	Adresa: Topliški put bb. Budva
	e-mail: kalosbudva@gmail.com
	Tel/Fax 033.452.057
	Tel. 067.837.775 068.699.234

br.294/19

elektronski potpis Digitally signed by Marija Bliznakovski Date: 2019.07.18 10:34:25 CEST MARIJA BLIZNAKOVSKI	elektronski potpis revidenta Digitally signed by Milena Anđelić DN: c=me, o=PostaCG, ou=Pravno lice, ou=Sedam-Ing doo 03047377, serialNumber=26326, cn=Milena Anđelić Date: 2019.07.18 11:54:37 +02'00 Milena Anđelić
---	--

INVESTITOR:....."D INŽENJERING" d.o.o. Budva

OBJEKAT:.....APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6

LOKACIJA:.....dio UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", k.p.1533/1, KO Budva,
Opština Budva

**DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**.....IDEJNO REŠENJE

PROJEKTANT:.....KALOS d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

jul 2019.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. UGOVORI
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI
- 1.5. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.6. PROJEKTNII ZADATAK
- 1.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

- Uvodne napomene
- Vrsta i namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rešenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

3.1. PARCELACIJA PO DUP-u

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

0.	GEODETSKA PODLOGA	R 1:200
1.	SITUACIJA	R 1:200
2.	OSNOVA GARAŽE G2	R 1:100
3.	OSNOVA GARAŽE G1	R 1:100
4.	OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
5.	OSNOVA I SPRATA	R 1:100
6.	OSNOVA II SPRATA	R 1:100
7.	OSNOVA III SPRATA	R 1:100
8.	OSNOVA IV SPRATA	R 1:100
9.	OSNOVA V SPRATA	R 1:100
10.	OSNOVA VI SPRATA	R 1:100
11.	OSNOVA KROVA	R 1:100
12.	PRESJEK 1-1	R 1:100
13.	PRESJEK 2-2	R 1:100
14.	JUGOISTOČNA FASADA	R 1:100
15.	JUGOZAPADNA FASADA	R 1:100
16.	SEVEROZAPADNA FASADA	R 1:100
17.	SEVEROISTOČNA FASADA	R 1:100
18.	3D PRIKAZ	
19.	3D PRIKAZ	
20.	3D vizualizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja	

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Apartmansko-poslovnog objekta 2G+P+6
UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva

1.1. Ugovori

- Ugovor između Investitora i Projektanta
- Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti



U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. **"D Inženjering" d.o.o., PIB 03126137, Budva, adresa Maslina br.23 (lokal 20)**, koga zastupa izvršni direktor Dragan Šubarić (u daljem tekstu: NARUČILAC)
2. **"Kalos" d.o.o., PIB 02955610, Budva, adresa Topliški put bb**, koga zastupa Izvršni direktor Marija Bliznakovski, d.i.a. (u daljem tekstu: IZVRŠILAC)

Član 1.

IZVRŠILAC se obavezuje da za potrebe NARUČIOCA pruži uslugu:

- a.) Izrade tehničke dokumentacije za apartmansko-poslovni objekat na k.p. 1533/1 KO Budva, deo UP br. 1, Blok br. 3, DUP Rozino 1 (okvirne BRGP 21 500m²).

Član 2.

Predmet angažovanja:

- a.) Izrada idejnog projekta sa 3d vizualizacijama za pomenuti objekat
- b.) Izrada Glavnog projekta za pomenuti objekat
 - projekat arhitekture
 - projekat instalacija vodovoda i kanalizacije
 - projekat jake i slabe struje
 - projekat konstrukcije
- c.) Izrada revizije glavnog projekta iz tačke b. člana 2.

Izvršilac se obavezuje da usluge iz tačke b. i c. izvrši u roku od 120 radnih dana od prihvaćenog idejnog projekta iz tačke a. ovog člana.

Član 3.

Usluge su ugovorene na sledeće iznose:

- a.) Za uslugu opisanu u tačkama a., člana 2. obračunava se po m² bruto površine objekta koja će se konačno utvrditi nakon završetka glavnog projekta.

Napomena: u cijenu izrade projektne dokumentacije ulaze sve eventualne izmene i dopune faza koje su predmet ovog ugovora do dobijanja građevinske dozvole.

Član 4.

IZVRŠILAC se obavezuje da povereni posao obavi u skladu sa pravilima struke, uz primjenu važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda za predmetnu oblast u svim fazama izvođenja radova, a sve u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima br. 06-061- 834/4 od 01.04.2019., za potrebe dobijanja i izdavanja građevinske dozvole u skladu sa čl.77 Zakona o Uređenju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

Član 5.

Svi sporovi nastali u vezi sa primjenom odredbi ovog Ugovora riješavaće se sporazumno. Za slučaj da nije moguće postići sporazum na ovaj način, isti će se riješavati pred Privrednim sudom u Podgorici.

Član 6.

Sve što nije definisano ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugi zakonski propisi koji regulišu predmet ovog Ugovora.

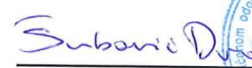
Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u Budvi dana 11. 06. 2019. godine od kada se i primjenjuje u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva).

ZA IZVRŠIOCA




ZA NARUČIOCA




Ova fotokopija je vjerna originalu
i sačinjena je u kancelariji notara
Branke Vuksanović
samo za potrebe ovog notarskog akta

UZZ br. 776/2019

CRNA GORA
NOTAR
BRANKA VUKSANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

U Budvi, dana 11.06.2019.godine (jedanaestog juna dvije hiljade devetnaeste) u 8,00h (osam) časova preda mnom, dolje potpisanim notarom Brankom Vuksanović, 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:-----

PRODAVCI:-----

1. **G-din MRVALJEVIĆ** Milana **MLADEN** rođen 12. 06. 1986. god u Cetinju, Budvi ul Babilonija br 15, ekonomista, oženjen, JBMG 1206986232010, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 442296143, izdata od MUP-a CG FL Budva, dana 27.12.2017. god, sa rokom važenja deset godina, e-mail: mladenmrvaljevic@gmail.com, kao prodavac (u daljem tekstu: **Prodavac**); -----

2. **G-dica MRVALJEVIĆ** Milan **NATAŠA**, rođena 21.09. 1984. god u Cetinju, sa adresom: Budva ul 13 jula 14, ekonomista, neudata, JMBG 2109984237048, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 210292565, izdata od MUP-a CG FL Budva, dana 15.05.2088. god sa rokom važenja do deset godina, kao prodavac (u daljem tekstu: **Prodavac**)-----

3. **G-din MRVALJEVIĆ** Milana **MATIJA**, rođen 13.08.1999. god, sa adresom u Budvi ul 13. Jula 14, student, neoženjen, JBMG 1308999250015, čiji sam identitet utvrdila uvidom u pasoš br U05HZ1846, izdat od MUP-a CG FL Budva dana 17.07.2017. god, sa rokom važenja deset godina, kao prodavac (u daljem tekstu: **Prodavac**),-- i-----

KUPAC:-----

4. **«D INŽENJERING» d.o.o. Budva**, sa sjedištem u Budvi, ul. Maslina br 23 (Lokal 20) reg. kod CRPS pod br 50787602, mat. br 03126137, koje zastupa izvršni direktor **g-din Šubarić Dragan**, u Podgorici, ul. Džordža Vašingtona, Zgrada Normal Company br V/15, JMBG 1905967290013, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 475244479 izdata od MUP-a CG PJ Podgorica, dana 02.07.2010. god, sa rokom važenja deset godina, mail: bddaco@gmail.com, kao kupac (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

Napomene: 1. Podaci o imenu oca, adresi prebivališta stranaka, bračnom stanju, zanimanju, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, i to po tom osnovu za tačnost podataka preuzimaju punu materijalnu i krivičnu odgovornost. 2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: **«Ugovorne strane»**.-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA: -----

- (1) List nepokretnosti-prepis broj 2189 KO Budva od 07.06.2019.god u originalu; -----
- (2) Izvod iz CRPS-a za kupca;-----
- (3) Geodetska skica fazne izgradnje objekta- pozicioniranje lamela A, B i C;-----
- (4) Urbanističko tehnički uslovi izdati od strane nadležnog organa, sa potvrdom da su i dalje na pravnoj snazi; -----
- (5) Idejna skica-pozicija budućih objekata po fazama gradnje;-----
- (6) saglasnost hipotekarnog povjerioca; -----
- (7) saglasnost titulara lične službenosti-notarski zapis UZZ br 726/2019 od 04.06.2019. god; -----
- (8) Identifikacione isprave ugovornih strana, službeno ovjerene za potrebe ovog notarskog zapisa.-----

Napomena: Dostavljena dokumentacija je data u originalu na uvid notaru i ostaje uz izvornik u arhivi notarske kancelarije, a uz otpравak izvornika se prilažu fotokopije sačinjene u ovoj notarskoj kancelariji. Notar je upoznala ugovorne strane sa sadržinom dostavljene dokumentacije, o svemu prokomentarisala 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.-----

Nakon što je notar ustanovila da se nepokretnost, koja je predmet prodaje, nalazi na njenom službenom području, a prije notarske obrade isprava, sa ugovornim stranama su obavljene konsultacije. Takođe se uvjerila da su ugovorne strane sposobne i ovlašćene za zaključivanje ovog pravnog posla, i nakon što je notar ispitala njihovu volju, objasnila im i podučila ih o pravnom dometu i posljedicama namjeravanih izjava volje,

S-n

Strana 1 od 6

stranke su izjavile da zaključuju sljedeći:-----

-----**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI**-----

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

1.1 Predmet ovog ugovora je kupoprodaja prava sukorišćenja na nekretnini koja je upisana u listu nepokretnosti broj 2189 KO Budva, a označena kao kat.parcele: 1533/1, građevinska parcela, površine 4651m², 1533/6, krš-kamenjar, površine 270m², i 1533/7, građevinska parcela, površine 95m², sve upisano u korist prodavca u obimu od po 1/3 idealnog dijela. **Ukupna površina predmeta kupoprodaje je 5016m².** -----

1.2 Uvidom u list nepokretnosti broj 2189 KO Budva, koje su mi stranke prezentovale i koje sam pročitala, te koji se prilaže uz ovaj izvornik u prepisu, ustanovila sam da na predmetnu prodaju ima upisanih tereta i ograničenja u korist trećih lica i to hipoteka u korist Prve Banke AD Podgorica u iznosu od 2.500.000,00 € (dva miliona i petsto hiljada eura), a na kat parceli 1533/6 KO Budva i lična službenost u korist roditelja prodavaca Milana i Stojke Mrvaljević, drugih tereta i ograničenja nema, kako upisanih tako i neupisanih.-----

1.3 Notar konstatuje da je hipotekarni povjerilac izdao pisanu suglasnost pod br 17-01/1867 od 20.05.2019. god sa rokom trajanja do 19.07.2019. god, za zaključivanje ovog notarskog zapisa koja sadrži precizne uslove za brisanje upisane hipoteke, o čemu je ugovorne strane upoznao i potpisom na notarskom zapisu potvrđuju da su razumjeli objašnjenja.-----

1.4 Notar takođe se konstatuje da su Milan Mrvaljević i Stojka Mrvaljević dali posevnu suglasnost za brisanje upisane lične službenosti u predmetu UZZ br 726/2018 od 04.06.2019. god a odnosi se na kat parcelu i saglasni su za zaključenje ovog ugovora. Za kat parcelu 1533/6, krš-kamenjar, površine 270m², postoji upisan osnov eksproprijacija, pa ugovorne strane pojašnjavaju ukoliko je bila predmetom izuzimanja to pravno pitanje Kupac razriješiti sa Opštinom Budva.-----

Član 2.

Prodavci **prodaju**, a kupac **kupuje** pravo sukorišćenja na nekretnini koja je upisana u listu nepokretnosti broj 2189 KO Budva, a označena kao kat.parcele: 1533/1, građevinska parcela, površine 4651m², 1533/6, krš-kamenjar, površine 270m², i 1533/7, građevinska parcela, površine 95m², sve upisano u korist prodavca u obimu od po 1/3 idealnog dijela, (ukupna površina predmeta kupoprodaje je 5016m²) sve upisano u korist prodavca u u obimu od po 1/3 idealnog dijela, **za međusobno ugovorenu novčanu i naturalnu nadoknadu.**-----

II CIJENA

Član 3.

3.1 Ugovorne strane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za predmet prodaje iz člana 1 i 2 ovog ugovora u iznosu od **3.120.000,00 €** (tri miliona i sto dvadeset hiljada eura).-----

3.2 Notar je upozorila 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 predmetnog zemljišta, te njegove urbanističke namjene.-----

3.3 Notar je takođe ugovorne strane upozorila 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 se kupac obavezao isplatiti kupoprodajnu cijenu Prodavcima **u tri rate** i to: -----

- **prva rata** u iznosu od 1.250.000,00 € (jedan milion i dvjesto pedeset hiljada eura), a najkasnije do 20.06.2019.god (dvadesetog juna dvije hiljade devetnaeste).-----

- **druga rata** u iznosu od 750.000,00 € (sedamsto pedeset hiljada eura), a najkasnije do 31.12.2019.god (trideset prvog decembra dvije hiljade devetnaeste).-----

- **treća rata** u naturi i to pravo su/svojine 1600m² stambenog prostora, i 20 garažnih mjesta sa mehanizmom makaze, površine od oko 15m² po garaži, i jedno garažno mjesto bez mehanizma makaze, sve izgrađeno u planiranom objektu u skladu sa priloženim UTU uslovima, na predmetnoj parceli najkasnije do

S.O

MF

Strana 2 od 6

JA Val.

30.12.2022. god, (trideset prvog decembra dvije hiljade dvadeset druge), u skladu sa usaglašenim i svojeručno od strane stranaka potpisanim idejnim projektom Stambeno poslovnog objekta G+P+' Upbr1, blok broj 3, DUP Rozino I urađen od strane arhitektonskog biroa KALOS d.o.o Budva, u lameli C, koji se prilaže spisima predmeta, i na kojem su pripadajuće projektovane stambene i garažne jedinice prodavaca označene plavom bojom.-----

4.2 Novčani dio kupoprodajne cijene u iznosu od 2.000.000,00 € (dva miliona eura) Kupac će Prodavcima isplatiti u označenim rokovima na sljedeći način: - **Prvu ratu** u iznosu od 1.250.000,00 € (jedan milion i dvjesto pedeset hiljada eura) Kupac će isplatiti na notarski račun za stranke ovog notara kod NLB banke AD Podgorica broj 530-21501-15, sa nalogom prodavaca da odmah po prispjeću novčanih sredstava notar obavijesti hipotekarnog povjerioca Prvu banku AD Podgorica da se novčana sredstava nalaze na notarskom računu za stranke i da će biti usmjerena na račun Prve banke AD Podgorica, radi otplate kredita po ugovoru broj s pozivom na broj kreditne partije 04-420-3100260.8, na račun banke 535-1-76, odmah po dobijanju brisovne izjave kao pravnog osnova za brisanje upisane hipoteke, a **drugu ratu** u iznosu od 750.000,00 € (sedamsto pedeset hiljada eura), takođe na notarski račun za stranke, ili ako se stranke posebnim međusobnim sporazumom dogovore o isplati na račun prodavaca kod neke od poslovnih banaka u Crnoj Gori.-----

4.3 Ugovorne strane potvrđuju kao nespornu činjenicu i suglasnost da će novčani dio kupoprodajne cijene kupac isplatiti dijelom iz svojih sredstava, a po osnovu pozajmice i treća lica: Dragan Šubarić, JMBG 1905967290013, Predrag Bracanović, 1306963250016, i Monstata d.o.o Cetinje mat br 02121581. Kupac će sa označenim licima regulisati posebnim pravnim aktima-ugovori o zajmu.-----

4.4 Ugovorne strane su saglasne da naknadu u naturi u stambenim prostorima i garažnim mjestima preciziraju posebnim aneksom ovog notarskog zapisa odmah po geodetskom etažiranju i upisu stambenog objekta u katastarski operat, ili drugim pravnim aktima u formi notarskog zapisa, po na osob sa prodavcima po predhodno usaglašenim sporazumom između prodavaca, i njihovih roditelja. Ugovorne strane preciziraju stepen opremljenosti predmetne stambene površine na sljedeći način: fasada demit, završni sloj bavalit, unutrašnji zidovi stanova gletovani dva puta i boje se u bijelo, fasadna bravarija aluminijska bijela, roletne sive, bravarija je sa termo prekidom, ulazna vrata u stan blind, Mepro d.o.o Podgorica, sa ugradnjom 330E/kom, sobna vrata sa ugradnjom 160/ekom, paket hrastov, rad materijal, 37€/m², keramika 10€/ m², sanitarije i galanterija 500€/po kupatilu, lift u zgradi Schundler cca 30,000€/komad, hodnicipod granit 23€/m² kina, dobavljač Konkordia Commerce Ulcinj, ograde na terasama i u hodniku inox. Pripadajuća stambena površina od 1600m²- se nalazi u lameli c III faza izgradnje objekta.----

4.5 Notar je podučila ugovorne strane da se stvarna pravo korišćenja na predmetu prodaje može prenijeti samo na osnovu ovog ugovora, ako sadrži izjavu (clausula intabulandi) da je isplaćena dogovorena kupoprodajna cijena u cjelosti ili na osnovu ovog ugovora i posebne (clausula intabulandi) u formi notarskog zapisa, a stranke su se opredijelile za prvu varijantu – ugovor sadrži clausulu intabulandi sa napomenom da je notar ovlašten po prispjeću novčanog iznosu od 1.250.000,00 € (jedan milion dvjesto pedeset hiljada) na njen notarski račun za stranke podnese zahtjev za svojinsku promjenu u korist kupca, sa dvije zabilježbe: **prva zabilježba -duga:** za novčani iznos od 750.000,00 € (sedamsto pedeset hiljada eura) koji dospijeva 01. 01. 2020. god (prvog januara dvije hiljade dvadesete), i **druga zabilježba** neposredne izvršnosti ovog notarskog zapisa za stambenu površinu od 1600m² stambenog prostora, i 20 garažnih mjesta „mehanizam makaze“, površine od oko 15m² po garažnom mjestu, i jedno garažno mjesto bez mehanizma makaze, sve izgrađeno u planiranom objektu u skladu sa priloženim UTU uslovima, na predmetnoj parceli najkasnije do 01.01.2023. god, (prvog januara dvije hiljade dvadeset treće) u lameli C i sa zabilježbom zabrane prodaje stambene površine u III fazi izgradnje objekta lamela C, bez izričite pismene saglasnosti ugovornih strana. Stambena površina u lameli A i lameli B koja pripada u cjelini kupcu potpuno je slobodna za raspolaganje u odnosu na treća lica.---

4.6 Ugovorne strane su saglasne da Prodavci istog dana je kod ovog notara sačine brisovnu izjavu u predmetu UZZ br 777/2019 koja sadrži saglasnost prodavac za brisanje zabilježbe duga za novčani iznos od 750.000,00 € (sedamsto pedeset hiljada eura) i koju notar može upotrebiti kada je prodavci obavijeste da je novac prispio na njihov račun, ili na označeni notarski račun za stranke. -----

4.7 Ugovorne strane su saglasne da u slučaju neplaćanja preostalog dijela kupoprodajne cijene ovaj notarski zapis sa dodatnom klausulom izvršnosti i listom nepokrenosti 2729 KO Budva u kojem je evidentirana zabilježba duga za predmet kupoprodaje, sa rokom dospjeća, predstavlja javnu ispravu na osnovu koje se pokreće postupak prinudne naplate kod nadležnog javnog izvršitelja. Postupak pokreću Prodavci s pozivom na ovaj poseban otpравак ovog notarskog zapisa, koji sadrži klausulu izvršnosti.-----

4.8 Ugovorne strane su saglasne da se zabilježba neposredne izvršnosti ovog notarskog zapisa za dovovorenu stambenu površinu od 1600m², i 20 garažnih mjesta „mehanizam makaze“, površine od oko 15m² po garažnom mjestu, i jedno garažno mjesto bez mehanizma makaze, sve izgrađeno u planiranom objektu, u Lameli C u skladu sa priloženim UTU uslovima, na predmetnoj parceli najkasnije do 30.12.2022. god izbriše posebnim pravnim aktom koji će stranke zaključiti u roku od 15 dana od dana etažiranja i upisa novosagrađenog objekta u katastarski operat, uz napomenu da se projektovane stambene jedinice u lameli C

SK

S.D.

Strana 3 od 6

JA lili

ne prodavaju, otuđuju ili opterećuju u korist trećih lica, bez izričite pismene saglasnosti ugovornih strana, sa preciziranim dinamikom: kad krenu iskopi na lameli C 500m² stambenog prostora se može otuđivati, kad se završi ploča iznad garaža još 500m², zatim ploča prvog sprata oslobađa se 1.250m², kada se završi posljedna betonska ploča na lameli C oslobađa se sve za prodaju osim 2.000m² stambenog prostora, koje su slobodne za prodaju nakon zaključenja sporazuma između stranaka kojim se precizira obaveza kupca u naturi prema prodavcima posebnim notarskim zapisima.

III ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Član 5.

5.1 Prodavci garantuju kupcu da predmet prodaje ima površinu navedenu u listu nepokretnosti i izjavljuju da im nikakvi skriveni materijalni i pravni nedostaci nisu poznati, da je urbanizovana što se dokazuje priloženim urbanističko tehničkim uslovima.

5.2 Kupac je obišao predmetnu nekretninu, izvršio uvid u stvarno stanje i istu kupuje u viđenom stanju.

5.3 Prodavci garantuju da predmetna nekretnina nije pod teretom i ograničenjem u korist trećih lica, osim označenih tereta u članu 1, točka ovog ugovora, te da kupčevo stvarno pravo na predmetu prodaje nije opterećeno nikavim pravima trećih lica, bilo upisanih ili neupisanih.

5.5 Prodavci posebno garantuju kupcu da na predmetu prodaje nema prava preče kupovine. Prodavci potvrđuju da predmetna nekretnina predstavlja njihovu posebnu imovinu, stečenu poklonom od roditelja, što je konstatovano u priloženom listu nepokretnosti, i koji su saglasni za zaključenje ovog pravnog posla.

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 izjavljuju da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

6.2 Ukoliko se pojavi treće lice, koje istakne osnovano potraživanje definisano samo pravosnažnom sudskom odlukom, u odnosu na predmet prodaje, 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 isplate prve rate kupoprodajne cijene, te da će tada prodavac kupcu prezentirati dokaze poreza na imovinu zaključno sa 2019. god, i saglasni su da od dana predaje nekretnine u posjed ova obaveza prelazi na kupca, kao i preostalu urbanističko tehničku dokumentaciju.

V IZJAVE ZA KNJIŽENJE (CLAUSULA INTABULANDI)

Član 8.

8.1 Prodavci dozvoljavaju da se, na osnovu ovog ugovora a bez njihove dalje saglasnosti, odobrenja ili prisustva u katastru nepokretnosti uknjiži kupac, kao nosilac prava korišćenja sa udjelom 1/1 na predmetnoj nekretnini opisanoj i označenoj u članu 1 i 2 ovog notarskog zapisa, odmah po isplati prve rate kupoprodajne cijene i dobijanja brisovne izjave upisanog hipotekarnog povjerioca sa zabilježbom duga u iznosu od 750.000,00 € (sedamsto pedeset hiljada eura) koji dospijeva do 01.01.2020.god (prvog januara dvije hiljade dvadesete), i zabilježbom neposredne izvršnosti notarskog zapisa u korist prodavaca za stambenu površinu od 1600m², i 20 garažnih mjesta sa mehanizmom makaze, površine od oko 15m² po garaži, sve izgrađeno u planiranom objektu faza III lamela C u skladu sa priloženim UTU uslovima, na predmetnoj parceli najkasnije do 30. 12. 2022. god, sa zabilježbom zabrane prodaje stambene površine u III fazi izgradnje objekta samo lamela C uz suglasnost stranaka precizirane u članu 4.ovog ugovora. Stambena površina u Lameli A i lameli B je slobodna za prodaju od strane kupca trećim licima bez davanja saglasnosti prodavaca.

8.2 Notar je ovlaštena od ugovornih strana da ovaj notarski zapis dostavi kat operatu sa zahtjevom za svojinsku promjenu u korist kupca odmah po dobijanju bankarskog izvještaja da je prva rata kupoprodajne cijene u iznosu od 1.250,000,00 € (jedan milion dvjesto pedeset hiljada) isplaćena na notarski račun za stranke, sa predbilježbom prvenastva reda upisa.

8.3 Notar je ovlaštena da po prispjeću novčanih sredstava u iznosu od 1.250,000,00 € (jedan milion dvjesto pedeset hiljada) na notarski račun za stranke, podnese zahtjev hipotekarnom povjeriocu Prvoj banci AD Podgorica za dobijanje brisovne izjave kojom se briše upisana hipoteke u iznosu od 2.500.000,00 € (dva

S. D.

M

Strana 4 od 6

JA belu.

miliona i petsto hiljada eura).-----

8.4 Notar ukazuje ugovornim stranama da do dobijanja brisovne izjave svojinska promjena se evidentira kao predbilježba sa prvenstvom svojinske promjeneu korist kupca. Uslov za konačan upis svojinskih prava u korist kupca sa označenim zabilježbama duga, je dobijanje brisovne izjave upisanog hipotekarnog povjerioca. -----

8.5 Ugovorne strane su saglasne da zabilježba kupčeve obaveze prema prodavcima za obezbjeđenje 1.600m² stambenog prostora ostaje upisana sve dok se ne zaključi poseban pravni akt u formi notarskog zapisa ili drugi pravni akt na osnovu kojeg će prodavci biti upisani kao nosioci prava (su)svojine na stambenu površinu od 1.600m² ili prava svojine 1/1 na pojedinačnim stambenim prostorima svakog po na osob prodavca po njihovom predhodno postignutom dogovoru. -----

VI IZMJENE I RASKID UGOVORA-----

Član 9.-----

9.1 Notar je ukazala 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 ukazala ugovornim stranama da se ne može raskinuti ugovor zbog neispunjenja neznatnog dijela obaveza.-----

9.2 Nakon prednjeg upozorenja ugovorne strane ugovaraju mogućnost jednostranog raskida ovog ugovora u formi notarskog zapisa na strani prodavaca samo onda ako kupac ne isplati prvu ratu kupoprodajne cijene u ugovorenom roku, na način što će kupca upozoriti ne neizvršenje ugovorene obaveze, sa namjerom da jednostrano raskine ovaj ugovor u formi notarskog zapisa. Nakon isplate prve rate kupoprodajne cijene ovaj ugovor se ne može jednostrano raskinuti- u tom slučaju ugovor se može raskinuti samo sporazumom stranaka, a kako sporazum izostane u parničnom postupku kod Osnovnog suda u Kotoru.-----

9.3 Notar je u obavezi obavijestiti Prodavce, o prispjeću novčanih sredstava na ime prve rate kupoprodajne cijene i o tome dostaviti bankarski izvještaj, kao i zahtjev prosljeđen hipotekarnom povjeriocu Prvoj banci AD podgorica za dobijanje brisovne izjave. -----

VII TROŠKOVI I POREZI-----

Član 10.-----

10.1 Notar je podučio stranke da sve obaveze po osnovu ovog notarskog zapisa, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa na osnovu toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, troškove upisa prenosa svojine, porez na promet i druge troškove u vezi s tim, snosi Kupac.-----

10.2 Notar je podučila stranke koji su troškovi koji proizilaze iz ovog pravnog posla: notarska tarifa za kupoprodajni ugovor, brisovne izjave, bankarske provizije, takse za upis nastale svojinske promjene 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 podučila i upozorila 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, predaje u posjed, troškovi, clausula intabulandi) a saglasnost postoji kad jedna strana pristane na ono što joj druga strana predloži ili ponudi pravo svojine na prodatu stvar (predmet kupoprodaje) 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 predmetom kupoprodaje;-----

(6) Da je notar po službenoj dužnosti obavezan otpравak ovog notarskog zapisa dostaviti Upravi za nekretnine, s pozivom odredbu člana 82 Zakona o notarima, a da se ovoj prijavi može pridružiti zahtjev

S-12

Strana 5 od 6

[Signature]

[Signature]

stranaka o konačnom upisu nastale svojinske promjene.-----

(7) Zakonski rok za postupanje Uprave za nekretnine PJ Budva i donošenje rješenja o svojinskoj promjeni s pozivom na notarski zapis je 8 dana od dana podnošenja zahtjeva shodno odredbi člana 120 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti.-----

(8) Da je notar po službenoj dužnosti obavezan otpравak 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, obe prijave u roku od 15 dana od dana zaključenja notarskog zapisa.-----

(9) Da je kupac upoznat sa zakonskom obavezom da izvrši poreske prijave i kod lokalne poreske uprave radi plaćanja godišnjeg poreza na imovinu.-----

ZAVRŠNE ODREDBE-----

Član 12.-----

12.1 Ugovorne strane daju ovlaštenje 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 otpравak dostavlja strankama, katastru i poreskoj upravi.-----

12.2 Ugovorne strane svojim potpisom potvrđuju da je u njihovoj istovremenoj prisutnosti ovaj ugovor sačinjen 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 (x3)-----
- Kupac (x1)-----
- Katastar nepokretnosti za upis prava svojine (x1)-----
- Poreska uprava (x1)-----

Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema NT («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar.br 1. tač.2, tar. br 19.tač.1 i tar br 21 tač 5 za vrednost predmeta (3.000.000,00 ugovor i 1.250.000,00 depozit) u iznosu od 3000,00 € + PDV od 630,00 €, = 3.630,00 €, o čemu je kupcu izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.-----

Notar je ovaj ugovor pročitao ugovornim stranama, u cijelosti i neposrednim pitanjima se uvjerio da njegov sadržaj odgovara pravoj 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, kojeg slobodnom voljom odobravaju, te prodavac i kupac svojeručno potpisuju kako slijedi, a nakon čega je ovaj zapis potpisao i notar.-----

U Budvi, dana 11.06.2019.godine (jedanaestog juna dvije hiljade devetnaeste) završeno u 8:30h (osam trideset).-----

UGOVORNE STRANE:

PRODAVCI:

Mrvaljević Mladen

Mrvaljević Nataša

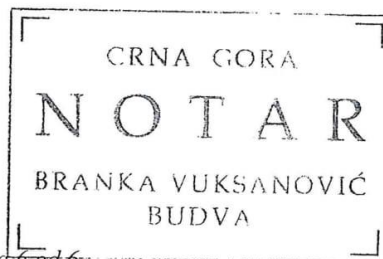
Mrvaljević Matija

NOTAR

Branka Vuksanović

Za KUPCA:

Šubarić Dragan



Strana 6 od 6

1.2. Podaci o projektantu



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 14.10.2013.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 6/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 ... 40/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA broj 204660 od 14.10.2013.god. podnosioca

Ime i prezime: Nikola Kavedžić
JMBG ili br.pasoša: 0911982290018
Adresa: I Proleterska S-52 - Budva

dana 14.10.2013.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB BUDVA - registarski broj 5-0674159/ 001

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Odlučujući po prijavi za upis osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KALOS, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz čl. 83 i 86 Zakonom o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 6/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG" br. 20/12) za osnivanje KALOS, pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

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 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0674159/ 001
02955610

Datum registracije: 14.10.2013

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013
Adresa obavljanja djelatnosti: TOPLIŠKI PUT BB
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta:
Mjesto: BUDVA
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

☒ da ☐ ne

Oblik svojine:

☒ bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekta kapitala

☒ domaći

strani

mješoviti

Upisani kapital: 1.00€

(Novčani 1.00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MARIJA BLIZNAKOVSKI-006996234

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Marija Bliznakovski - 006996234

Izvršni direktor - neograničeno ()

Pojedinačno- ()

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Izdato 15.10.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Idejno rešenje Apartmansko-poslovnog objekta 2G+P+6
UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3107/2
Podgorica, 03.09.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-3107/1 od 08.06.2018.godine » KALOS » D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-1635/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Blizankovski Mariji, dipl.inž.arhitekture iz Vranja - Republika Srbija, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » KALOS » D.O.O.iz Budve i Blizankovski Mariji , dipl. inž.arhitekture iz Vranja –Republika Srbija, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2.Ugovora, imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto:Projektant, počev od 21.10..2013.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50674150 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7111: Arhitektonska djelatnost.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje

jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



1.4. Licenca ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini

Idejno rešenje Apartmansko-poslovnog objekta 2G+P+6
UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1035/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerenu kopiju Diplome o stečenom visokom obrazovanju na Građevinsko – Arhitektonskom fakultetu u Nišu - diplomirani inženjer arhitekture, br.688 od 01.10.2004.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena kopija lične karte za stranca;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.0501-2307/2 od 22.06.2010.godien, kojim se Bliznakovski I.Mariji, dipl.ing.arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, ovjerava licenca, odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 E605 07 od 24.05.2010.godine, izdate od Inženjerske komore Crne Gore;
- Uvjerjenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;

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

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

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

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

Idejno rešenje Apartmansko-poslovnog objekta 2G+P+6
UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva

1.6. Projektni zadatak

PROJEKTNI ZADATAK

za idejno rešenje – APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6

Investitor: „D INŽENJERING“ d.o.o. Budva

Lokacija: UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino", Opština Budva

Izraditi idejno rešenje apartmansk-poslovnog objekta tako da objekat bude u skladu sa UT uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Predvidjeti **dve podzemne etaže garaže**,

tako da se, uz parking mesta na samoj parceli, zadovolji potreban broj parking mesta.

Potrebno je isprojektovati u prizemlju prostor za poslovanje, a na spratovima apartmanske jedinice.

Ukupan broj apartmanskih jedinica je 210. Apartmane rasporediti u 3 lamele.

Nadzemne etaže organizovati kao funkcionalne cjeline:

Prizemlje – a) ulazni deo za lamele, sa stepenišnim prostorom i potrebnim brojem liftova,
b) poslovni prostor

I sprat:

LAMELA A – zajedničke komunikacije i 8 apartmana – 6 jednosobnih, 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

LAMELA B – zajedničke komunikacije i 12 apartmana – 11 jednosobnih i 1 dvosobni apartman.

LAMELA C – zajedničke komunikacije i 19 apartmana – 1 studio apartman, 15 jednosobnih, 2 dvosobna i 1 trosoban apartman.

II, III i IV i V

LAMELA A – zajedničke komunikacije i 8 apartmana – 6 jednosobnih, 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

LAMELA B – zajedničke komunikacije i 12 apartmana – 10 jednosobnih i 2 dvosobna apartmana.

LAMELA C – zajedničke komunikacije i 19 apartmana – 1 studio apartman, 15 jednosobnih, 2 dvosobna i 1 trosoban apartman.

VI sprat:

LAMELA A – zajedničke komunikacije i 5 apartmana – 4 jednosobna i 1 četvorosobnog apartmana.

LAMELA B – zajedničke komunikacije i 4 apartmana – 2 jednosobna, 1 dvosobnog i 1 trosobnog apartmana.

LAMELA C – zajedničke komunikacije i 6 apartmana – 3 jednosobna, 2 dvosobna i jedan četvorosobni apartman.

Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja. Projektovati ravni neprohodni krov.

Unutrašnja obrada

Projektom predvidjeti kvalitetne i savremene materijale za završnu obradu prostorija u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom predvidjeti sljedeće obrade:

- **Plafoni:** - spuštene plafoni od monolitnog gips-kartona u kupatilima, toaletima
- **Zidovi:** - spavaće i dnevne sobe, trpezarije, lokal – gletovan i ibojeni,
- kupatila i kuhinja – keramika,
- garaže – boja,
- **Podovi:** - kupatila i toaleti – keramičke pločice,
- sobe, hodnici, stepeništa, terase – keramičke pločice.

Spoljna obrada

- **Krov:** - Predvidjeti ravni neprohodni krov, sa potrebnom termičkom i hidroizolacijom.
- **Fasada:** - Fasadne zidove raditi od betona ili blokova sa odgovarajućom izolacijom. Završna obrada fasade predviđena je u Demit sistemu, deo fasade obložiti pločama od prirodnog kamena.

INVESTITOR:



1.7. Urbanističko-tehnički uslovi

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-834/4
Budva, 01.04.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Mrvaljević Matije, Mrvaljević Mladena i Mrvaljević Nataše iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i Detaljnog urbanističkog plana Rozino I (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju apartmanskog objekta

1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

“Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.” (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

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

Katastarska parcela 1533/1 KO Budva ne ulazi u trasu infrastrukturnih koridora u obuhvatu PPPNOP

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Katastarska parcela 1533/1 KO Budva se ne nalazi u zoni zaštićenog područja u obuhvatu PPPNOP

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30.Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 255-274) i obrađene su u tačkama 15. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE i 16. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U

REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 3

Urbanistička parcela broj: 1 koju čine djelovi katastarskih parcela 1531/1 i 1533/1 KO Budva

Dio katastarske parcele 1533/1 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-2946/2019 za KO Budva, od 22.02.2018.godine, na katastarskoj parceli 1533/ KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1533/1 KO Budva upisani su teret i ograničenja.

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMN2 Mješovita namjena

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a izabere namjenu predmetnog objekta.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, gradska vila, višeporodični i višestambeni objekti:

- Pod rezidencijalnim bjektom, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcijalnom stambenomjedinicom.
- Pod jednoporodičnim objektom, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod gradskom vilom, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod višeporodičnim objektom, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod višestambenim objektom, smatra se zgrada sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. 5.1.2.tačka 14, strana 44.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, strana 34.

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

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

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

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

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

5. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio

urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

6. PRAVILA REGULACIJE

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

- Između regulacione i građevinske linije **ne može** biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:

- slobodnostojeći objekti – 10,00 m
- jednostrano uzidani objekti – 10,00 m prema slobodnom dijelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m

Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.

- Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

- **Maksimalna spratnost:**

garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 7 spratova i potkrovlje - G+P+7+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 8 spratova – G+P+8, odnosno - devet korisnih etaža G+P+8 = 28,50m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Visina vijenca objekta se može povećati isključivo ukoliko se poveća spratna visina objekta (prizemlje maksimalno do 3,60 m, tipski sprat maksimalno do 3,20 m).

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

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

- Visina nazidka potkrovnog etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnog etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Kota prizemlja je 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. Izuzetno, ukoliko je potrebno omogućiti bezbjedan kolski prilaz u podzemnu garažu, u tom djelu objekta prizemlje može biti najviše do 1,80 m (u tom smislu je moguće povećati i visinu objekta u tom djelu).

Podzemna građevinska linija PGL

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

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i ulepšavanju javnih prostora. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.16 strana 70)

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

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se ne mogu ograđivati

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. Planom je predviđeno da se svi primjerci maslina i drugi primerci vrednog zelenila, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". (tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.1.4 strana 92)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita i razvoj predjela predviđena PPPNOP (strana 221) obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i spriječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela. Kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite i razvoja, tj zelenih prodora-cezura kojima se sprečava linearna gradnja duž obale i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa. Tako su se izdvojile dvije kategorije zelenih prodora-cezura sa fleksibilnim i strogim režimom koriscenja.

U okviru **fleksibilnog režima zelenih prodora- cezura** moguće je razvijati shodno donesenim planskim dokumentima namjene turizma, stanovanje, poljoprivrede, pejzažnog uređenja, infrastrukture itd. uz predhodnu izradu Detaljne studije predjela sa vrednovanjem ranjivosti predjela koju je potrebno raditi paralelno sa idejnim ili glavnim projektom za predmetnu lokaciju uz minimalnu izgradjenost prostora na najmanje ranjivim površinama.

U okviru **strogog režima zaštite** potrebno je primijeniti stečene obaveze usvojenih planskih dokumenata, za čiji je obuhvat potrebno uraditi Detaljnu studiju predjela prije izrade projektne dokumentacije. Za područja koja su već u izgradnji, a nalaze se u okviru strogog režima zaštite potrebno je nakon urađene Detaljne studije predjela dati mjere za sanaciju i obnovu predionih vrijednosti degradirane postojećim intervencijama u predjelu.

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14). Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti, fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 211)

Od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma dostavljeni primjerak PPPNOP (propratni akt broj 06-1538/1 od 03.12.2018.godine) ne sadrži Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje. U elektronskom registru planske dokumentacije, takođe nema pomenute studije.

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

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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

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

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

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

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

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM prema ukupnom broju različitih kategorija korisnika
AUTOBUSKA STANICA	
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine ili 1 PM/1 lokal
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine ili 1 PM/1 lokal

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

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

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

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

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (Službeni list CG br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmjenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

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

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

**PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-956-2946/2019
Datum: 22.02.2019
KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZNOJ 467-104-288/19, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2189 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1533	1		10	02/03/2018	DUBOVICA	Krš, kamenjar ODRŽAJ, POKLON		4746	0.00
								4746	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1308999250015	MRVALJEVIĆ MILAN MATIJA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/3
1206986232010	MRVALJEVIĆ MLADEN UL. 13 JULA BB BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/3
2109984237048	MRVALJEVIĆ MILAN NATAŠA 13 JULA 14 BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1533	1			6	Krš, kamenjar	02/03/2018 9:0
1533	1			7	Krš, kamenjar	02/03/2018 9:0
1533	1			8	Krš, kamenjar	03/12/2018 14:27

ZABILJEŽBA TUŽBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR. 07-2-49/1-2015 OD 12.02.2015 OD MILANA MRVALJEVIĆA I DRUGIH IZ BD.

ZABILJEŽBA TUŽBE IZJAVLJENA NA RJEŠENJE MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR.07-2-49/1-2015.OD 02.12.2015.OD MRVALJEVIĆ MILANA I DRUGIH IZ BUDVE.

Hipoteka
U IZNOSU OD 2.500.000,00 EURA U KORIST PRVE BANKE CG OSNOVANA 1901 AD PODGORICA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1608/2018 OD 19.11.2018. GOD. NOTARA VUKSANOVIĆ BRANKE IZ BUDVE.



Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnik:


Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

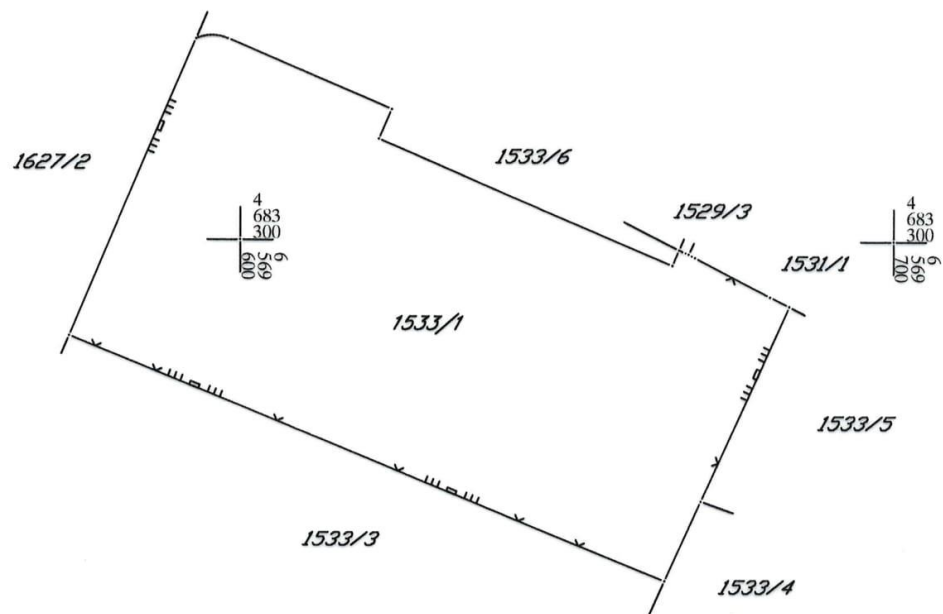
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-288/19
Datum: 19.02.2019.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 11
Parcela: 1533/1

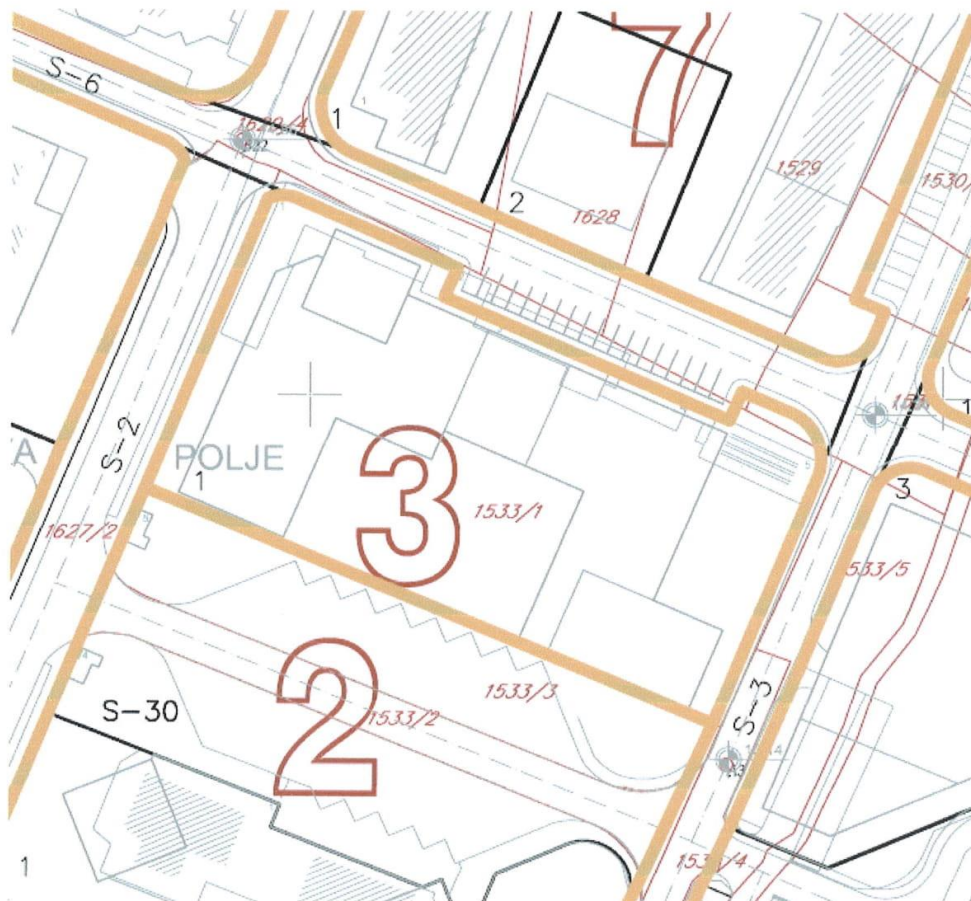
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



IZVOD IZ DUP-a Rozino I
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

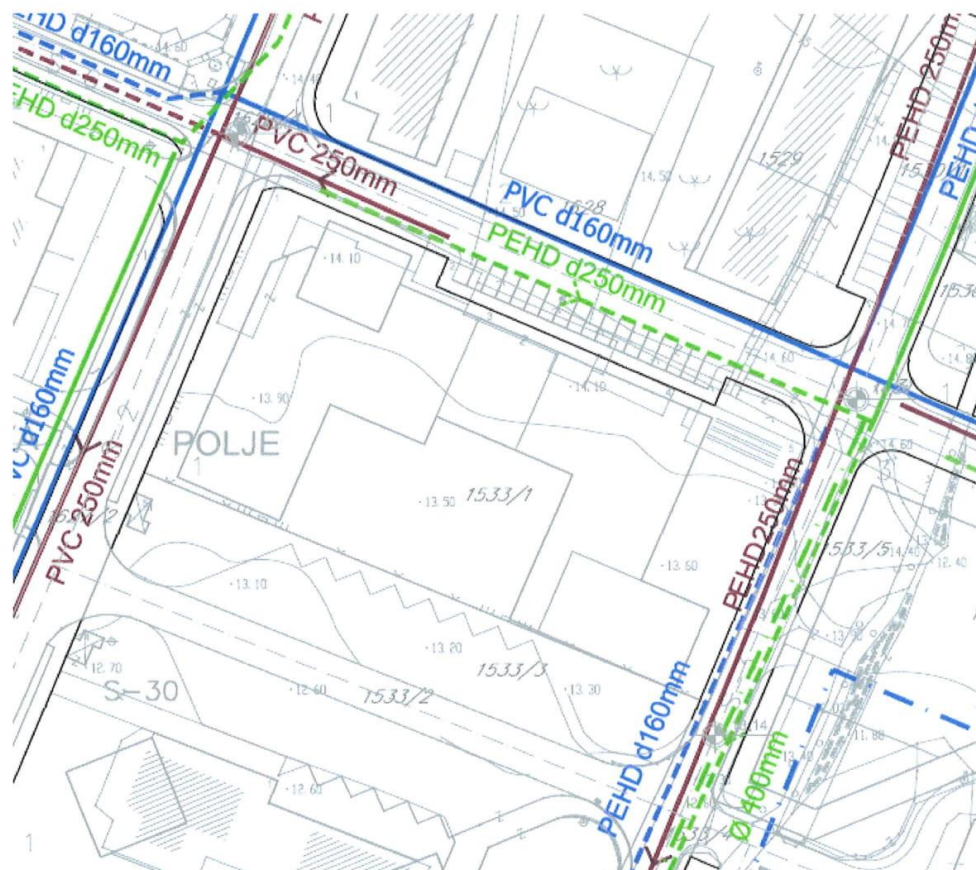




IZVOD IZ DUP-a Rozino I
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta regulacija-nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





IZVOD IZ DUP-a Rozino I
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 07.03.2019.

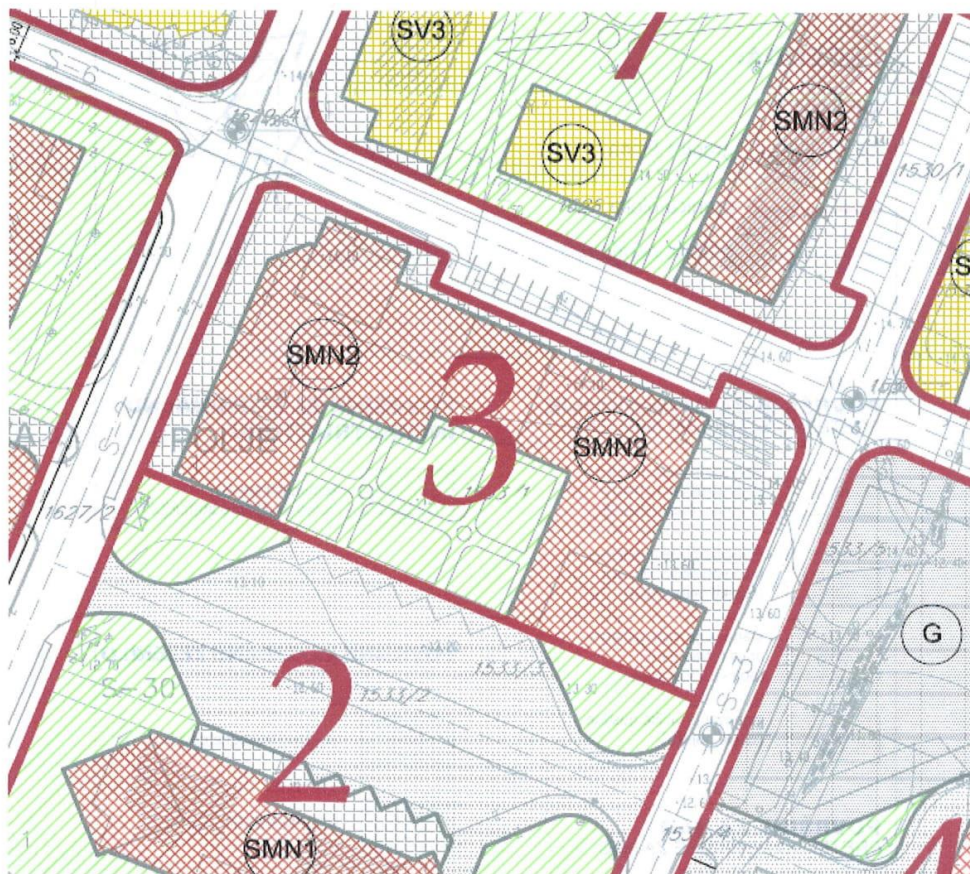


IZVOD IZ DUP-a Rozino I
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 07.03.2019.



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

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
Budva 07.03.2019.

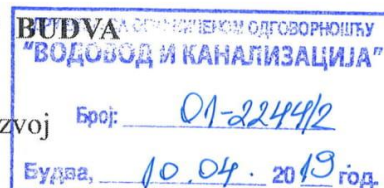


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-834/5 od 01.04.2019. godine, naš broj 01-2244/1 od 02.04.2019. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **MRVALJEVIĆ MATIJA, MRVALJEVIĆ MLADEN I MRVALJEVIĆ NATAŠA** iz Budve, izdaju se

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

Crna Gora OPŠTINA BUDVA BUDVA			
Primljeno: 12-04-2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijedno
06-061	834/6	2019.	

Za dijelove katastarskih parcela broj: 1531/1 i 1533/1 KO Budva, urbanistička parcela broj 1, blok broj 3, DUP Rozino I, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja apartmanskog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-834/4 od 01.04.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Momir Tomović, dipl.ing.grad.



IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: Mrvaljević Matija, Mrvaljević Mladen i Mrvaljević Nataša

Katastarske parcele: dio 1531/1 i 1533/1, Katastarska opština: Budva

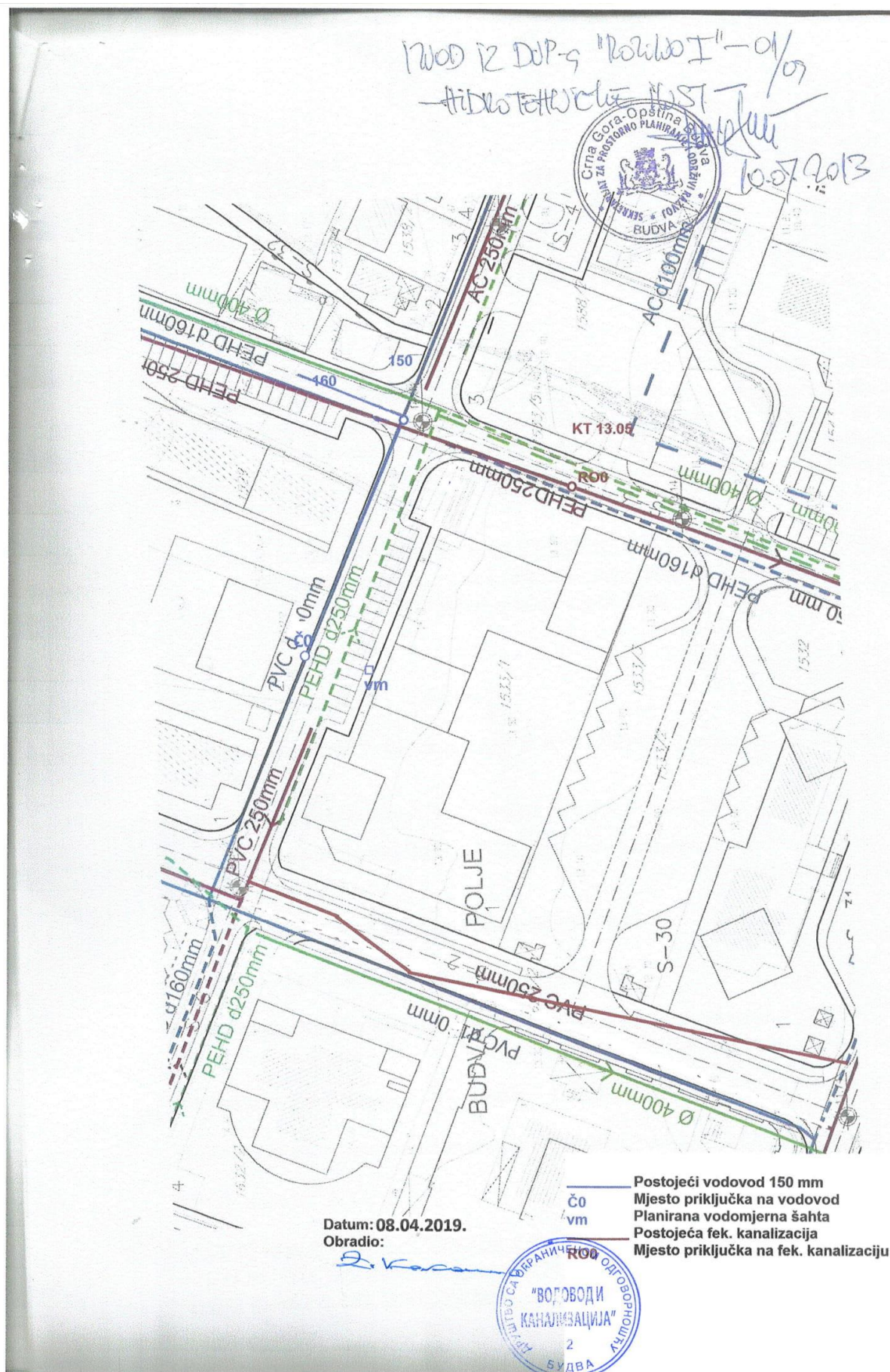
Urbanistička parcela: 1, blok broj 3, DUP: Rozino I

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 4 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravo na ulični kanal.



2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

uz idejno rešenje – APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6

Investitor: „D INŽENJERING“ d.o.o. Budva

Lokacija: UP br.1, blok br.3, DUP „Rozino“, Opština Budva

Uvodne napomene:

Idejno rešenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova broj **06-061-834/4**, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, 01.04.2019. godine, za građenje objekta na urbanističkoj parceli br.1, blok br.3, DUP „Rozino I“

Prema Elaboratu parcelacije po DUP-u br.185 od 15.04.2019. koji je uradila firma „Navstar 7“ d.o.o. Nikšić, zavedenoj u Upravi za nekretnine PJ Budva 09.05.2019. godine pod brojem 953-104-1/30 UP br.1 se sastoji od k.p.1529/3 KO Budva (površine 4m²), k.p.1533/1 KO Budva (površine 4651m²) i k.p.1531/3 KO Budva (površine 33m²). Ukupna površina UP br.1 blok br.3 iznosi 4688m². **Deo UP br.1 na kome se gradi objekat je k.p.1533/1 i na osnovu njene površine (4651m²) su definisani kapaciteti za gradnju.**

Katastarska parcela 1533/1 KO Budva se **ne nalazi** u zoni zaštićenog područja u obuhvatu PPPNOP.

Cilj izrade idejnog rešenja je formiranje dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na pomenutoj lokaciji.

Objekat – vrsta i namena:

Na urbanističkoj parceli UP br.1, blok br.3 DUP „Rozino I“ SMN2 mješovita namjena – stanovanje sa kompatibilnim sadržajima.

„Objekti mješovite namjene u kojima je planirano stanovanje sa kompatibilnim namjenama - komercijalne djelatnosti, turizam i poslovanje (SMN2), nalaze se u neposrednoj okolini autobuske stanice, u blokovima br. 1 i 3, kao i uz internu obilaznicu (Ulica Žrtava fašizma) i frekventne saobraćajnice unutar naselja, u blokovima br. 6, 7 i 9. To su reprezentativni objekti sa uređenim slobodnim i zelenim površinama, spratnosti od G+P+5+Pk do G+P+7+Pk i izuzetno G+Su+P+8 za izgrađene objekte u blokovima br. 3 i 7. Indeks zauzetosti je u rasponu od 0,50 do 0,70, a indeks izgrađenosti je određen u rasponu od 3,00 do 4,50 (izuzetno do 5,00).“ – tekstualni deo DUP-a Rozino I, strana br.35.

„Pod višestambenim objektom smatra se zgrada sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.“ – tekstualni deo DUP-a Rozino I, strana br.44.

„Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje, kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.“ – Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata, čl.19 i čl.20 (Službeni list CG br. 36/18)

Idejnim rešenjem je predviđen Apartmansko-poslovni objekat spratnosti 2G+P+6.

Objekat se sastoji od 3 lamele sa zasebnim ulazima: lamela A, lamela B i lamela C. U prizemlju su predviđeni lokali.

Na zahtev investitora objekat je podeljen u 4 faze:

- **Faza I:** približno 2/3 površine garaža, prizemlje Lamele A sa lokalima LA01 i LA02 i svih 6 spratova Lamele A
- **Faza II:** prizemlje lamele B sa lokalom LB03 i 6 spratova lamela B
- **Faza III:** približno 1/3 površine garaža, prizemlje Lamele C sa lokalima LC04 i LC05, I, II i III sprat Lamele C
- **Faza IV:** IV, V, i VI sprat Lamele C

Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:

Teren se može smatrati ravnim. Objekat je u osnovi razuđenog gabarita, lamele formiraju oblik čirčnog slova P. Dominantni pravac objekta je severozapad-jugoistok, gde je pročelje objekta orijentisano ka postojećoj saobraćajnici na severoistočnoj strani. Dva kraća bočna kraka orjentisana su ka saobraćajnici na severozapadnoj strani u pravcu vatrogasnog doma kao i ka saobraćajnici jugoistočnoj strani, u pravcu tržnice i doma zdravlja. Atrijumsko dvorište objekta orijentisano je ka autobuskoj stanici na jugozapadu.

Glavni kolski prilaz ukopanoj garaži je omogućen preko postojeće saobraćajnice na zapadnoj strani objekta na koju se nadovezuje kolski koridor – rampa za ulaz u prvi nivo garaže.

Pristup lokalima u prizemlju kao i ulazima u apartmanske lamele A, B i C je moguće sa sve tri postojeće saobraćajnice oko objekta. Pešačkim prolazima unutar parcele pristupa se i prostoru za igru dece kao i slobodnoj površini sa klupama, fontanom i zelenilom na ploči garaže.

Parkiranje je planirano u okviru urb. parcele, u podzemnim etažama gdesu projektovana dva nivoa garaža, kao i između objekta i saobraćajnica. Pored garaže, u podzemnim etažama su projektovane i tehničke prostorije.

Prema tabeli urbanističkih parametara iz UT uslova potrebno je ostvariti 231PM za apartmanski deo (210x1,1PM/apartmanu) i 26PM za poslovanje (1954m² bruto lokala/75m²=26PM) što bi ukupno iznosilo 257PM. Prema idejnom rešenju, u podzemnoj garaži na obe etaže je moguće parkirati ukupno 232 vozila (po 116 PM na jednom nivou garaže) a na urbanistikoj parceli još 32 vozila, dakle ukupno 264PM, pa je na ovaj način obezbeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtev iz UT uslova.

Kota gotovog poda prizemlja je na 14,10m nv.

Na osnovu projekta zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

-garaža G2: sastoji se od garaže za 116 vozila, kolske rampe, tehničkih prostorija, stepenišnih i liftovskih jezgara za sve 3 lamele, hodnika i protivpožarnih predprostora – tampon zona. Spratna visina garaže je 2.80m.

-garaža G2: sastoji se od garaže za 116 vozila, kolske rampe, tehničkih prostorija, stepenišnih i liftovskih jezgara za sve 3 lamele, hodnika i protivpožarnih predprostora – tampon zona. Spratna visina garaže je 2.80m.

-prizemlje: apartmanski delovi su zasebne celine i sastoje se od ulaznog hola, zatim hodnika iz kog se pristupa na stepenište za spratove i garažu i liftova. U lameli A je projektovano jedno, u Lameli B dva a u Lameli C tri liftovska jezgra.

Poslovni deo se sastoji od 5 lokala. Lokal 01 i 02 su u zoni lamele A, lokal 03 je u zoni lamele B i lokali 04 i 05 su u zoni lamele C. Lokalima se pristupa sa postojećih saobraćajnica i trotoara na istočnoj i zapadnoj strani.

- I sprat:

LAMELA A sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 1 lifta i 8 apartmana – 6 jednosobnih, 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

LAMELA B sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 2 lifta i 12 apartmana –11 jednosobnih i 1 dvosobni apartman.

LAMELA C sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 3 lifta i 19 apartmana – 1 studio apartman, 15 jednosobnih, 2 dvosobna i 1 trosoban apartman.

- II, III i IV, i V sprat imaju identičnu organizaciju kao prvi sprat, osim u lameli B:

LAMELA A sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 1 lifta i 8 apartmana – 6 jednosobnih, 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

LAMELA B sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 2 lifta i 12 apartmana –10 jednosobnih i 2 dvosobna apartmana.

LAMELA C sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 3 lifta i 19 apartmana– 1 studio apartman, 15 jednosobnih, 2 dvosobna i 1 trosoban apartman

-VI sprat:

LAMELA A sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 1 lifta i 5 apartmana - 4 jednosobna i 1 četvorosobnog apartmana.

LAMELA B sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 2 lifta i 4 apartmana - 2 jednosobna, 1 dvosobnog i 1 trosobnog apartmana.

LAMELA C sastoji se od stepenišnog prostora, hodnika, 3 lifta, zajedničke prostorije i 6 apartmana – 3 jednosobna, 2 dvosobna i jedan četvorosobni apartman.

Funkcionalna organizacija apartmana i njihove površine date su u grafičkim prilogima.

Ukupan broj apartmanskih jedinica u objektu po lamelama iznosi:

Lamela A – 45 apartmana

Lamela B – 64 apartmana

Lamela C – 101 apartmana

Ukupan broj apartmanskih jedinica u celom objektu iznosi 210 apartmana.

Spratne visine nadzemnih etaža su 3,06m osim prizemlja čija je visina 3.57. („prizemlje maksimalno do 3.60m, tipski sprat maksimalno do 3.20m“ – UT uslovi)

Licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom pristup objektu je omogućen nesmetano, blagom pešačkom rampom sa kote uređenog terena oko objekta. Vertikalna komunikacija je omogućena liftovima. 5% od ukupnog broja parking mesta (264PM) je potrebno obezbediti za lica smanjene pokretljivosti. Idejnim rešenjem je obezbeđeno 14PM u podzemnoj garaži (po 7PM na svakoj etaži garaže) što zadovoljava propisani broj parking mesta.

Tehničko-tehnološke karakteristike objekta:

Spoljna obrada:

Fasada objekta je obložena termoizolacionom oblogom tipa „Demit“. Deo fasadnih površina oblaže se pločama od prirodnog kamena. Krov je ravan, neprohodan, ozelenjen, sa potrebnim padovima i slojevima za termo i hidroizolaciju. Iz projektovane zajedničke prostorije u lameli C na nivou krova omogućen je izlazak na krov radi popravki i održavanja.

Spoljna vrata i prozori i su od aluminijumske bravarije.

Ograde na terasama predviđene su od čeličnih kutijastih profila.

Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju adekvatnom hidroizolacijom.

Unutrašnja obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u beloj boji. U kuhinji je predviđeno oblaganje keramičkim pločicama do 1.6m visine, dok se deo iznad njih malteriše i boji polikolor bojom. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona. U svim prostorijama, predviđena je podna keramika kao završna podna obloga, osim u spavaćim sobama gde je predviđen parket kao završna obloga. Unutrašnja stolarija je predviđena od kvalitetne suve hrastovine ili drugog drveta.

OBRAČUN POVRŠINA:

FAZA I	NETTO/m ² /	BRUTO/m ² /
Garaža G2	*2055,14	*2110,10
Garaža G1	*2055,14	*2110,10
Prizemlje	400,62	439,25
I Sprat	470,74	535,86
II Sprat	470,74	535,86
III Sprat	470,74	535,86
IV Sprat	470,74	535,86
V Sprat	470,74	535,86
VI Sprat	368,79	418,89
Ukupno:	*4110,28+3123,11	*4220,20+3537,44

(*) ne ulazi u obračun BRGP

FAZA II	NETTO/m ² /	BRUTO/m ² /
Prizemlje	665,75	710,00
I Sprat	651,77	745,53
II Sprat	649,20	741,53
III Sprat	649,20	741,53
IV Sprat	649,20	741,53
V Sprat	649,20	741,53
VI Sprat	336,72	384,53
Ukupno:	4251,04	4806,18

FAZA III	NETTO/m ² /	BRUTO/m ² /
Garaža G2	*1684,55	*1729,60
Garaža G1	*1684,55	*1729,60
Prizemlje	895,42	959,88
I Sprat	1039,38	1176,81
II Sprat	1039,38	1176,81
III Sprat	1039,38	1176,81
Ukupno:	*3369,10+4013,56	*3459,20+4490,31

(*) ne ulazi u obračun BRGP

FAZA IV	NETTO/m ² /	BRUTO/m ² /
IV Sprat	1039,38	1176,81
V Sprat	1039,38	1176,81
VI Sprat	571,48	647,42
Ukupno:	2650,24	3001,04

UKUPNO NETTO/m²/ 14 037,95
(bez garaže)

UKUPNO BRUTO/m²/ 15 834,97
(bez garaž)

URBANISTIČKI PARAMETRI

	URBANISTIČKI PARAMETRI UP br.1 PREMA UT USLOVIMA	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA DIO UP br.1 PREMA PARCELACIJI PO DUP-u	OSTVARENO u idejnom rešenju
Površina parcele u m ²	4688.00	4651.00	4651.00
BRGP ukupno u m ²	21060.00	20882.99	15834.97
Površina pod objektima u m ²	2535.00	2511.54	2109,13
Indeks izgrađenosti	4.49	4.49	3,40
Indeks zauzetosti	0.54	0.54	0,45
Maksimalna spratnost	2G+P+7, 2G+P+8	2G+P+7, 2G+P+8	2G+P+6

Odgovorni inženjer,



Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Apartmansko-poslovnog objekta 2G+P+6
UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva

3.1. ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u

Opština Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Podružna jedinica
BUDVA

Primljeno:	09.05.2019
Broj:	93-104
Prilog:	- 1130
Vrijednost:	

NAVSTAR 7



NAVSTAR 7

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga

adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb

telefoni: 067 721 494, 067 721 488

ziro racun: 550-12840-72

PIB: 02860058

e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

ELABORAT

ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA NA TERENU

PARCELACIJA PO DUP-u "ROZINO I" na parcelama: 1533/1, 1531/1 K.O. BUDVA

Spisak prijava...../2019

Dana

(Predaja elaborata)



Dana 09.06...../2019

(Ovjera elaborata)

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik **MRVALJEVIĆ MATIJA, MRVALJEVIĆ MLADEN, MRVALJEVIĆ NATAŠA**
adresa / telefon:.

OVLAŠĆUJE

Preduzeće **Navstar 7 d.o.o.** iz **Nikšića**

DA IZVRŠI

Na Katastarskim parcelama: **1533/1, 1531/1**

KO **Budva**

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u, ROZINO I" UP 1, blok 3
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Brisanje objekta

za Navstar 7 d.o.o.

Dana: _____ 2019. god.



DAVALAC OVLAŠĆENJA


Mladen Mrvaljević
Mrvaljević Stojka

	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga
	adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb
	telefoni: 067 721 494, 067 721 488
	zira račun: 550-12840-72
	PIB: 02860058
	e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

ZAPISNIK

O parcelaciji po DUP-u

Po zahtjevu MRVALJEVIĆ MATIJA, MRVALJEVIĆ MLADEN, MRVALJEVIĆ NATAŠA, izvršena je parcelacija po DUP-u, na katastarskim parcelama: 1533/1, 1531/1, K.O. Budva, radi formiranja urbanističke parcele UP1, blok 3, "ROZINO I".

Parcelacija je izvršena na osnovu URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, izdato od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, za urbanističku parcelu UP1, blok 3, i na osnovu koordinata urbanističke parcele UP1, blok 3, DUP "ROZINO I" koje izdaje obrađivač plana Zavod za Izgradnju AD Budva.

Po DUP-u, "ROZINO I", u sastav urbanističke parcele UP1, blok 3, ulaze sledeće kat.parc:

- 1529/3, K.O. Budva, površine $P = 4\text{m}^2$ (cijela parcela),
- 1533/1, K.O. Budva, površine $P = 4651\text{ m}^2$ (dio parcele 1533/1),
- 1531/3, K.O. Budva, površine $P = 33\text{ m}^2$ (dio parcele 1531/1).

Ukupna površina urbanističke parcele UP1, blok 3, iznosi $P = 4688\text{m}^2$.

Sve ostalo o parcelaciji po DUP-u, prikazano je u elaboratu.

U Budvi: 26. 03. 2019. godine

Za Navstar 7

Saša Nikolić



Приближна размјера 1: 500

СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр.

Број катастарског плана:

Tax. записника : свеска

Веза са ранијом скицом премјера: бр./год.

Parcelacija po DUP-u "ROZINO I"
Urbanistička parcela UP 1; blok 3;

1627/2

D.O.O. "MCC ENGINEERING" 1/1

1530/2

1529/3

21/2

VUKIĆEVIĆ S. JOVO I/I

MRVALJEVIĆ M. MATIJA 1/3
MRVALJEVIĆ MLADEN 1/3
MRVALJEVIĆ M. NATAŠA 1/3

1533/1

krš,
kam.

Koordinate tačka:

1	Y=6569669.71	X=4683300.16
2	Y=6569676.01	X=4683297.45
3	Y=6569677.10	X=4683296.85
4	Y=6569678.08	X=4683296.05
5	Y=6569678.93	X=4683295.19
6	Y=6569679.63	X=4683294.16
7	Y=6569680.26	X=4683292.78
8	Y=6569680.56	X=4683291.66
9	Y=6569680.69	X=4683290.63
10	Y=6569680.66	X=4683289.39
11	Y=6569680.45	X=4683288.17
12	Y=6569680.05	X=4683287.00
13	Y=6569663.86	X=4683248.02

У кат. плану	201.....год.
У индикат. скици	201.....год.
Списак дет. рач. товршина.....	201.....год.
Списак пријава	201.....год.
Списак пројена.....	201.....год.

Снимано дана 26.03. 2019 год.

Геометар Nikolić Saša

Препредано дана 2019 год.

ПОТПИС

KO BUDVA
Opština BUDVA

Obradio:
za Navstar 7 d.o.o.
Saša Nikolić

KO BUDVA
Opština BUDVA

SONOS 1:

za Navstar 7 d.o.o.

Saša Nikolić

Sasa Niko
22/10/2011

Idejno rešenje Apartmansko-poslovnog objekta 2G+P+6
UP br.1, blok br.3, DUP "Rozino I", Opština Budva

	ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" A.D. - BUDVA
	Trg Sunca br. 4 E-mail: zibmed@t-com.me , tel. i fax: 033/452-291
Broj:1-97/2 Budva,21.03.2019.godine	

Lacmanović Milko

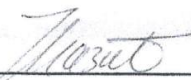
Predmet: Odgovor na Zahtjev

Dana 21.03.2019.godine obratili ste nam se zahtjevom za koordinate. Planom parcelacije predviđene su sledeće koordinate:

UP 1 blok 3, DUP „Rozino 1“ (Odluka br 0101-565/1 od 30.12.2008) kp 1533/1, 1531/1 i 1529/3 KO Budva

	X	Y
1	6569593,20313525	4683331,03289953
2	6569593,52860197	4683331,16706896
3	6569594,48900321	4683331,44150798
4	6569595,48162477	4683331,55281731
5	6569596,47895759	4683331,49791218
6	6569597,45336205	4683331,27831419
7	6569598,02681437	4683331,06507794
8	6569623,17737787	4683320,22315413
9	6569621,19805198	4683315,63161093
10	6569666,19517539	4683296,23421717
11	6569668,17450128	4683300,82576037
12	6569676,01272398	4683297,44685344
13	6569676,80651985	4683297,03081816
14	6569677,63059503	4683296,46548735
15	6569678,37776500	4683295,80183395
16	6569679,03637241	4683295,05021230
17	6569679,59614161	4683294,22234924
18	6569680,04833908	4683293,33116112

19	6569680,38590960	4683292,39055230
20	6569680,60358638	4683291,41519819
21	6569680,69797323	4683290,42031632
22	6569680,66759752	4683289,42142888
23	6569680,51293316	4683288,43412054
24	6569680,23639324	4683287,47379534
25	6569680,04815945	4683286,99558689
26	6569663,86269125	4683248,02082302
27	6569574,04996648	4683285,10001384
28	6569593,20313525	4683331,03289953


OBRADILA,
Jelena Lazić, dia master



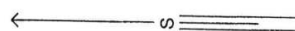
IZVRŠNA DIREKTORICA,
Aleksandra Kapa

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-639/19
Datum: 15.03.2019



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



1533/6

1627/2

1529/3

1531/1

1533/1

1533/3

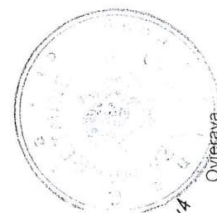
1533/5

1533/4

Ovjerava:
Službeno lice:

Obradio:

Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcela: 1533/1



*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE *** 1533-1 Budva

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
KO: BUDVA, R 1:1000

Po zahjevu broj: 467-104-639/19, od: 15.03.2019. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana
Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 15.03.2019 08:01

✓ 6569593.20	4683331.03✓	0.00
✓ 6569666.20	4683296.23✓	0.00
✓ 6569621.20	4683315.63✓	0.00
✓ 6569623.18	4683320.22✓	0.00
✓ 6569598.03✓	4683331.07✓	0.00
✓ 6569597.39✓	4683331.30✓	0.00
✓ 6569596.83✓	4683331.44✓	0.00
✓ 6569596.32✓	4683331.52✓	0.00
✓ 6569595.89✓	4683331.55✓	0.00
✓ 6569595.34✓	4683331.55✓	0.00
✓ 6569594.85✓	4683331.50✓	0.00
✓ 6569594.41✓	4683331.43✓	0.00
✓ 6569594.05✓	4683331.34✓	0.00
✓ 6569593.61✓	4683331.20✓	0.00
97✓ 6569667.22	4683298.61	0.00
45008✓ 6569667.71	4683298.36	0.00
45008✓ 6569669.65	4683297.41✓	0.00
45009✓ 6569668.67	4683297.95✓	0.00
45011✓ 6569684.04	4683289.92	0.00
45019✓ 6569681.10	4683291.38	0.00
45061✓ 6569574.05	4683285.10	0.00
45068✓ 6569665.10	4683247.51	0.00
45069✓ 6569670.59	4683259.84	0.00

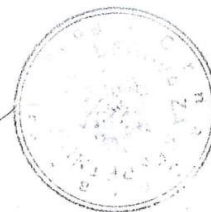
Parcela: 1533/1 (P=4743)

Frontovi:

od do dužina(m)
97-45008 0.55
45008-45009 1.04
45009-45008 1.12
45008-45019 12.94
45019-45011 3.28
45011-45069 32.95
45069-45068 13.50
45068-45061 98.50

Obradio:

Pregledao:





UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 15.12.2017 Broj uvjerenja: 551/17/01 Ukupni broj strana: 2

Način: uređaj na primenu tehnologije geodetskog poslovanja

Proizvođač: Javna Agencija ZA

Tip: Projektor, 10133, Antena, 10133

Identifikacioni broj: Projektor, 2873076, Antena, 2873076

Datum izdavanja: 15.12.2017

Autentifikacija: NAVSTAR 7 d.o.o. Nikšić, Gornje polje, ulaz 5b

Mijenja izdaje
MIO ORLANDIC
MIO ORLANDIC

NAVSTAR 7 d.o.o.

NAVSTAR 7 d.o.o.
Antena, 10133, MIO ORLANDIC
Autentifikacija

NAVSTAR 7 d.o.o. - poslovanje na teritoriji Crne Gore
POSLOVANJE NA TERITORIJU CRNE GORE
POSLOVANJE NA TERITORIJU CRNE GORE

CRNA GORA UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

LICENCA

Kojim se potvrđuje da je
Dovoljno za izvođenje geodetskih radova i snimanje

"NAVSTAR 7" d.o.o. NIKŠIĆ

Ul. Gornje polje broj 5b, NIKŠIĆ, dana 20.12.2011. godine, izdano na osnovu za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMIER I KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-5079/2

Podgorica, 20.12.2011. godine

DIREKTOR
MIO ORLANDIC

MINISTARSTVO FINANSIJA UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Broj: 02-5079/2
Podgorica, 16.04.2018. god.
Ul. Braćina Bratunovića b.b.
Matični broj (PIB): 02010638

"NAVSTAR 7" d.o.o.

Gornje polje broj 5b
NIKŠIĆ

RAČUN broj 30
Poslovni broj 30

Za korištenje podataka mreže posmatranja stanica MONTEPOS

- period od dvije godine: od 13.04.2018. do 13.04.2020. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO PLAĆENJE: 1.500,000
(izdvajanje: jedinstveni račun posmatranja)

Namodbi je uplaćen na osnovu računa izdavanja teksta broj 812-1081-18 (period od dvije godine)
Uprava za nekretnosti

Fakturisala
Milenka R. Jovanović

DIREKTOR
Dragan Kozaković

CRNA GORA UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

NIKOLIĆ Draga SAŠA

Dipl.ing.geodetizije, rođen dana 23.01.1973.godine u NIKŠIĆU-Crna Gora,
dana 12.09.2011.godine

poslije stručni ispit i uslovi ovlaštenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti

1. OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMIER I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA
2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA



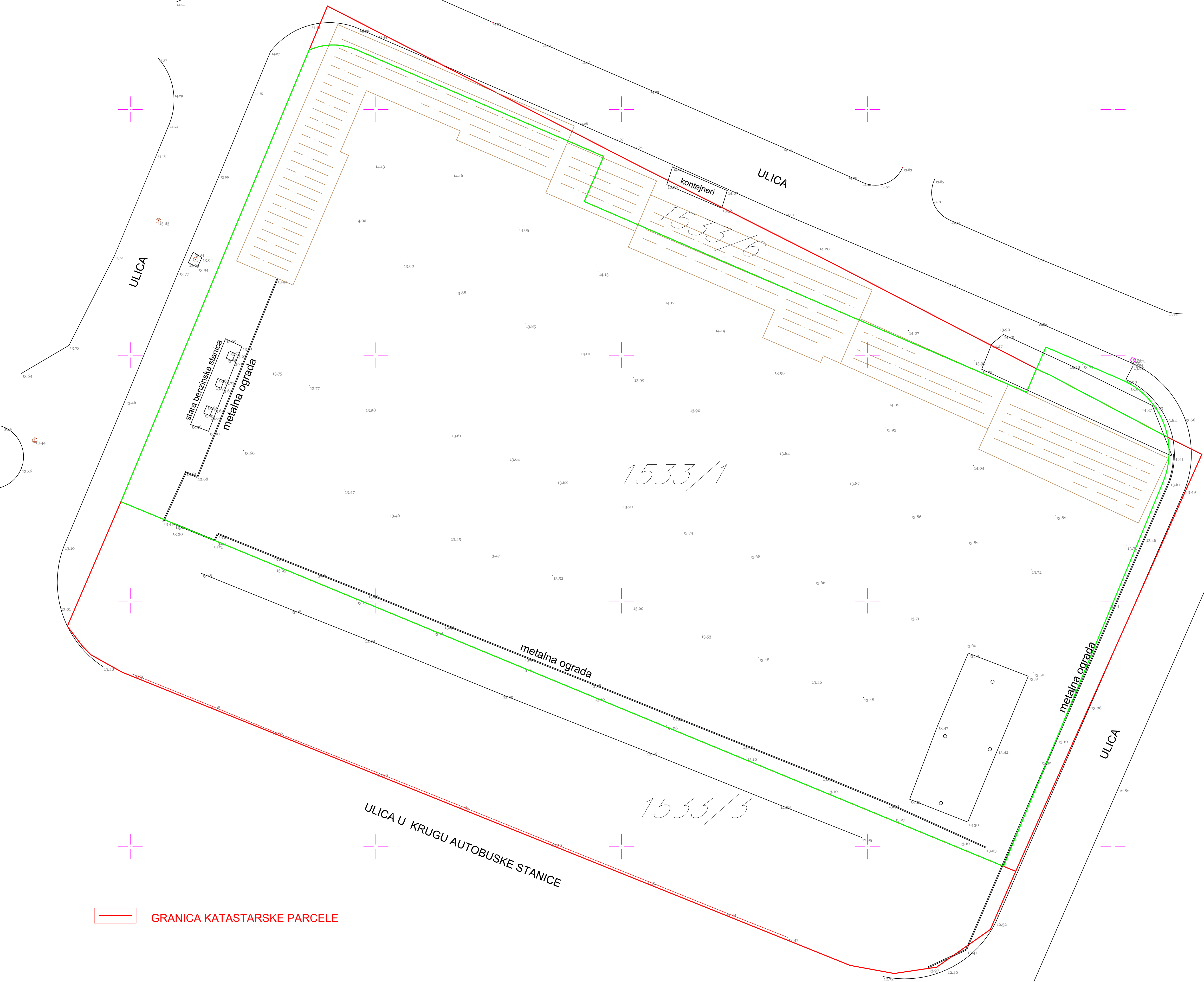
Broj: 02-8974

Podgorica, 12.09.2011.godine

DIREKTOR
MIO ORLANDIC

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

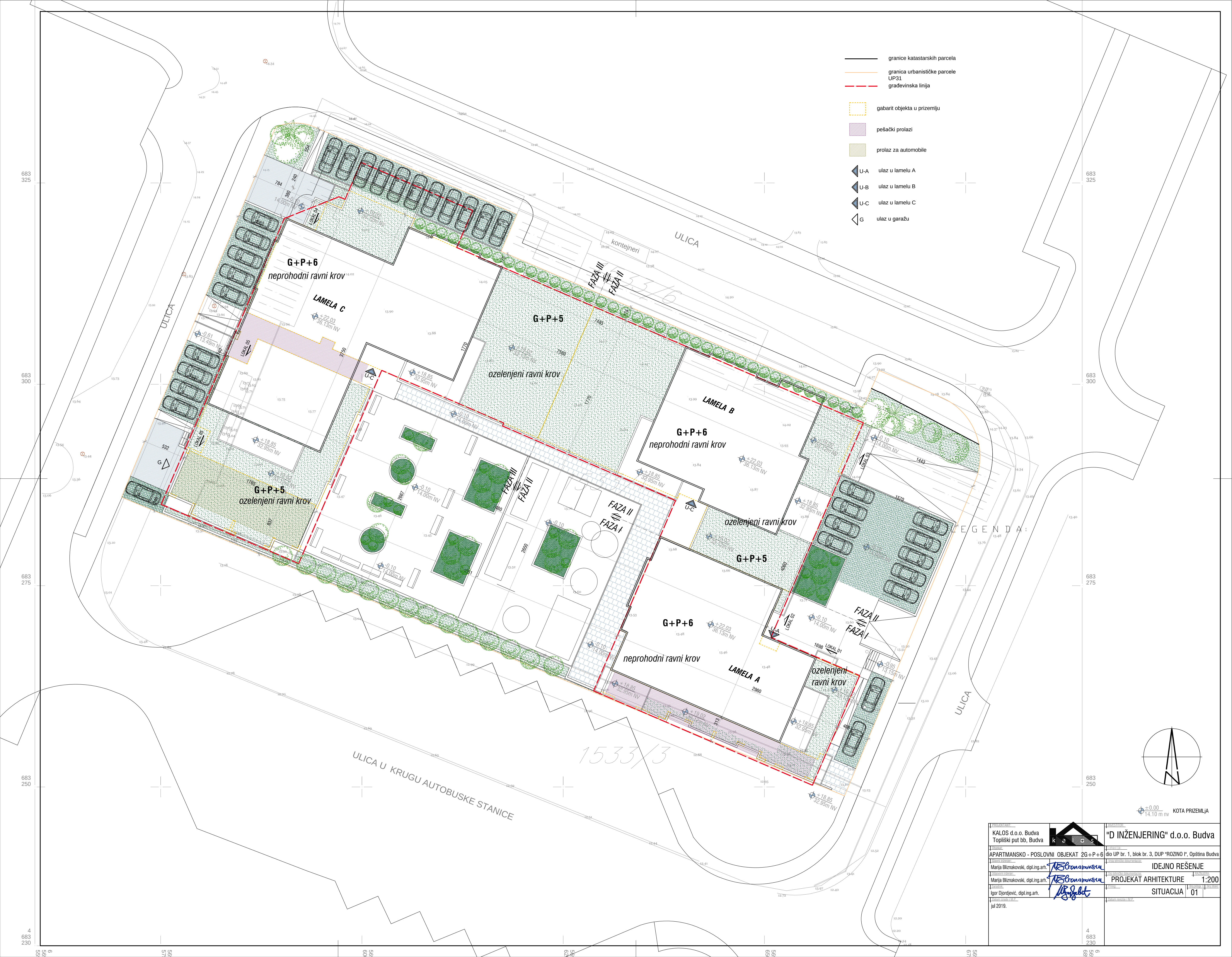
SITUACIJA TERENA PARCELA 1533/1, 1533/3 I 1533/6
KO BUDVA
RAZMJERA R=1:200



— GRANICA KATASTARSKE PARCELE

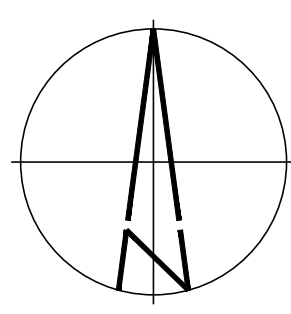
U BUDVI 26.03.2019 Godine

SNIMIO I OBRADIO
"NAVSTAR7" doo Nikšić



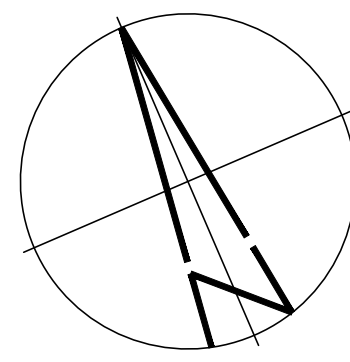
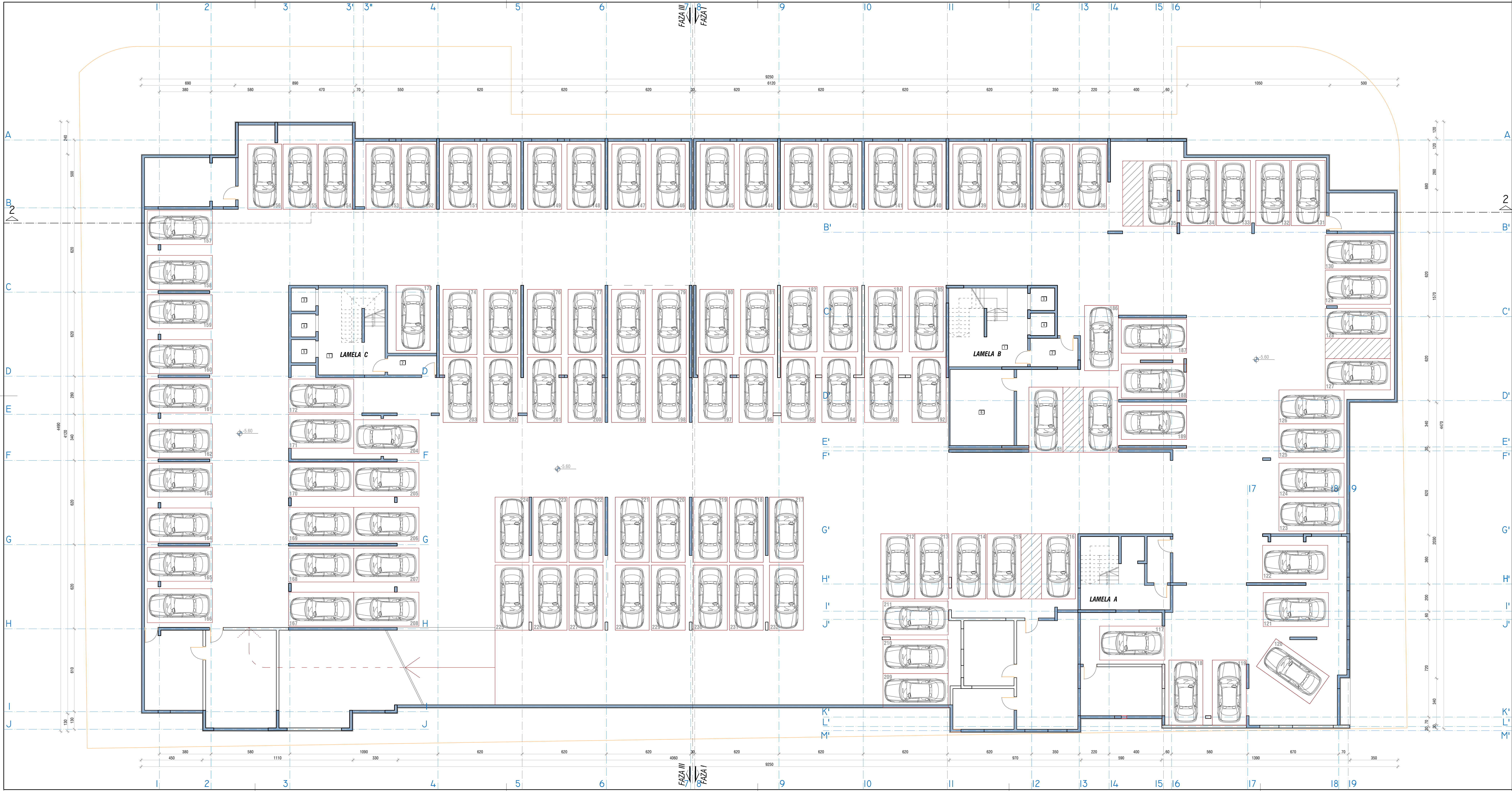
- granice katastarskih parcela
- granica urbanističke parcele UP31
- - - građevinska linija
- gabarit objekta u prizemlju
- ▨ pešački prolazi
- ▨ prolaz za automobile
- ◀ U-A ulaz u lamelu A
- ◀ U-B ulaz u lamelu B
- ◀ U-C ulaz u lamelu C
- ◀ G ulaz u garažu

LEGENDA:



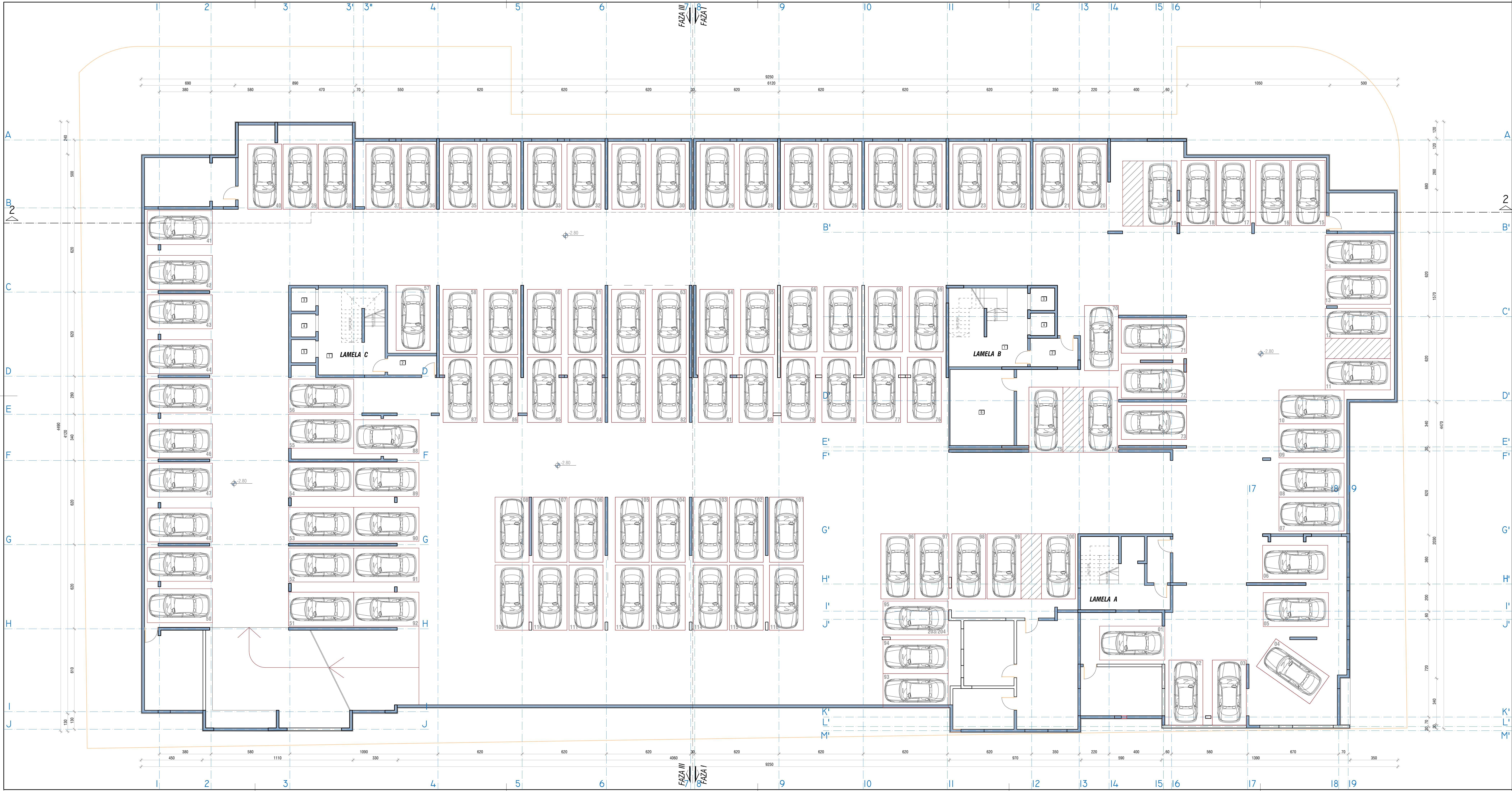
±0.00
14.10 m nv
KOTA PRIZEMLJA

POSREDOVAČI: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		POSREDOVAČI: "D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva	
Marja Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO REŠENJE	
Marja Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		SITUACIJA	
jul 2019.		01	



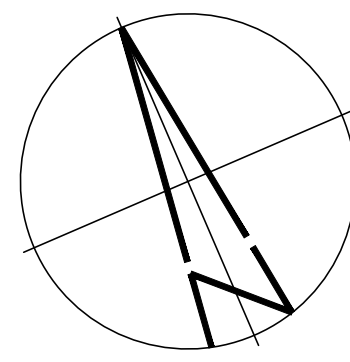
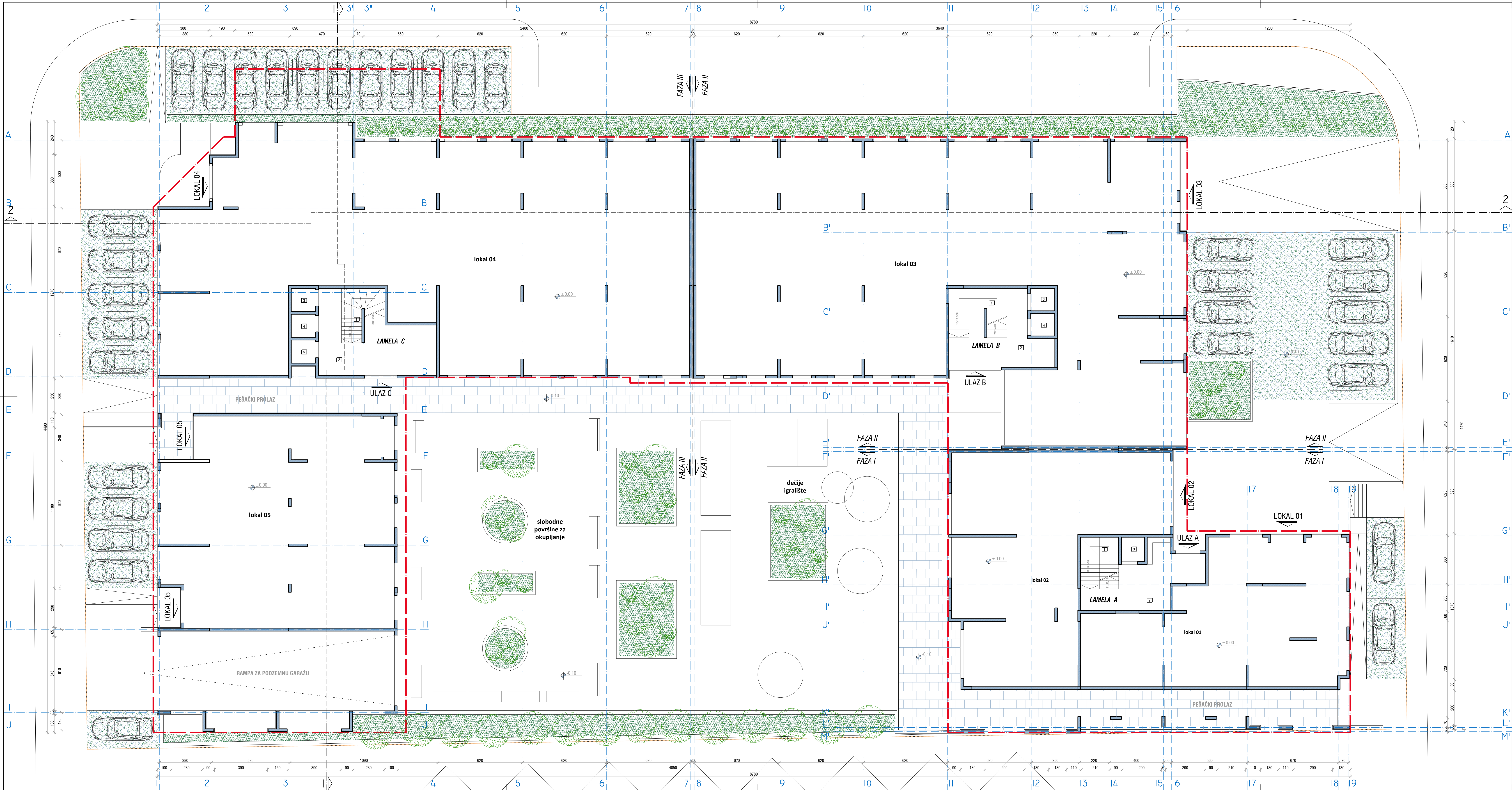
neto površina GARAŽE G2 3 739,69m²
bruto površina GARAŽE G2 - FAZA I 2 110,10m²
bruto površina GARAŽE G2 - FAZA III 1 729,60m²
bruto površina GARAŽE G2 ukupno 3 839,70m²

KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		"D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKT 2G+P+6		IDEJNO REŠENJE	
Marja Blazeković, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		OSNOVA GARAŽE G2	
jul 2019.		1:100	
		02	



neto površina GARAZE G1 3 739,69m²
bruto površina GARAZE G1 - FAZA I 2 110,10m²
bruto površina GARAZE G1 - FAZA III 1 729,60m²
bruto površina GARAZE G1 ukupno 3 839,70m²

KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		"D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		IDEJNO REŠENJE	
dizajnirao: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
dizajnirao: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		OSNOVA GARAZE G1	
jul 2019.		1:100	
		03	



LAMELA A	
prostorija	P[m²]
1 stepenište	10.64
2 hodnik	26.52
3 lift	3.06
ukupno komunikacije	40.22
LOKAL LA01	165.92
LOKAL LA02	194.48
ukupno lokali	360.40
neto površina FAZE I - lamela A 400.62m²	
bruto površina FAZE I - lamela A 439.25m²	

LAMELA B	
prostorija	P[m²]
1 stepenište	12.75
2 hodnik	22.36
3 lift	2.97
4 lift	2.97
ukupno komunikacije	41.05
LOKAL LB03	624.70
ukupno lokali	624.70
neto površina FAZE II - lamela B 665.75m²	
bruto površina FAZE II - lamela B 710.00m²	

LAMELA C	
prostorija	P[m²]
1 stepenište	10.35
2 hodnik	34.57
3 lift	3.06
4 lift	3.06
5 lift	3.06
ukupno komunikacije	54.10
LOKAL LC04	590.12
LOKAL LC05	251.20
ukupno lokali	841.32
neto površina FAZE III - lamela C 895.42m²	
bruto površina FAZE III - lamela C 959.88m²	

neto površina prizemlja	1961.79 m²
bruto površina prizemlja	2109.13 m²

±0.00
14.10 m niv
KOTA PRIZEMLJA

KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKTAT 2G+P+6
dizajn arh.

Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

Igor Djordjević, dipl.ing.arh.

2019.

IDEJNO REŠENJE

PROJEKAT ARHITEKTURE

OSNOVA PRIZEMLJA

04

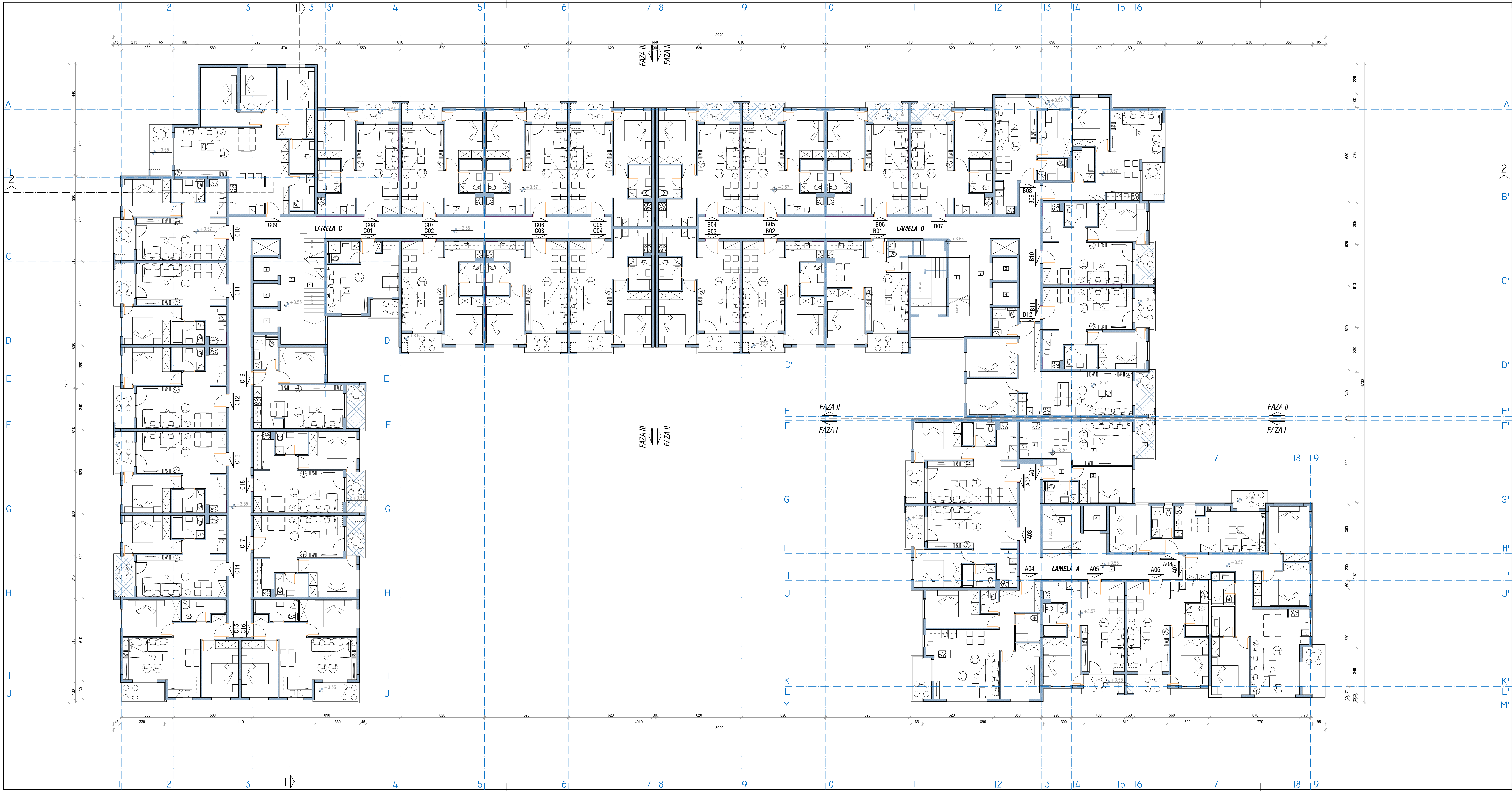
1:100

"D INŽENJERING" d.o.o. Budva

APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKTAT 2G+P+6
dizajn arh.

Igor Djordjević, dipl.ing.arh.

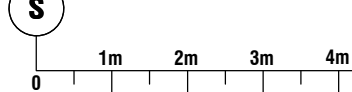
2019.



LAMELA A		LAMELA B		LAMELA C	
prostorja	P[m ²]	prostorja	P[m ²]	prostorja	P[m ²]
1 stepenište	10.64	1 stepenište	13.80	1 stepenište	9.45
2 hodnik	34.09	2 hodnik	76.21	2 hodnik	107.51
3 lift	3.06	3 lift	2.97	3 lift	3.06
ukupno komunikacije	47.79	4 lift	2.97	4 lift	3.06
A01 APARTMAN A01		ukupno komunikacije	95.95	5 lift	3.06
A02 APARTMAN A02	45.13	B01 APARTMAN B01	46.22	ukupno komunikacije	
A03 APARTMAN A03	45.13	B02 APARTMAN B02	45.13	C01 APARTMAN C01	27.10
A04 APARTMAN A04	68.08	B03 APARTMAN B03	47.65	C02 APARTMAN C02	45.13
A05 APARTMAN A05	45.13	B04 APARTMAN B04	47.65	C03 APARTMAN C03	45.13
A06 APARTMAN A06	45.13	B05 APARTMAN B05	45.13	C04 APARTMAN C04	47.65
A07 APARTMAN A07	87.40	B06 APARTMAN B06	45.13	C05 APARTMAN C05	47.65
A08 APARTMAN A08	40.24	B07 APARTMAN B07	45.13	C06 APARTMAN C06	45.13
ukupno apartmani	422.95	B08 APARTMAN B08	35.85	C07 APARTMAN C07	45.13
neto površina FAZE I - lamela A	470.74m ²	B09 APARTMAN B09	47.07	C08 APARTMAN C08	45.13
bruto površina FAZE I - lamela A	535.86m ²	B10 APARTMAN B10	45.13	C09 APARTMAN C09	93.00
		B11 APARTMAN B11	45.13	C10 APARTMAN C10	45.13
		B12 APARTMAN B12	60.60	C11 APARTMAN C11	45.13
		ukupno apartmani	555.82	C12 APARTMAN C12	45.13
		neto površina FAZE II - lamela B	651.77m ²	C13 APARTMAN C13	45.13
		bruto površina FAZE II - lamela B	745.53m ²	C14 APARTMAN C14	45.13
				C15 APARTMAN C15	56.84
				C16 APARTMAN C16	56.84
				C17 APARTMAN C17	45.13
				C18 APARTMAN C18	45.13
				C19 APARTMAN C19	42.60
				ukupno apartmani	913.24
				neto površina FAZE III - lamela C	1039.38m ²
				bruto površina FAZE III - lamela C	1176.81m ²

±0.00
14.10 m n.v.

KOTA PRIZEMLJA



KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKT 2G+P+6
dizajnirao: Marija Blaznukovski, dipl.ing.arh.
projektirao: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.
jul 2019.

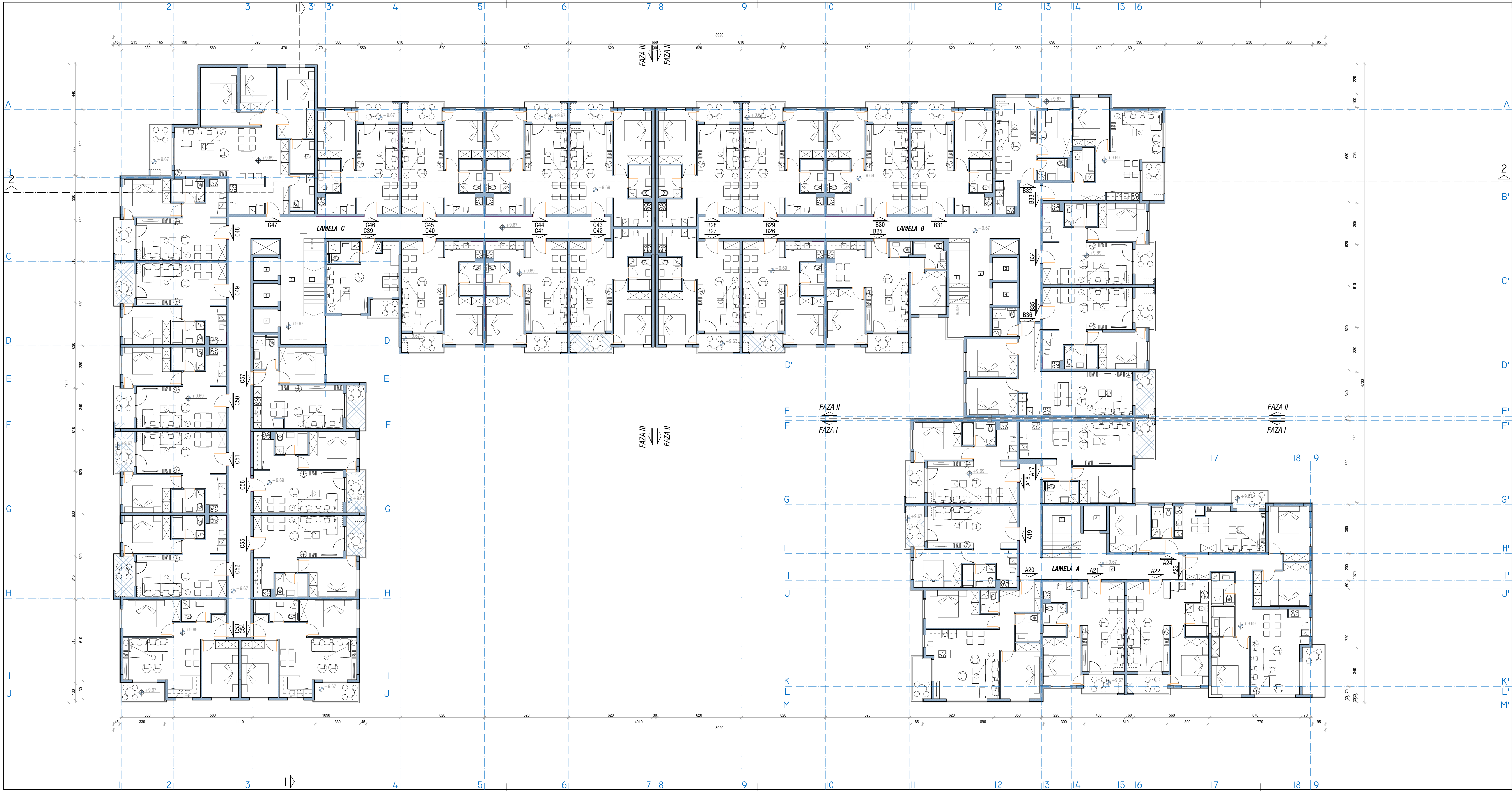
"D INŽENJERING" d.o.o. Budva

IDEJNO REŠENJE
PROJEKAT ARHITEKTURE
OSNOVA I SPRATA

dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZNO I", Opština Budva
dizajnirao: Marija Blaznukovski, dipl.ing.arh.
projektirao: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.
jul 2019.

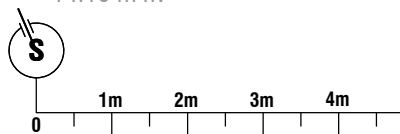
PROJEKAT ARHITEKTURE
OSNOVA I SPRATA

1:100
05



LAMELA A		LAMELA B		LAMELA C	
prostorija	P[m²]	prostorija	P[m²]	prostorija	P[m²]
1 stepenište	10.64	1 stepenište	8.55	1 stepenište	9.45
2 hodnik	34.09	2 hodnik	66.11	2 hodnik	107.51
3 lift	3.06	3 lift	2.97	3 lift	3.06
ukupno komunikacije	47.79	4 lift	2.97	4 lift	3.06
A17 APARTMAN A17	46.71	ukupno komunikacije	80.60	5 lift	3.06
A18 APARTMAN A18	45.13	B25 APARTMAN B25	59.00	ukupno komunikacije	126.14
A19 APARTMAN A19	45.13	B26 APARTMAN B26	45.13	C39 APARTMAN C39	27.10
A20 APARTMAN A20	68.08	B27 APARTMAN B27	47.65	C40 APARTMAN C40	45.13
A21 APARTMAN A21	45.13	B28 APARTMAN B28	47.65	C41 APARTMAN C41	45.13
A22 APARTMAN A22	45.13	B29 APARTMAN B29	45.13	C42 APARTMAN C42	47.65
A23 APARTMAN A23	87.40	B30 APARTMAN B30	45.13	C43 APARTMAN C43	47.65
A24 APARTMAN A24	40.24	B31 APARTMAN B31	45.13	C44 APARTMAN C44	45.13
ukupno apartmani	422.95	B32 APARTMAN B32	35.85	C45 APARTMAN C45	45.13
neto površina FAZE I - lamela A	470.74m²	B33 APARTMAN B33	47.07	C46 APARTMAN C46	45.13
bruto površina FAZE I - lamela A	535.86m²	B34 APARTMAN B34	45.13	C47 APARTMAN C47	93.00
		B35 APARTMAN B35	45.13	C48 APARTMAN C48	45.13
		B36 APARTMAN B36	60.60	C49 APARTMAN C49	45.13
		ukupno apartmani	568.60	C50 APARTMAN C50	45.13
		neto površina FAZE II - lamela B	649.20m²	C51 APARTMAN C51	45.13
		bruto površina FAZE II - lamela B	741.53m²	C52 APARTMAN C52	45.13
				C53 APARTMAN C53	56.84
				C54 APARTMAN C54	56.84
				C55 APARTMAN C55	45.13
				C56 APARTMAN C56	45.13
				C57 APARTMAN C57	42.60
				ukupno apartmani	913.24
				neto površina FAZE III - lamela C	1039.38m²
				bruto površina FAZE III - lamela C	1176.81m²

±0.00
14.10 m n.v.
KOTA PRIZEMLJA



KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKTAT 2G+P+6
dizajnirao: Marija Blaznukovski, dipl.ing.arh.
projektirao: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.
jul 2019.

PROJEKAT ARHITEKTURE
OSNOVA III SPRATA

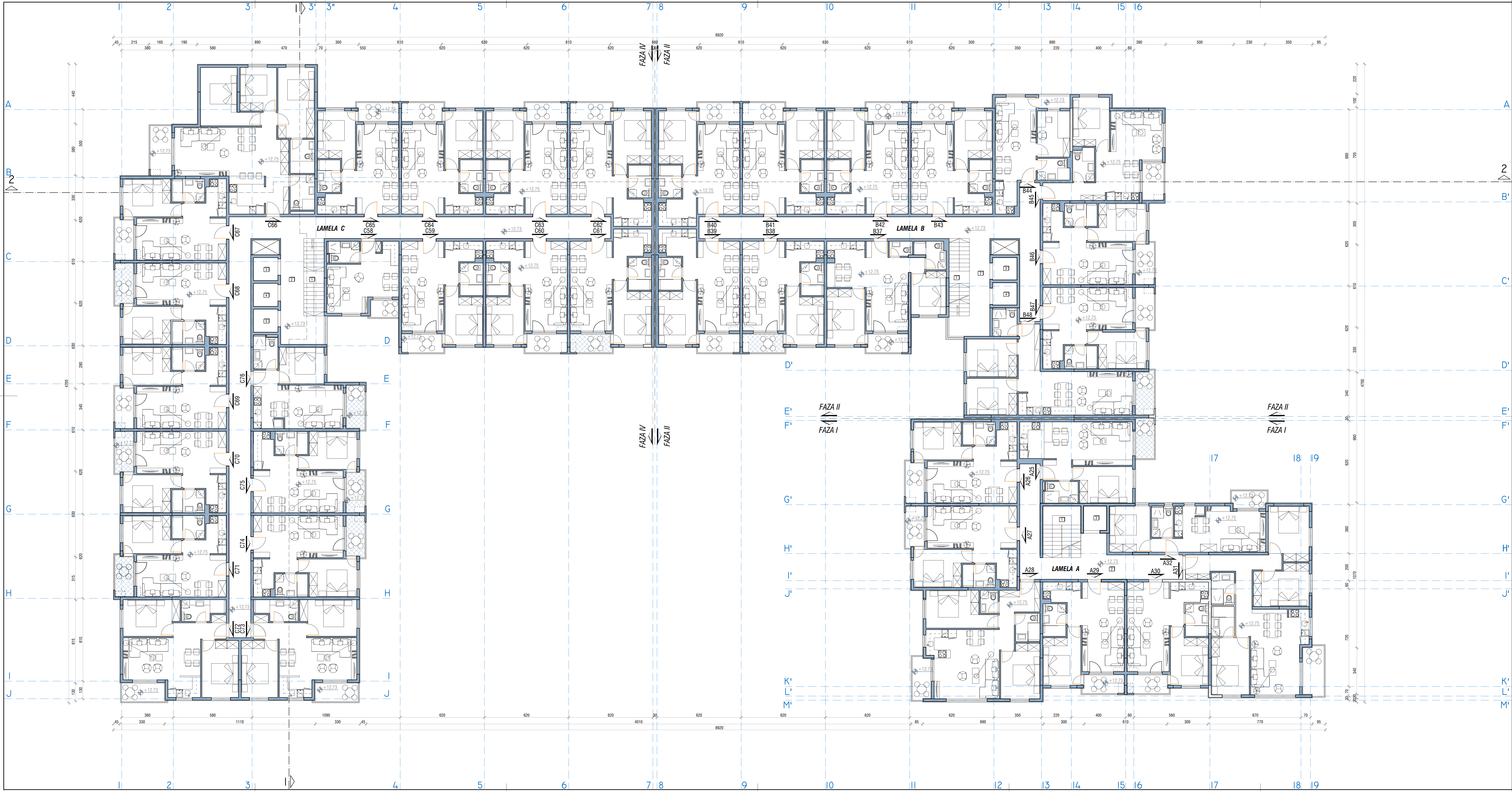
1:100
07

"D INŽENJERING" d.o.o. Budva

ULOŽIO: d.o.o. "D INŽENJERING"
dizajnirao: d.o.o. "D INŽENJERING"
projektirao: d.o.o. "D INŽENJERING"
jul 2019.

neto površina III sprata 2159.32 m²
bruto površina III sprata 2454.20 m²

IDEJNO REŠENJE



LAMELA A		LAMELA B		LAMELA C	
prostorija	P[m ²]	prostorija	P[m ²]	prostorija	P[m ²]
1 stepenište	10.64	1 stepenište	8.55	1 stepenište	9.45
2 hodnik	34.09	2 hodnik	66.11	2 hodnik	107.51
3 lift	2.97	3 lift	2.97	3 lift	3.06
ukupno komunikacije	47.79	4 lift	2.97	4 lift	3.06
ukupno komunikacije		ukupno komunikacije		ukupno komunikacije	
80.60		80.60		80.60	
A25 APARTMAN A25	46.71	B37 APARTMAN B37	59.00	C58 APARTMAN C58	27.10
A26 APARTMAN A26	45.13	B38 APARTMAN B38	45.13	C59 APARTMAN C59	45.13
A27 APARTMAN A27	45.13	B39 APARTMAN B39	47.65	C60 APARTMAN C60	45.13
A28 APARTMAN A28	68.08	B40 APARTMAN B40	47.65	C61 APARTMAN C61	47.65
A29 APARTMAN A29	45.13	B41 APARTMAN B41	45.13	C62 APARTMAN C62	47.65
A30 APARTMAN A30	45.13	B42 APARTMAN B42	45.13	C63 APARTMAN C63	45.13
A31 APARTMAN A31	87.40	B43 APARTMAN B43	45.13	C64 APARTMAN C64	45.13
A32 APARTMAN A32	40.24	B44 APARTMAN B44	35.85	C65 APARTMAN C65	45.13
ukupno apartmani	422.95	B45 APARTMAN B45	47.07	C66 APARTMAN C66	93.00
neto površina FAZE I - lamela A	470.74m ²	B46 APARTMAN B46	45.13	C67 APARTMAN C67	45.13
bruto površina FAZE I - lamela A	535.86m ²	B47 APARTMAN B47	45.13	C68 APARTMAN C68	45.13
		B48 APARTMAN B48	60.60	C69 APARTMAN C69	45.13
		ukupno apartmani	568.60	C70 APARTMAN C70	45.13
		neto površina FAZE II - lamela B	649.20m ²	C71 APARTMAN C71	45.13
		bruto površina FAZE II - lamela B	741.53m ²	C72 APARTMAN C72	56.84
				C73 APARTMAN C73	56.84
				C74 APARTMAN C74	45.13
				C75 APARTMAN C75	45.13
				C76 APARTMAN C76	42.60
				ukupno apartmani	813.24
				neto površina FAZE III - lamela C	1039.38m ²
				bruto površina FAZE III - lamela C	1176.81m ²

±0.00
14.10 m n.v.

KOTA PRIZEMLJA

0 1m 2m 3m 4m 5m

KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKT 2G+P+6

Marja Blazeković, dipl.ing.arh.

Marja Blazeković, dipl.ing.arh.

Igor Djordjević, dipl.ing.arh.

Jul 2019.

"D INŽENJERING" d.o.o. Budva
d.o. UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZNO I", Opština Budva

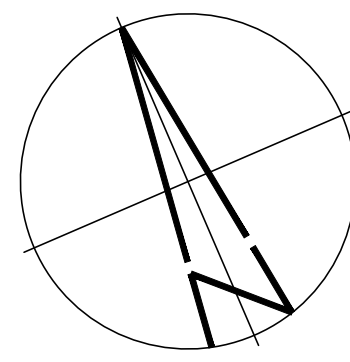
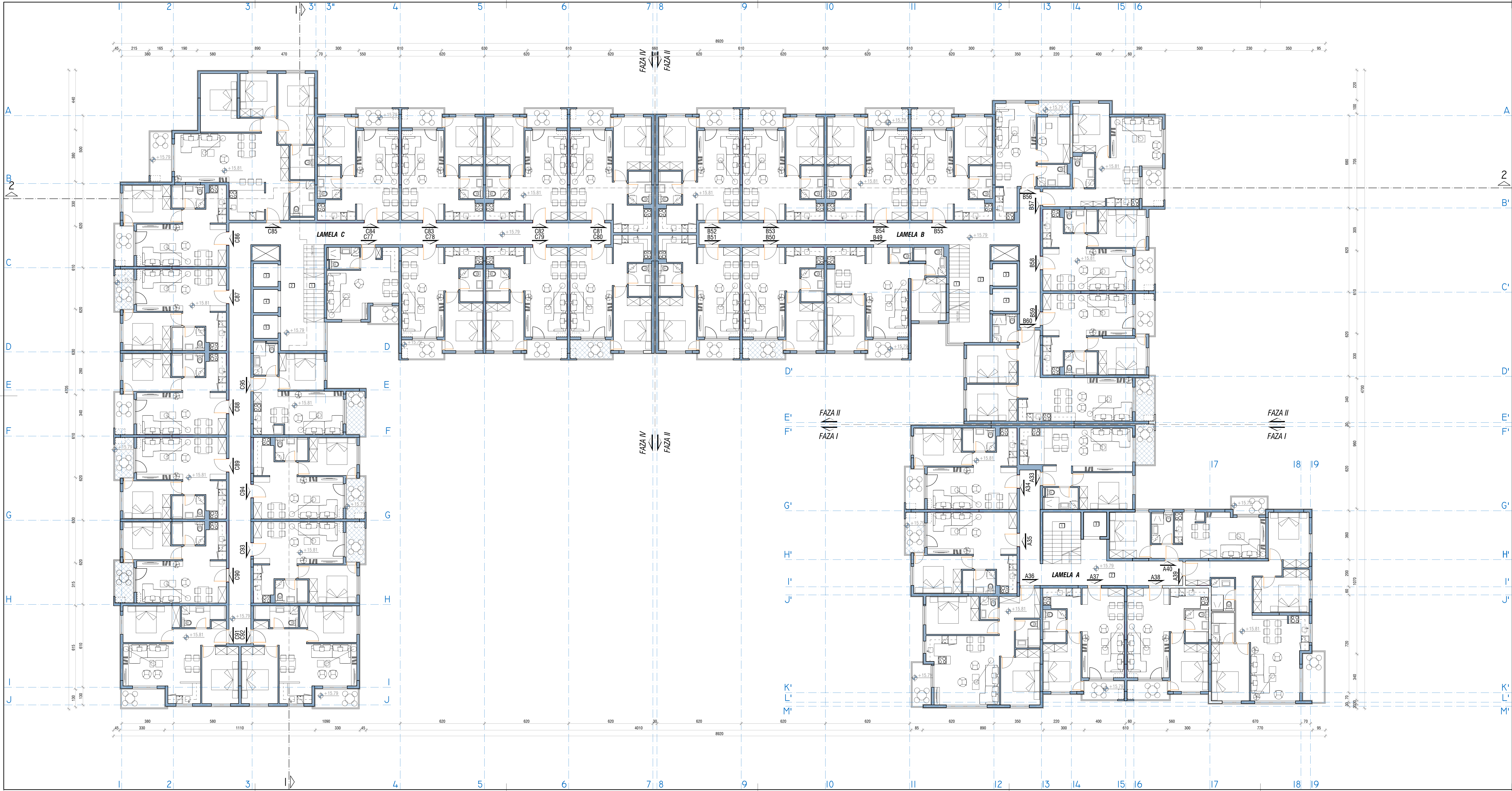
PROJEKAT ARHITEKTURE

OSNOVA IV SPRATA

08

1:100

neto površina IV sprata 2159.32 m²
bruto površina IV sprata 2454.20 m²



LAMELA A		LAMELA B		LAMELA C	
prostorja	P[m ²]	prostorja	P[m ²]	prostorja	P[m ²]
1 stepenište	10.64	1 stepenište	8.55	1 stepenište	9.45
2 hodnik	34.09	2 hodnik	66.11	2 hodnik	107.51
3 lift	3.06	3 lift	2.97	3 lift	3.06
ukupno komunikacije	47.79	4 lift	2.97	4 lift	3.06
		ukupno komunikacije	80.60	5 lift	3.06
A33 APARTMAN A33	46.71	B49 APARTMAN B49	59.00	ukupno komunikacije	126.14
A34 APARTMAN A34	45.13	B50 APARTMAN B50	45.13	C77 APARTMAN C77	27.10
A35 APARTMAN A35	45.13	B51 APARTMAN B51	47.65	C78 APARTMAN C78	45.13
A36 APARTMAN A36	68.08	B52 APARTMAN B52	47.65	C79 APARTMAN C79	45.13
A37 APARTMAN A37	45.13	B53 APARTMAN B53	45.13	C80 APARTMAN C80	47.65
A38 APARTMAN A38	45.13	B54 APARTMAN B54	45.13	C81 APARTMAN C81	47.65
A39 APARTMAN A39	87.40	B55 APARTMAN B55	45.13	C82 APARTMAN C82	45.13
A40 APARTMAN A40	40.24	B56 APARTMAN B56	35.85	C83 APARTMAN C83	45.13
ukupno apartman	422.95	B57 APARTMAN B57	47.07	C84 APARTMAN C84	45.13
neto površina FAZE I - lamela A 470.74m ²		B58 APARTMAN B58	45.13	C85 APARTMAN C85	93.00
bruto površina FAZE I - lamela A 535.86m ²		B59 APARTMAN B59	45.13	C86 APARTMAN C86	45.13
		B60 APARTMAN B60	60.60	C87 APARTMAN C87	45.13
		ukupno apartman	568.60	C88 APARTMAN C88	45.13
		neto površina FAZE II - lamela B 649.20m ²		C89 APARTMAN C89	45.13
		bruto površina FAZE II - lamela B 741.53m ²		C90 APARTMAN C90	45.13
				C91 APARTMAN C91	56.84
				C92 APARTMAN C92	56.84
				C93 APARTMAN C93	45.13
				C94 APARTMAN C94	45.13
				C95 APARTMAN C95	42.60
				ukupno apartman	913.24
				neto površina FAZE IV - lamela C 1039.38m ²	
				bruto površina FAZE IV - lamela C 1176.81m ²	
				neto površina V sprata 2159.32 m ²	
				bruto površina V sprata 2454.20 m ²	

±0.00

14.10 m niv

KOTA PRIZEMLJA

0

1m

2m

3m

4m

5m

KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

PROJEKTOVALAC

IZOŠTOVAO

PROJEKTOVALAC

PROJEKTOVALAC

APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKTAT 2G+P+6

dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva

Marija Blazeković, dipl.ing.arh.

PROJEKAT ARHITEKTURE

Igor Djordjević, dipl.ing.arh.

OSNOVA V SPRATA

09

1:100

IDEJNO REŠENJE

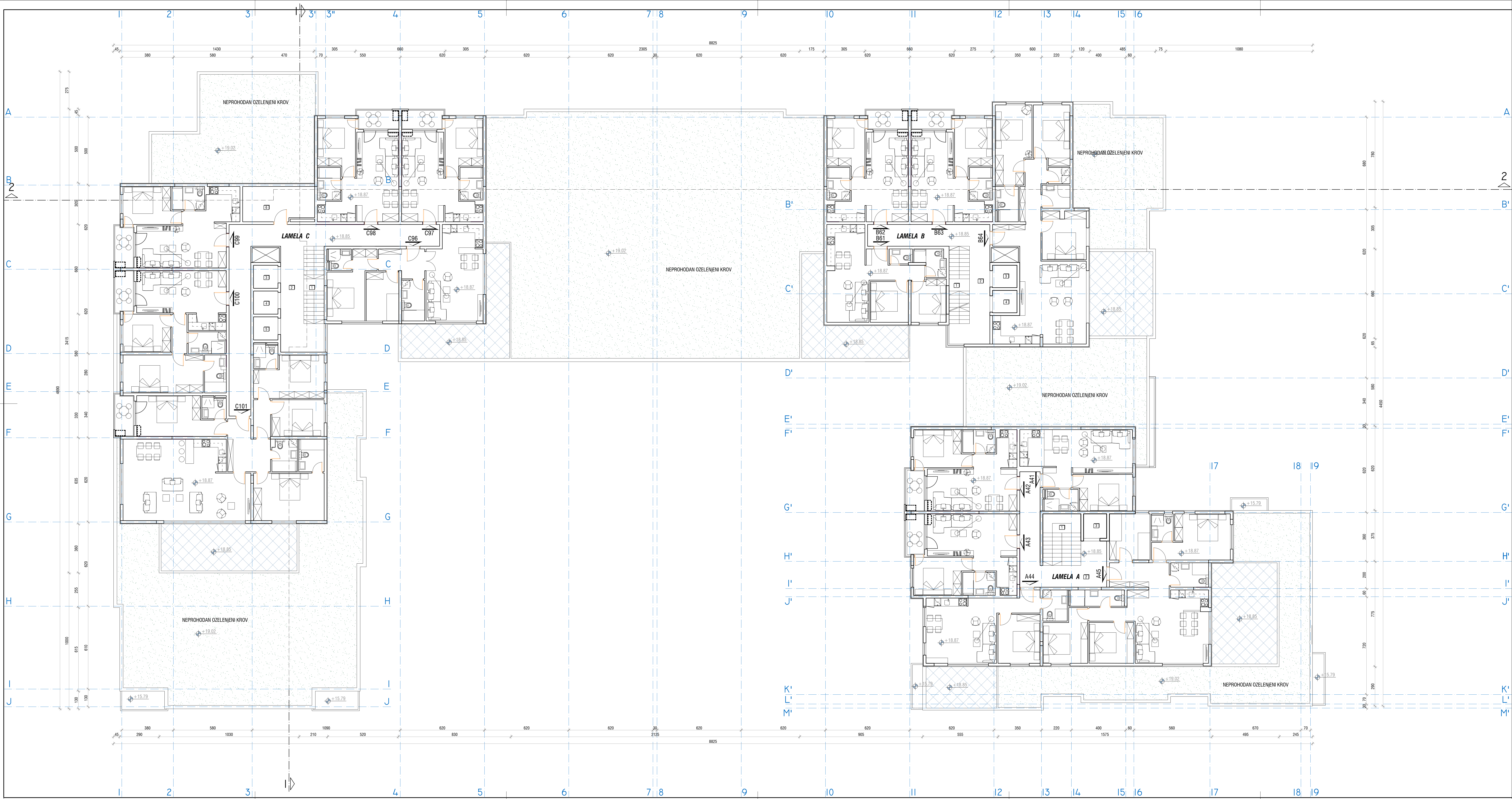
PROJEKAT ARHITEKTURE

1:100

OSNOVA V SPRATA

09

1:100



LAMELA A		LAMELA B		LAMELA C	
prostorja	P[m²]	prostorja	P[m²]	prostorja	P[m²]
1 stepenište	10.64	1 stepenište	8.55	1 stepenište	8.55
2 hodnik	24.00	2 hodnik	27.45	2 hodnik	61.21
3 lift	3.06	3 lift	2.97	3 lift	3.06
ukupno komunikacije	37.70	4 lift	2.97	4 lift	3.06
A41 APARTMAN A41	46.71	ukupno komunikacije	41.94	5 lift	3.06
A42 APARTMAN A42	45.13	B61 APARTMAN B61	78.12	6 zajednička prostorja	15.00
A43 APARTMAN A43	45.13	B62 APARTMAN B62	45.13	ukupno komunikacije	93.94
A44 APARTMAN A44	60.52	B63 APARTMAN B63	45.13	C96 APARTMAN C96	94.50
A45 APARTMAN A45	133.60	B64 APARTMAN B64	126.40	C97 APARTMAN C97	45.13
ukupno apartmani	331.09	ukupno apartmani	294.78	C98 APARTMAN C98	45.13
neto površina FAZE I - lamela A	368.79m²	neto površina FAZE II - lamela B	336.72m²	C99 APARTMAN C99	47.76
bruto površina FAZE I - lamela A	418.89m²	bruto površina FAZE II - lamela B	384.55m²	C100 APARTMAN C100	66.48
				C101 APARTMAN C101	178.54
				ukupno apartmani	477.54

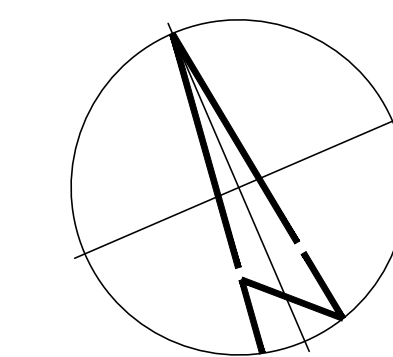
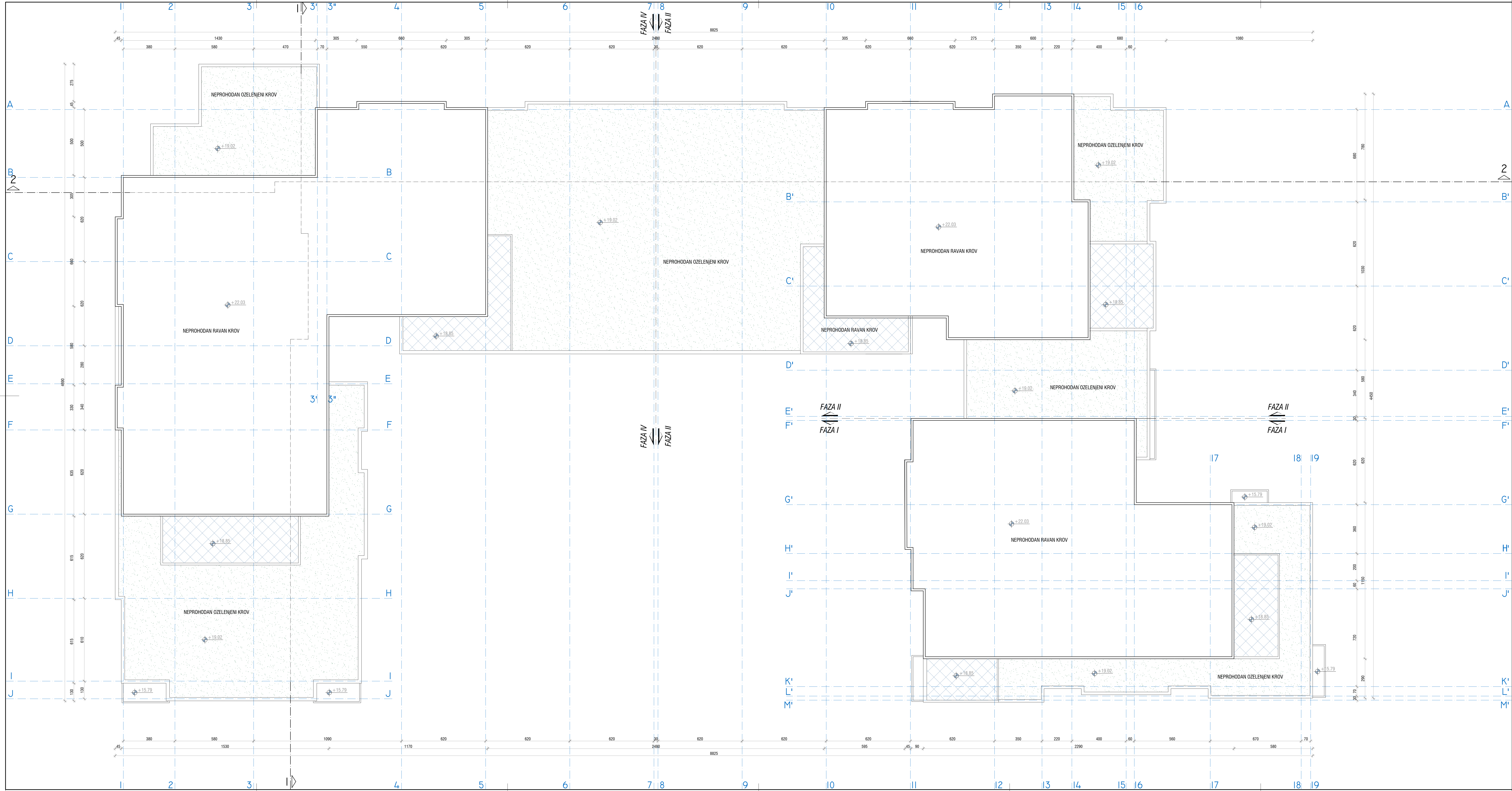
neto površina FAZE IV - lamela C 571.48m²
bruto površina FAZE IV - lamela C 647.42m²

neto površina VI sprata 1276.99 m²
bruto površina VI sprata 1450.84 m²

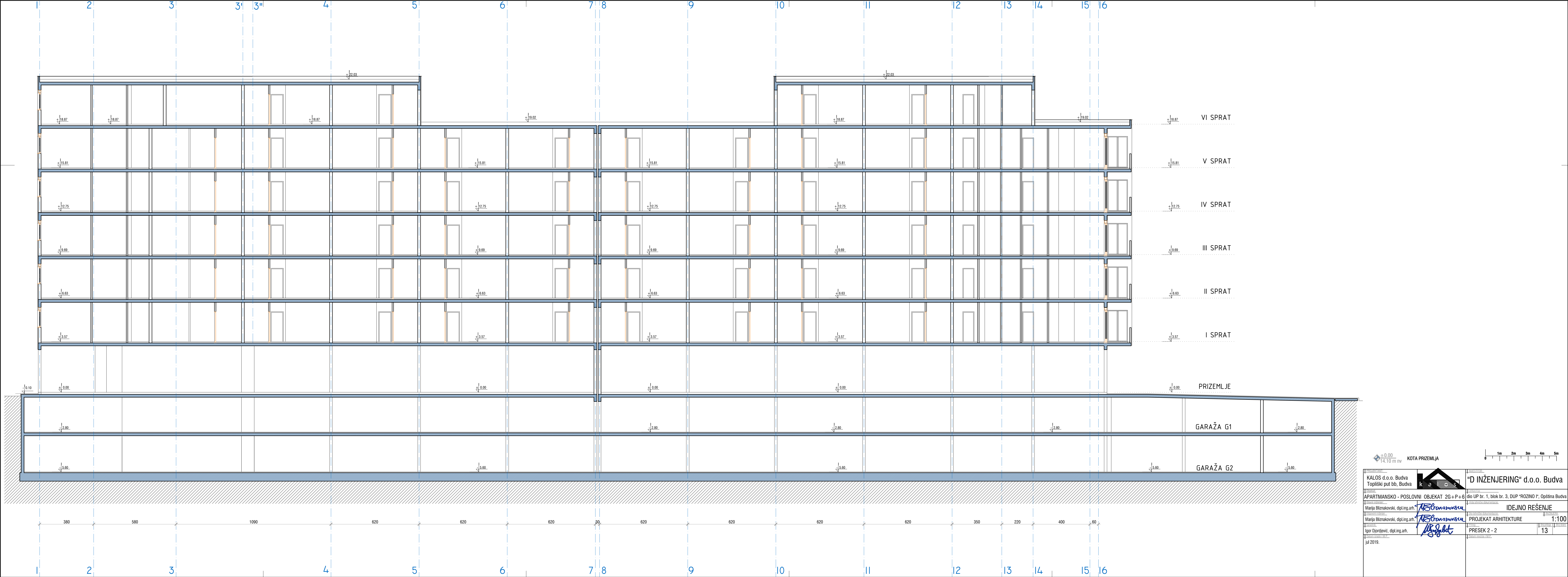
±0.00
14.10 m iv
KOTA PRIZEMLJA



KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	"D INŽENJERING" d.o.o. Budva
APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKT 2G+P+6 dlo UP br. 1, blok br. 3, DUP'ROZNO P, Opština Budva	IDEJNO REŠENJE
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	PROJEKT ARHITEKTURE
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	OSNOVA VI SPRATA
Igor Djordjević, dipl.ing.arh.	1:100
10. jul 2019.	10



KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		"D INŽENJERING" d.o.o. Budva
APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6 Marija Blaznковић, dipl.ing.arh.		dio IP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO" I. Opština Budva
Marija Blaznковић, dipl.ing.arh.		IDEJNO REŠENJE
Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE
11. juli 2019.		OSNOVA KROVA
		11



±0.00
14.10 m nv
KOTA PRIZEMLJA

0 1m 2m 3m 4m 5m

PROJEKTOVANJE KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		POSREDOVANJE "D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
OBJEKT APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKT 2G+P+6		POSREDOVANJE dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva	
DIZAJNER Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVANJE IDEJNO REŠENJE	
POSREDOVANJE Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVANJE PROJEKAT ARHITEKTURE	
POSREDOVANJE Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		POSREDOVANJE PRESEK 2 - 2	
POSREDOVANJE jul 2019.		POSREDOVANJE 13	



+ 18.87 VI SPRAT

+ 15.81 V SPRAT

+ 12.75 IV SPRAT

+ 9.69 III SPRAT

+ 6.63 II SPRAT

+ 3.57 I SPRAT

+ 0.00 PRIZEMLJE

± 0.00
14.10 m nv KOTA PRIZEMLJA 0 1m 2m 3m 4m 5m

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
Objekat: APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		Lokacija: dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva	
Glavni projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO REŠENJE	
Projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Projektant: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		JUGOISTOČNA FASADA	
Datum projekta: 14.7.2019.		14	



+18.87 VI SPRAT

+15.81 V SPRAT

+12.75 IV SPRAT

+9.69 III SPRAT

+6.63 II SPRAT

+3.57 I SPRAT

± 0.00 PRIZEMLJE

± 0.00
14.10 m nv
KOTA PRIZEMLJA 0 1m 2m 3m 4m 5m

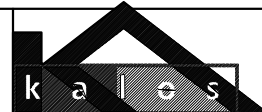
PROJEKTOVALAC KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	POSREDOVAČ "D INŽENJERING" d.o.o. Budva
POSREDOVAČ APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKT 2G+P+6	POSREDOVAČ dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva
POSREDOVAČ Marja Bliznakovski, dipl.ing.arh.	POSREDOVAČ IDEJNO REŠENJE
POSREDOVAČ Marja Bliznakovski, dipl.ing.arh.	POSREDOVAČ PROJEKT ARHITEKTURE 1:100
POSREDOVAČ Igor Djordjević, dipl.ing.arh.	POSREDOVAČ JUGOZAPADNA FASADA 15
POSREDOVAČ jul 2019.	POSREDOVAČ



+ 18.87	VI SPRAT
+ 15.81	V SPRAT
+ 12.75	IV SPRAT
+ 9.69	III SPRAT
+ 6.63	II SPRAT
+ 3.57	I SPRAT
± 0.00	PRIZEMLJE

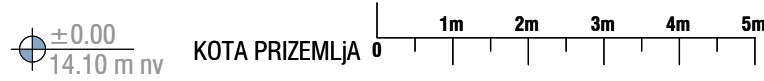
± 0.00
14.10 m nv

KOTA PRIZEMLJA 0 1m 2m 3m 4m 5m

PROJEKTANT KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR "D INŽENJERING" d.o.o. Budva
Objekat APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		Lokacija dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva
Glavni projektant Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO REŠENJE
Projektant Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100
Projektant Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		SEVEROZAPADNA FASADA 16
datum izdavanja: 1. M. P. jul 2019.		datum revizije: 1. M. P.



+18.87	VI SPRAT
+15.81	V SPRAT
+12.75	IV SPRAT
+9.69	III SPRAT
+6.63	II SPRAT
+3.57	I SPRAT
± 0.00	PRIZEMLJE



PROJEKTOVALAC KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	POSREDOVA "D INŽENJERING" d.o.o. Budva
POSREDOVA APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6	POSREDOVA dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva
POSREDOVA Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	POSREDOVA IDEJNO REŠENJE
POSREDOVA Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	POSREDOVA PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100
POSREDOVA Igor Djordjević, dipl.ing.arh.	POSREDOVA SEVEROISTOČNA FASADA 17
POSREDOVA jul 2019.	POSREDOVA



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
Objekat: APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		Lokacija: dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djorđević, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZI	
Datum izrade i M.P.: jul 2019.		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga: 18	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
Objekat: APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		Lokacija: dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djorđević, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZI	
Datum izrade i M.P.: jul 2019.		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga 19	
		Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "D INŽENJERING" d.o.o. Budva	
Objekat: APARTMANSKO - POSLOVNI OBJEKAT 2G+P+6		Lokacija: dio UP br. 1, blok br. 3, DUP "ROZINO I", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djorđević, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZI - MONTAŽA	
Datum izrade i M.P.: jul 2019.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 20	