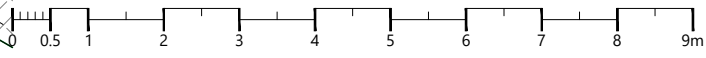
DATUM IZRADA I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:250
		BROJ PRILOGA: A.3. 05.
		BROJ STRANE: .
2024.	2024.	

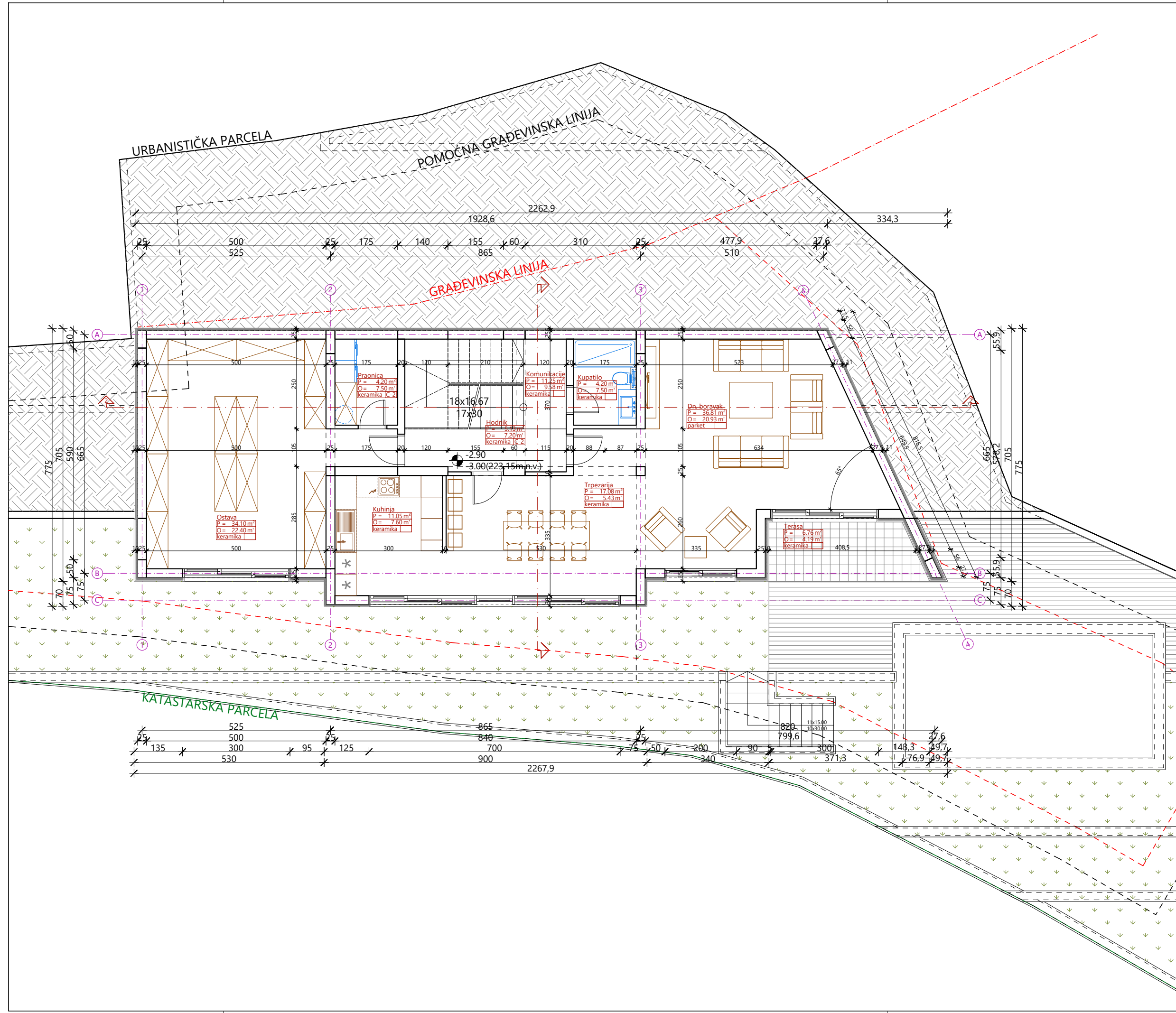
- LEGENDA :
- Građevinska linija
 - Granica parcele
 - Katastarska parcela
 - Saobraćajnica
 - Objekat - kosi krov
 - Behaton-betonske ploče
 - Kamene ploče
 - Stepenice, podest - kam. ploče
 - Trava
 - Bazen
 - Ukrasno rastinje
 - Žbunasto rastinje
 - Visoko rastinje






PROJEKTANT:  Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	GLAVNI INŽENJER: ANGELIKA GJORGON dia	
	ODGOVORNI INŽENJER: ANGELIKA GJORGON dia	
	SARADNIK/CI: EMILIJA SOFESKA dia	
INVESTITOR: KARTRUD ANDREAS	OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE	
	LOKACIJA: dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: OSNOVA TEMELJA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 06.
		BROJ STRANE: •
2024.	2024.	





SUTEREN	
NESMJEŠTAJNI DIO	
1. Praonica	4.20 m ²
2. Ostava	34.10 m ²
ukupno NETO nesmještajni dio	38.30 m²
ukupno BRUTO nesmještajni dio	46.45 m²
SMJEŠTAJNI DIO	
1. Komunikacije	11.25 m ²
2. Hodnik	5.13 m ²
3. Kuhinja	11.05 m ²
4. Trpezarija	17.08 m ²
5. Dnevni boravak	36.81 m ²
6. Kupatilo	4.20 m ²
7. Terasa	6.76 m ²
ukupno NETO smještajni dio	92.28 m²
ukupno BRUTO smještajni dio	108.15 m²
ukupno NETO SUTERENA	130.58 m²
ukupno BRUTO SUTERENA	154.60 m²

PROJEKTANT:  **Plan M1 d.o.o.**
Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

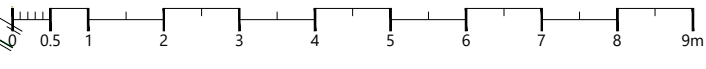
LOKACIJA: **dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

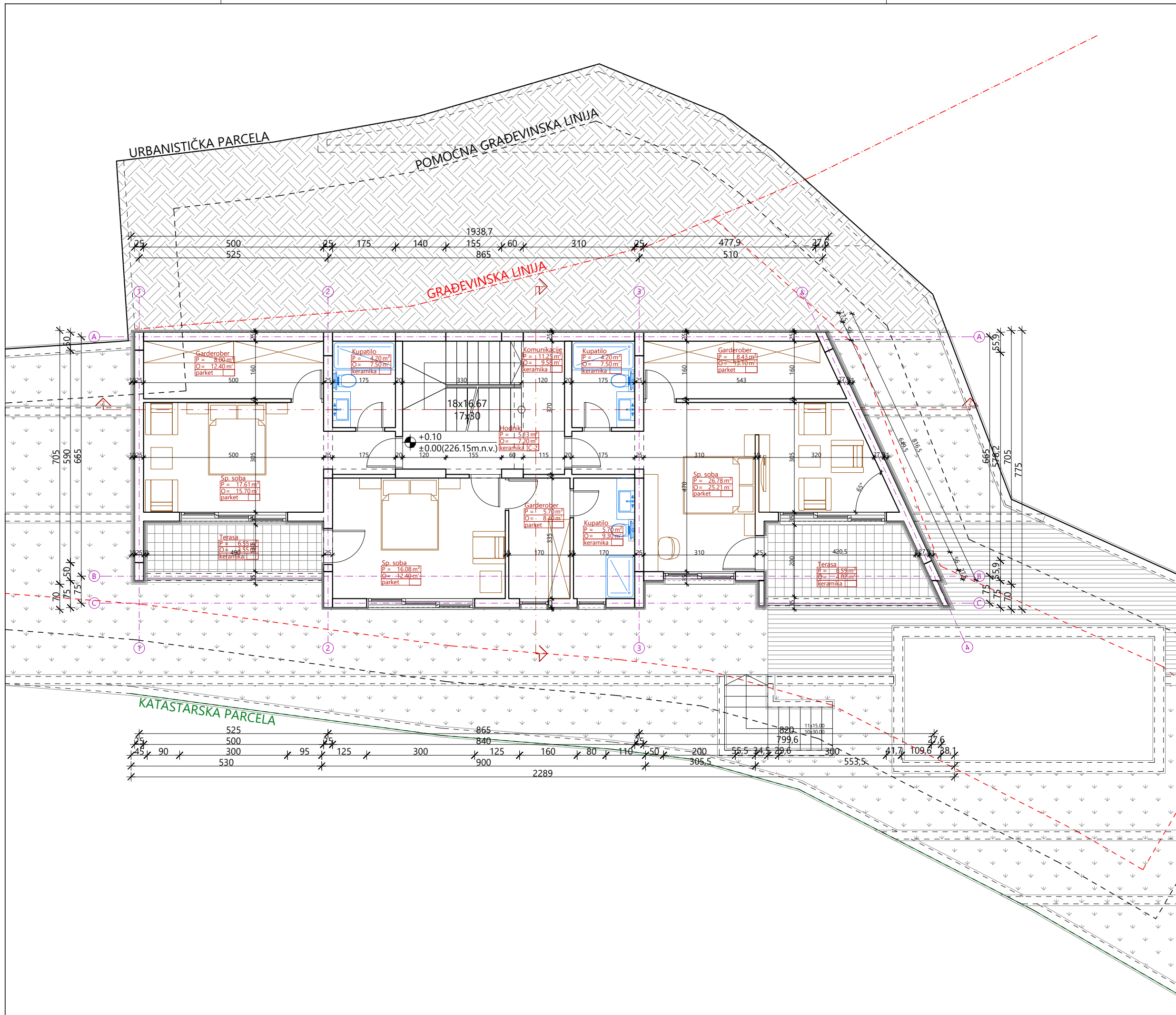
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**


PRILOG: **OSNOVA SUTERENA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2024.	2024.	1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 07.
		BROJ STRANE:
		.





PRIZEMLJE	
SMJEŠTAJNI DIO	
1. Komunikacije	11.25 m ²
2. Hodnik	5.13 m ²
3. Kupatilo	4.20 m ²
4. Garderober	8.00 m ²
5. Spavaća soba	17.61 m ²
6. Terasa	6.55 m ²
7. Spavaća soba	16.08 m ²
8. Garderober	5.70 m ²
9. Kupatilo	5.70 m ²
10. Kupatilo	4.20 m ²
11. Garderober	8.43 m ²
12. Spavaća soba	26.78 m ²
13. Terasa	8.59 m ²
ukupno NETO PRIZEMLJA	128.22 m²
ukupno BRUTO PRIZEMLJA	158.36 m²

PROJEKTANT:  **Plan M1 d.o.o.**
Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

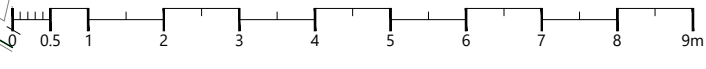
LOKACIJA: **dio UP T47
k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3
K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

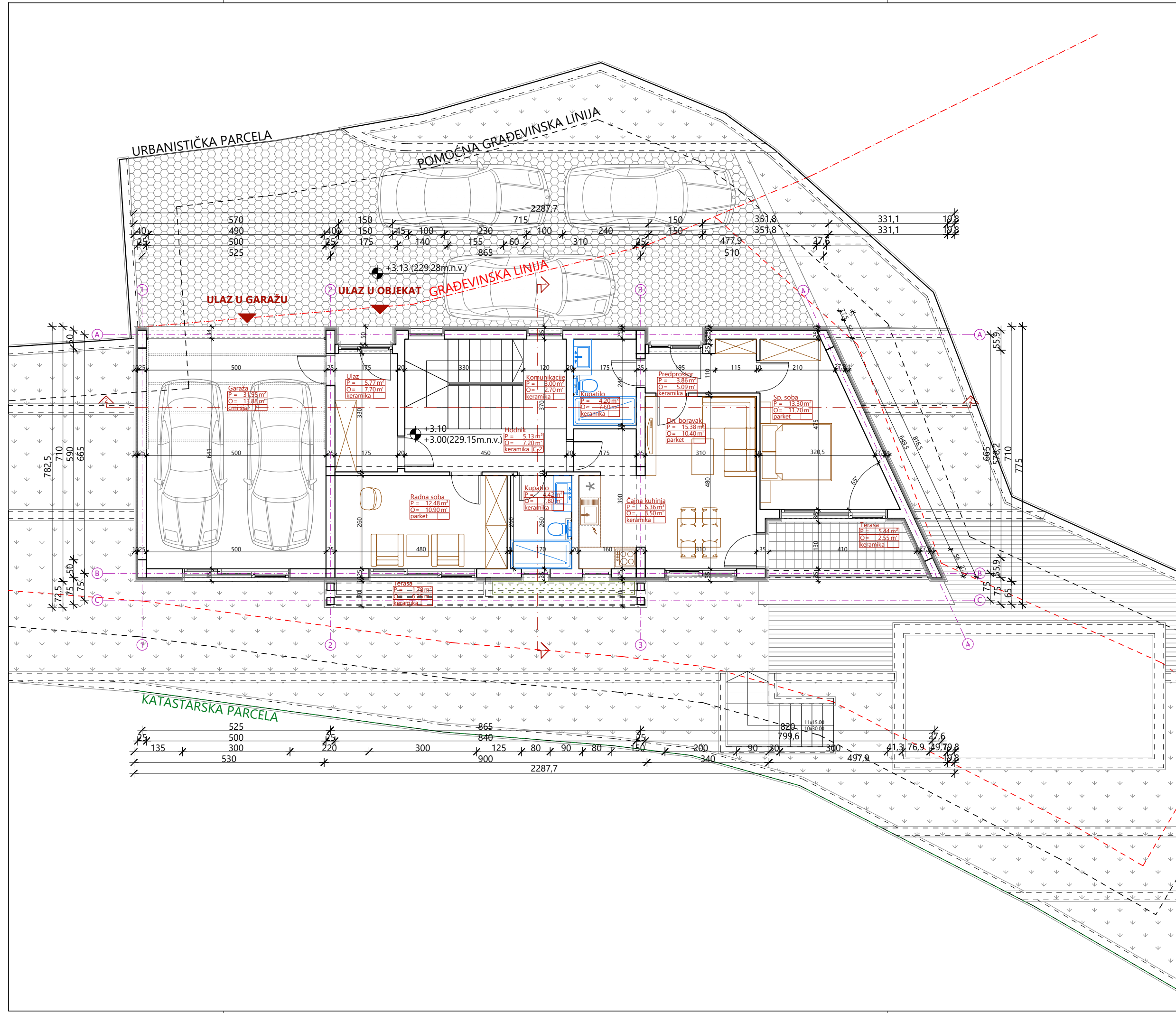
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **OSNOVA PRIZEMLJA**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2024.	2024.	1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 08.
		BROJ STRANE:
		.





SPRAT	
NESMJEŠTAJNI DIO	
1. Garaža	31.95 m ²
ukupno NETO nesmeštajni dio	31.95 m²
ukupno BRUTO nesmeštajni dio	38.83 m²
SMJEŠTAJNI DIO	
1. Ulaz	5.77 m ²
2. Hodnik	5.13 m ²
3. Komunikacije	3.00 m ²
4. Radna soba	12.48 m ²
5. Kupatilo	4.42 m ²
6. Kupatilo	4.20 m ²
7. Čajna kuhinja	6.36 m ²
8. Predprostor	3.86 m ²
9. Dnevni boravak	15.38 m ²
10. Spavaća soba	13.30 m ²
11. Terasa	5.44 m ²
12. Terasa	1.78 m ²
ukupno NETO smeštajni dio	81.12 m²
ukupno BRUTO smeštajni dio	116.74 m²
ukupno NETO SPRATA	113.07 m²
ukupno BRUTO SPRATA	155.57 m²

PROJEKTANT:  **Plan M1 d.o.o.**
Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKT: **STAMBENI OBJEKT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA: **dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

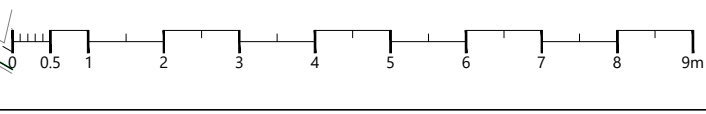
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

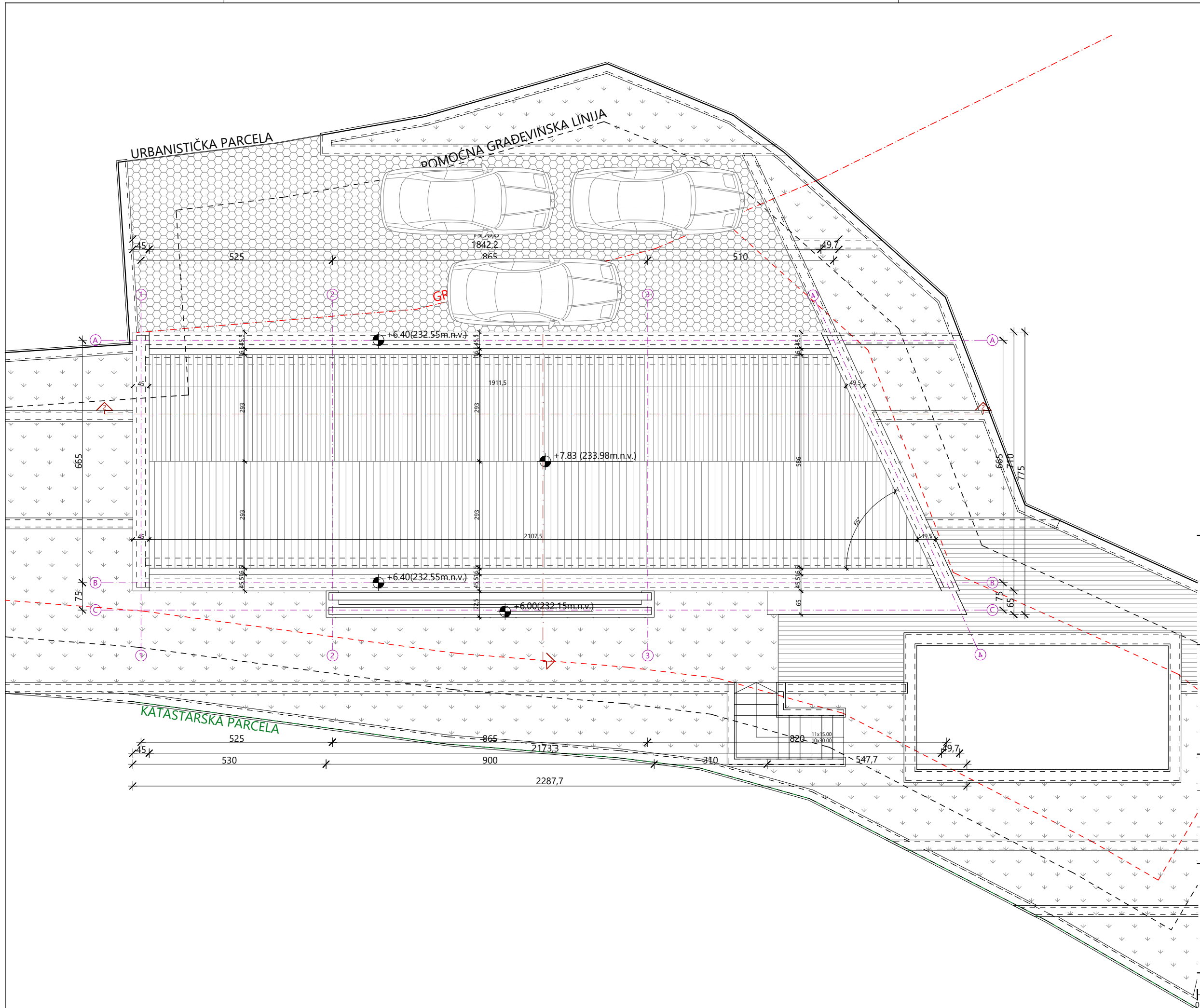
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKT**




PRILOG: **OSNOVA SPRATA**

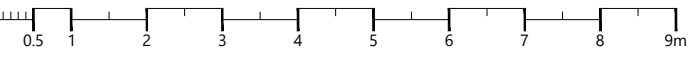
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 09.
		BROJ STRANE: .

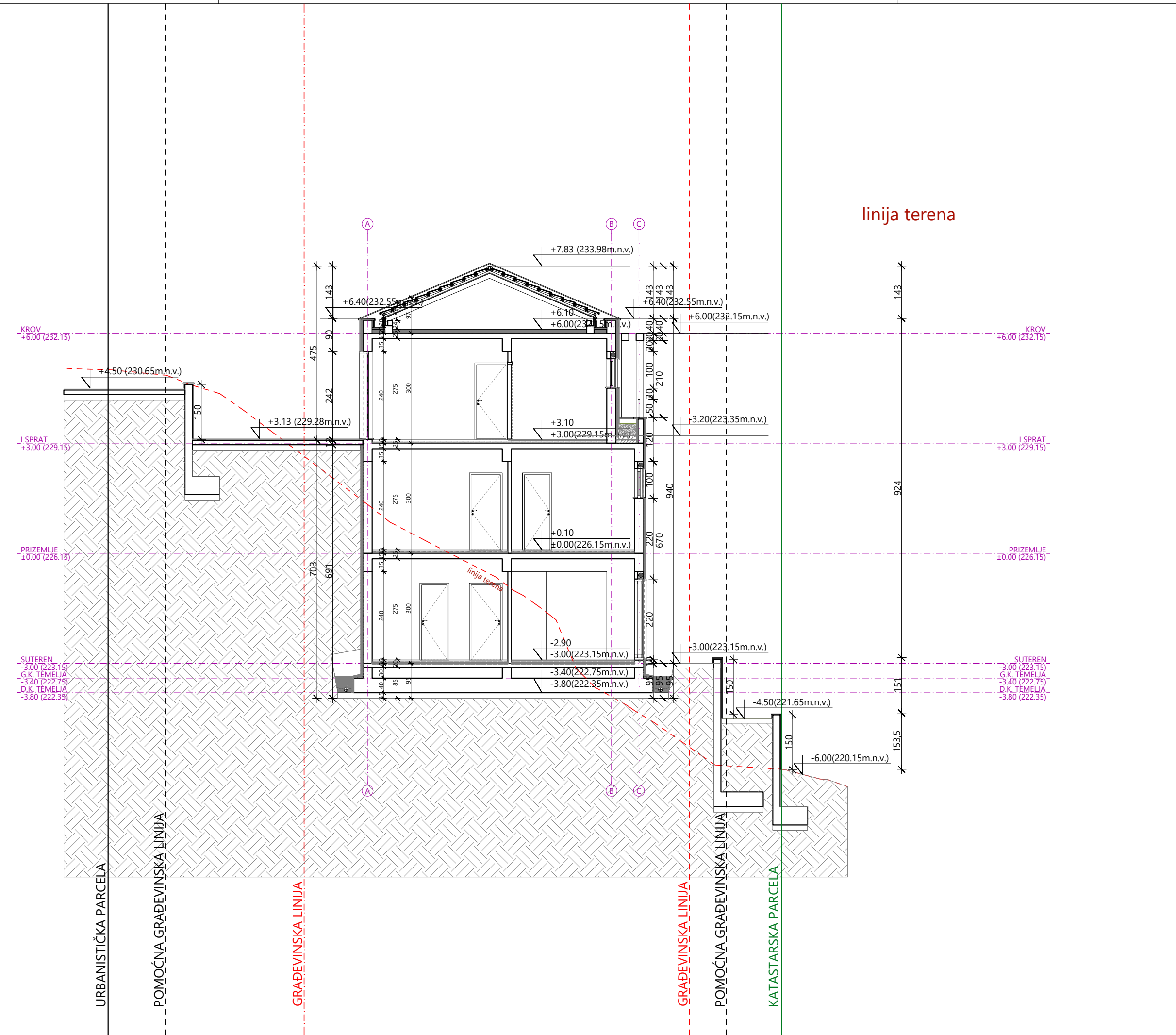
2024. 2024.




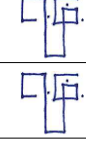


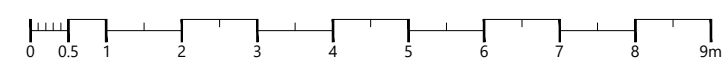
PROJEKTANT: 	GLAVNI INŽENJER: ANGELIKA GJORGON dia	
	ODGOVORNI INŽENJER: ANGELIKA GJORGON dia	
	SARADNIK/CI: EMILIJA SOFESKA dia	
INVESTITOR: KARTRUD ANDREAS	OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE	
	LOKACIJA: dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		
PRILOG: OSNOVA KROVA		
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
2024.	2024.	BROJ PRILOGA: A.3. 10.
		BROJ STRANE: •

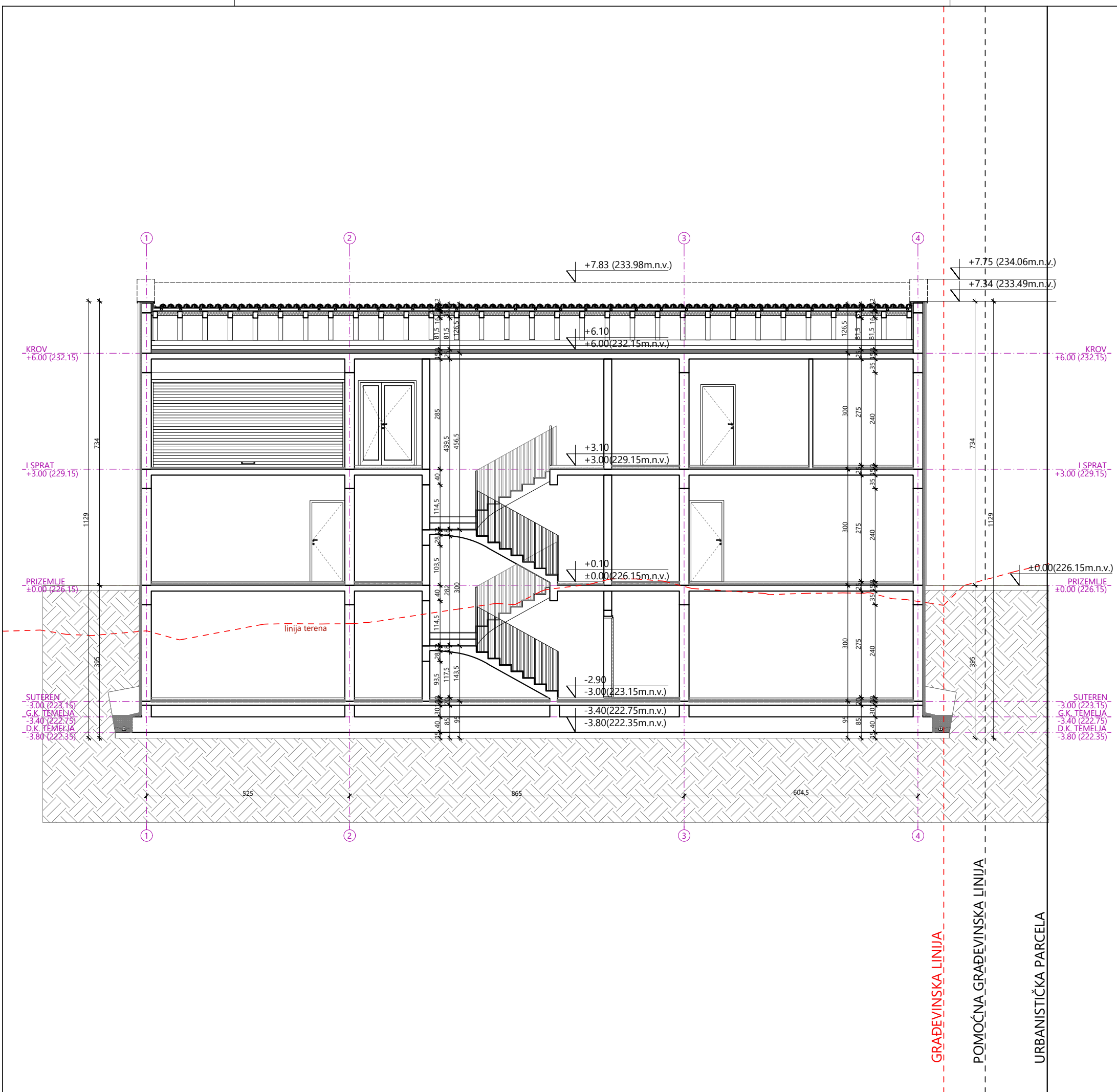




linija terena

PROJEKTANT:	GLAVNI INŽENJER:	
	ANGELIKA GJORGON dia	
	ODGOVORNI INŽENJER:	
	ANGELIKA GJORGON dia	
	SARADNIK/CI:	EMILIJA SOFESKA dia
INVESTITOR:	OBJEKAT:	STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE
KARTRUD ANDREAS	LOKACIJA:	dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
PRILOG:	PRESJEK 1-1	
DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 11.
		BROJ STRANE:
		.
2024.	2024.	





PROJEKTANT:  **Plan M1** d.o.o.
Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA: **dio UP T47 LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

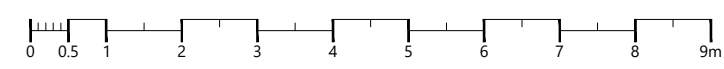
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **PRESJEK 2-2**

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

2024. 2024.





LEGENDA :

	Gravevinska linija
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Drvena obloga fasadnog zida RAL 8003
	Demit obloga fasadnog zida RAL 1039
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8003
	Deking bazenska plaža RAL 8003
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT: 	GLAVNI INŽENJER: ANGELIKA GJORGON dia	
Plan M1 d.o.o. Budva, Crna Gora	ODGOVORNI INŽENJER: ANGELIKA GJORGON dia	
INVESTITOR:	SARADNIK/CI: EMILIJA SOFESKA dia	
KARTRUD ANDREAS	OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT	
	LOKACIJA: dio UP T47, LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA	

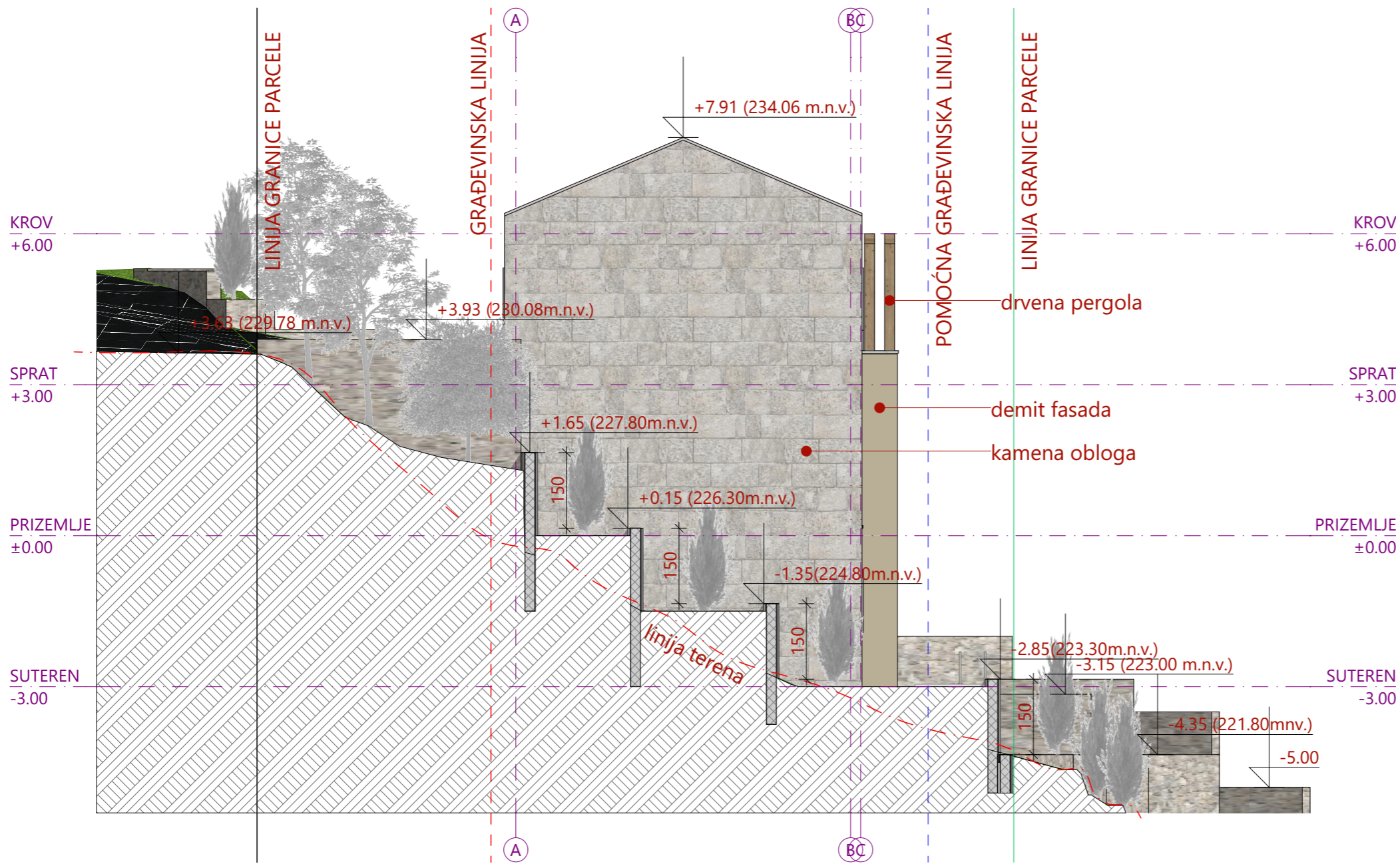
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:
JUGO - ISTOK

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
		BROJ PRILOGA: A.3. 13
		BROJ STRANE: •
2024.	2024.	





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Drvena obloga fasadnog zida RAL 8003
	Demit obloga fasadnog zida RAL 1039
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8003
	Deking bazenska plaža RAL 8003
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA IZNAMLJIVANJE**

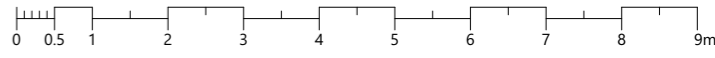
LOKACIJA: **dio UP T47, LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

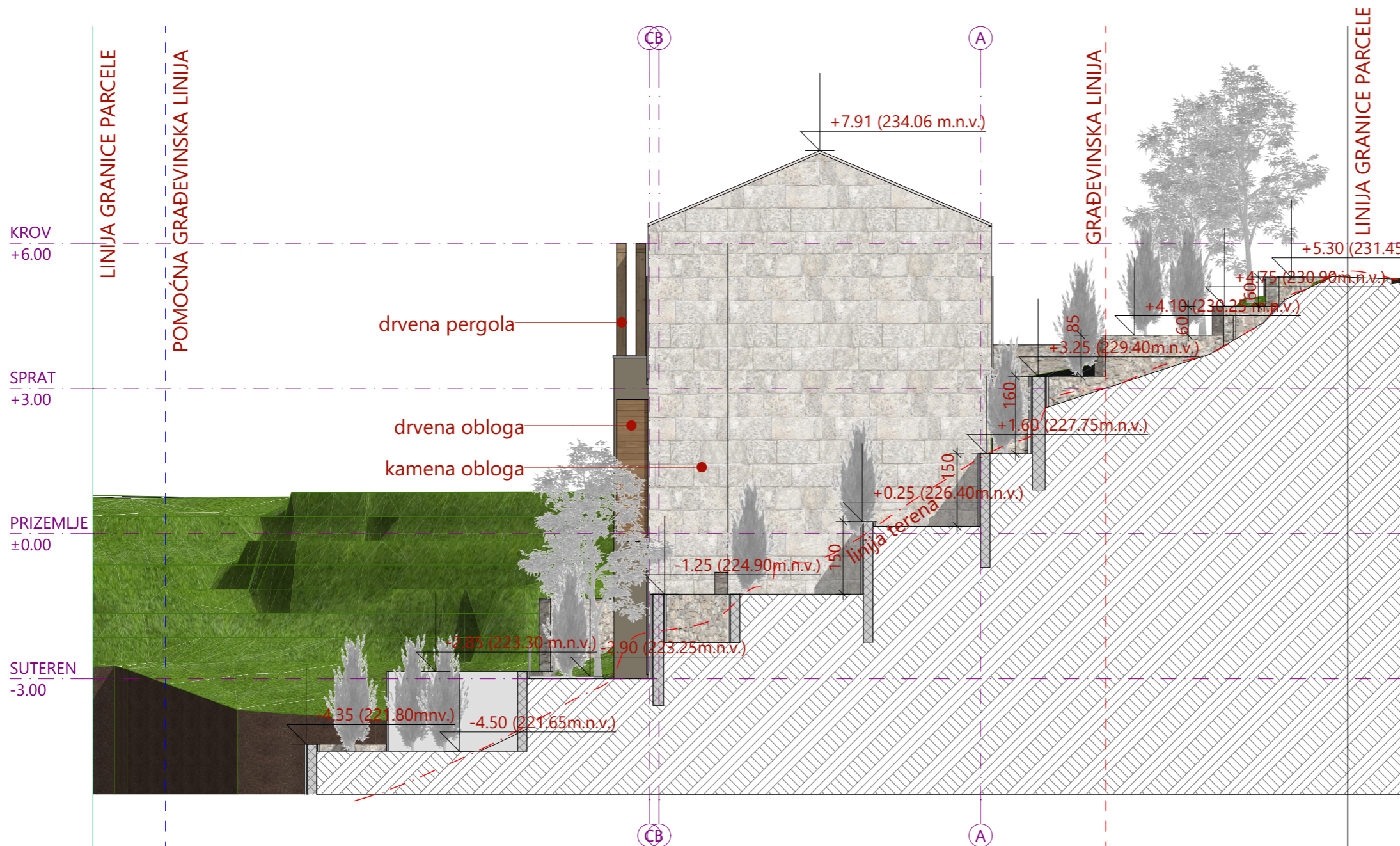
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **SJEVERO - ISTOK**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
2024.	2024.	1:100
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 14
		BROJ STRANE:
		.





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Drvena obloga fasadnog zida RAL 8003
	Demit obloga fasadnog zida RAL 1039
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8003
	Deking bazenska plaža RAL 8003
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:



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

GLAVNI INŽENJER:

ANGELIKA GJORGON dia



ODGOVORNI INŽENJER:

ANGELIKA GJORGON dia



SARADNIK/CI:

EMILIJA SOFESKA dia

INVESTITOR:

**KARTRUD
ANDREAS**

OBJEKAT:

**STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA
IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA:

**dio UP T47,
LSL "Tudorovići",
k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3
K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

JUGO - ZAPAD

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:

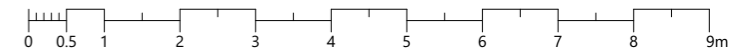
A.3. 15

BROJ STRANE:

2024.

2024.

.





LEGENDA :

	Gravevinska linija
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Drvena obloga fasadnog zida RAL 8003
	Demit obloga fasadnog zida RAL 1039
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač čeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8003
	Deking bazenska plaža RAL 8003
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT: **Plan M1** d.o.o.
Budva, Crna Gora

GLAVNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

ODGOVORNI INŽENJER: **ANGELIKA GJORGON dia**

SARADNIK/CI: **EMILIJA SOFESKA dia**

INVESTITOR: **KARTRUD ANDREAS**

OBJEKAT: **STAMBENI OBJEKAT**

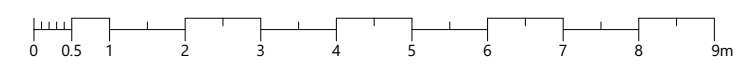
LOKACIJA: **dio UP T47, LSL "Tudorovići", k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3 K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

VRSTA TEHNIKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

DIO TEHNIKE DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PRILOG: **SJEVERO - ZAPAD**

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:100
2024.	2024.	BROJ PRILOGA: A.3. 16
		BROJ STRANE: .





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Drvena obloga fasadnog zida RAL 8003
	Demit obloga fasadnog zida RAL 1039
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8003
	Deking bazenska plaža RAL 8003
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:



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

GLAVNI INŽENJER:

ANGELIKA GJORGON dia



ODGOVORNI INŽENJER:

ANGELIKA GJORGON dia



SARADNIK/CI:

EMILIJA SOFESKA dia

INVESTITOR:

**KARTRUD
ANDREAS**

OBJEKAT:
**STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA
IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA:

**dio UP T47,
LSL "Tudorovići",
k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3
K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

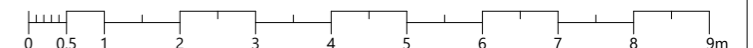
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

3D PRIKAZI

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA:
		1:5
		BROJ PRILOGA:
		A.3. 17
		BROJ STRANE:
		.
2024.	2024.	





LEGENDA :

	Građevinska linija
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
	Drvena obloga fasadnog zida RAL 8003
	Demit obloga fasadnog zida RAL 1039
	Kamena obloga fasadnog zida RAL 1015
	Krovni pokrivač ćeramida RAL 3009
	Stepenice, podest - kam. ploče RAL 1015
	Bravarija (prozori, vrata) RAL 8003
	Deking bazenska plaža RAL 8003
	Bravarija (ograda) RAL 7021
	Staklo
	Bazen

PROJEKTANT:



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

GLAVNI INŽENJER:

ANGELIKA GJORGON dia



ODGOVORNI INŽENJER:

ANGELIKA GJORGON dia



SARADNIK/CI:

EMILIJA SOFESKA dia

INVESTITOR:

**KARTRUD
ANDREAS**

OBJEKAT:
**STAMBENI OBJEKAT - KUĆA ZA
IZNAMLJIVANJE**

LOKACIJA:

**dio UP T47,
LSL "Tudorovići",
k.p. 2451/6, 2452/2 i 2452/3
K.O. Tudorovići, OPŠTINA BUDVA**

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PRILOG:

3D PRIKAZI

DATUM IZRADE I M.P.	DATUM REVIZIJE I M.P.	RAZMJERA: 1:5, 1:1.96, 1:0.95
		BROJ PRILOGA: A.3. 18
		BROJ STRANE: •
2024.	2024.	

