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

br.291/19

elektronski potpis projektanta Digitally signed by Marija Bliznakovski Date: 2019.09.09 08:20:39 CEST MARIJA BLIZNAKOVSKI	elektronski potpis revidenta
--	-------------------------------------

INVESTITOR:.....VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan

OBJEKAT:.....TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk

LOKACIJA:.....UP br.15, UP br.21, blok br.19 iUP br.5, blok br. 20,
DUP "Podkošljun", OpštinaBudva

**DIOTEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**.....IDEJNO REŠENJE

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

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

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

avgust 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 1:250
1.	SITUACIJA	R 1:200
2.	OSNOVA GARAŽE	R 1:100
3.	OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
4.	OSNOVA I SPRATA	R 1:100
5.	OSNOVA II SPRATA	R 1:100
6.	OSNOVA III SPRATA	R 1:100
7.	OSNOVA POTKROVLJA	R 1:100
8.	OSNOVA KROVA	R 1:100
9.	PRESJEK 1-1	R 1:100
10.	SEVEROZAPADNA FASADA	R 1:100
11.	SEVEROISTOČNA FASADA	R 1:100
12.	JUGOISTOČNA FASADA	R 1:100
13.	JUGOZAPADNA FASADA	R 1:100
14.	– 19. 3D PRIKAZI	

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

1.1. Ugovori

- Ugovor između Investitora i Projektanta
- Ugovor o zajedničkoj gradnji



U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. **VUJOVIĆ Milan, JMBG 1311949250023, Budva, adresa Veljka Vlahovića br.16, stan br.7 i VUČIĆ Aleksandar, JMBG 2310959710151, Beograd, Bulevar Zorana Djindjića br.87** (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 apartmanski objekat G+P+2; G+P+3; G+P+3+Pk na k.p. 905/5 i 904/4, UP br.21, Blok br.19, k.p.894/4 i 894/10, UP br.15, Blok br.19, k.p.887/1, 905/16, 904/9 i 894/3, UP br.5, Blok br.20, KO Budva (okvirne BRGP 3 800,00m²).

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. i b, 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 povjereni 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. 06-061-706/3 od 04.07.2018. i 06-061-707/3 od 03.07.2018. za potrebe prijave gradnje u skladu sa čl.91 Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade i sadržini sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekata.

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 10. 06. 2019. godine od kada se i primjenjuje u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

ZA IZVRŠIOCA


direktor Marija Biznakovski



ZA NARUČIOCA


Vujović Milan


Vučić Aleksandar

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI

U Budvi, dana 16.08.2019 (slovima: šesnaestog avgusta dvije hiljade i devetnaeste) godine u 12.15 h (slovima: dvanaest časova i petnaest minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. 22. Novembra bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. MILAN (Petar) VUJOVIĆ rođen dana 13.11.1949 (trinaestog januara hiljadu devet stotina četrdeset i devete) godine u Cetinju, JMBG 1311949250023, po zanimanju trgovac, sa prebivalištem u Budvi, Ulica Veljka Vlahovića broj 16, stan broj 7, email: mirko@adriastone.com, čiji sam identitet utvrdio uvidom u vozačku dozvolu broj 322893550 izdata dana 13.08.2014 godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 13.11.2019 godine (u daljem tekstu: Investitor 1)-----

2. VUČIĆ (Branislav) ALEKSANDAR, rođen dana 23.10.1959 (dvadeset trećeg oktobra hiljadu devetsto pedeset devete) godine u Beogradu, JMBG 2310959710151, sa prebivalištem u Beogradu, Bulevar Zorana Đinđića broj 87, email: sasavucic2@gmail.com, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 006200293 izdatu od strane MUP-a Srbije, PU za grad Beograd dana 19.12.2014. godine i koja važi do 19.12.2024.godine (u daljem tekstu: Investitor 2)-----

U daljem tekstu: Zajednički naziv za investitore: Investitor. -----

3. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GAT MONTENEGRO" DOO KOTOR, Registarski broj: 50853795, PIB: 03218538, sa sjedištem na adresi: Kotor, DUB BB, PC OBJEKTA, aleksandar.slijepcevic@gat.co.rs, kojeg u potpisivanju Ugovora zastupa Izvršni direktor: ALEKSANDAR SLIJEPCJEVIĆ, rođen dana 09.11.1987 godine, državljanin Crne Gore, JMBG 0911987230145, lična karta broj 649199278 izdata od strane FL Tivat sa rokom važenja do 03.07.2028 godine (u daljem tekstu: Suinvestitor 1)-----

4. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GOLD HOME" - BUDVA, Registarski broj: 50763172, PIB: 03092402, sa sjedištem na adresi: Budva, Rozino bb, markovelickovic@icloud.com, kojeg u potpisivanju Ugovora zastupa Izvršni direktor: MILOŠ RAIČEVIĆ, rođen dana 24.03.1984 godine, državljanin Crne Gore, JMBG 2403984280011, lična karta broj 755449358 izdata od strane „FL Budva“ i koja važi do 08.05.2022 godine (u daljem tekstu: Suinvestitor 2)-----

U daljem tekstu: Zajednički naziv za suinvestitore: Suinvestitor. -----

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

A.V. *[signature]* R.H. *[signature]* *[signature]*

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI

UVODNE NAPOMENE

Ovim ugovorom ugovorne strane regulišu međusobne odnose povodom izgradnje apartmanskog objekta u Budvi, na katastarskim parcelama: 894/2, 894/3, 894/4, 904/9, 905/16, 887/1, 905/5 i 904/4 KO Budva, koji će biti izgrađen u svemu u skladu sa tehničkom dokumentacijom, prije svega aktom o urbanističko-tehničkim uslovima, idejnim rješenjem br. 291/19 izrađenim od strane projektantske kuće „KALOS“ Budva kao i u skladu sa Glavnim projektom koji će biti urađen od strane preduzeća koje će izabrati Suinvestitor, i na koji će sve ugovorne strane dati svoju pisanu saglasnost na kojoj će potpisi ugovornih strana biti ovjereni od strane nadležnog organa.

Investitor Vučić Aleksandar je nosilac prava svojine na katastarskim parcelama 894/2, 894/3, 894/4, 904/9, 905/16 i 887/1 KO Budva, dok je Investitor Vujović Milan nosilac prava svojine na katastarskim parcelama 905/5 i 904/4 KO Budva.

I PREDMET UGOVORA

Predmet ovog ugovora je zajednička izgradnja apartmanskog objekta na katastarskim parcelama: 894/2, 894/3, 894/4, 904/9, 905/16, 887/1, 905/5 i 904/4 KO Budva, koji će biti izgrađen u svemu u skladu sa tehničkom dokumentacijom, prije svega aktom o urbanističko-tehničkim uslovima. Ugovorne strane izjavljuju da će se predmetni objekat graditi u skladu sa navedenim Urbanističko-tehničkim uslovima, u skladu sa idejnim rješenjem br. 291/19 izrađenim od strane projektantske kuće „KALOS“ Budva na osnovu kojeg je podnijen zahtjev za dobijanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva broj i Glavnim projektom koji će biti urađen od strane preduzeća koje će izabrati Suinvestitor, i na koji će sve ugovorne strane dati svoju pisanu saglasnost na kojoj će potpisi ugovornih strana biti ovjereni od strane nadležnog organa.

Ugovorne strane su saglasne da će u slučaju da Glavni gradski arhitekta ne izda saglasnost na postojeće idejno rješenje ili izda saglasnost na izmijenjeno idejno rješenje, potpisati aneks ovog ugovora u cilju regulisanju međusobnih odnosa, a imajući u vidu promijenjene okolnosti.

Ugovorne strane su saglasne da će u slučaju da se nakon potpisivanja ovog Ugovora od strane nadležnog organa uvede moratorijum, odnosno zabrana gradnje u zoni DUP-a Podkošljun, ili se postojeći DUP Podkošljun poništi ili izmijeni, odnosno u slučaju da se nakon potpisivanja ovog ugovora pojave bilo kakve objektivne okolnosti na koje ugovorne strane ne mogu da utiči, a iste onemogućavaju realizacije predviđene gradnje, ili u značajnoj mjeri mijenjaju uslove gradnje (u dijelu koji se odnosi na spratnost, koeficijent izgrađenosti/zauzetosti, itd.), ugovorne strane će regulisati međusobne odnose posebnim notarskim zapisom, a imajući u vidu promijenjene okolnosti.

II OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Ugovorne strane su saglasne da investitor kao svoj ulog u zajedničku gradnju unese parcele iz člana 1 ovog ugovora i da ne snosi bilo kakve druge troškove.

Investitor 1 Milan Vujović izjavljuje da je saglasan da preduzeće DOO "GOLD HOME" - BUDVA nakon sprovedenog postupka eksproprijacije dijela parcela broj 905/5 i 904/4 KO Budva u cjelosti primi nadoknadu za izuzeti dio navedenih parcela, a u slučaju da Investitor 1 Milan

AN.  R. M.  G. B.  

Vujović primi tu nadoknadu obavezuje se da istu odmah nakon prijema isplati na račun preduzeća DOO "GOLD HOME" - BUDVA. -----

Ugovorne strane su saglasne da Suinvestitor finansira cjelokupnu izgradnju Objekta i snosi sve troškove od zaključenja ovog ugovora, da izvrši prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), izvrši pribavljanje konačnog izvještaja stručnog nadzora (izrada projektne dokumentacije, plaćanje svih potrebnih troškova, koji budu bilo neophodni uključujući plaćanje nadoknade JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ kao i plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, plaćanje svih troškova Ministarstvu održivog razvoja i zaštite životne sredine, poreskih organima, katastru, javnom preduzeću vodovodu i kanalizaciji Opštine Budva i Elektroprivredi Opštine Budva kao i izgradnja Objekta po sistemu "ključ u ruke") -----

Projektovana vrijednost investicije iznosi 1.000.000,00 EUR (jedan milion eura). Sunvestitor je dužan da plati sve neplanirane troškove koji budu neophodni radi izgradnje objekta. -----

Suinvestitor se obavezuje da obezbijedi svu dokumentaciju potrebnu i sve neophodne saglasnosti za početak gradnje objekta uključujući prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), te da izgradi objekat po sistemu "ključ u ruke" u skladu sa glavnim projektom koji je urađen od strane licenciranog društva koje će izabrati. -----

Suinvestitor garantuje Investitoru da će svi građevinski radovi na objektu biti izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti, i oslobađa bilo kakve odgovornosti Investitora u slučaju da se pojave bilo kakvi nedostaci ili pretenzije trećih lica vezano za postupak izgradnje objekta i/ili vezano za bilo koji drugi postupak vezan za predmetni objekat. Ozeljenjavanje, dizajn i uređenje terena je takođe obaveza Suinvestitora. -----

Suinvestitor je obavezan da obezbijedi stručni nadzor na izgradnji predmetnog objekta i snosi samostalnu cjelokupnu odgovornost u toku izgradnje objekta u skladu sa Zakonom o izgradnji objekta i uređenju prostora, posebno u pogledu zaštite na radu i drugih zakonskih propisa do završetka cjelokupne izgradnje i do dana dobijanja konačnog izvještaja stručnog nadzora. Suinvestitor je ovlašćen da angažuje podizvođače, sa kojima će isključivo on zaključiti ugovor, i isključivo on biti u obavezi za sva plaćanja i potraživanja. -----

Suinvestitor garantuje Investitoru da će svi građevinski radovi na Objektu biti izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti, i oslobađa bilo kakve odgovornosti Investitora u slučaju da se pojave bilo kakvi nedostaci ili pretenzije trećih lica vezano za postupak izgradnje objekta i/ili vezano za bilo koji drugi postupak vezan za predmetni Objekat. U cilju izbjegavanja svake sumnje, ukoliko usljed propusta Suinvestitora da uredno ispunjava obaveze iz prethodnog stava ovog člana, Investitor bude -----

A.V. G.

R. M.

Aut.

3

izložen bilo kakvoj vrsti odgovornosti, Suinvestitor će preduzeti sve potrebne mjere kako bi takvu odgovornost preuzeo na sebe, uključujući ali ne ograničavajući se i na naknadu štete Investitoru u slučaju da zbog ovih okolnosti Investitor pretrpi bilo kakvu imovinsku štetu ili gubitak. Posebno, Suinvestitor se obavezuje da zaštiti Investitora od svih zahtjeva trećih lica (uključujući i zahtjeve nadležnih državnih organa) prema njemu koja proizlaze iz činjenice da je nosilac građevinske dozvole za izgradnju Objekta i obaveza koje se u vezi s tim vežu za investitora. ---

Suinvestitor se obavezuje da sve radove na Objektu izvedu u skladu sa glavnim projektom koji će biti urađen od strane licenciranog društva, (uključujući i reviziju glavnog projekta) a koje će izabrati Suinvestitor, i na koji će sve ugovorne strane dati svoju pisanu saglasnost. Ugovorne strane su saglasne da će sporazumno odrediti projektni zadatak, dok će Suinvestitor izabrati projektanta i lice koje će vršiti nadzor prilikom izgradnje Objekta iz člana 1 ovog ugovora. Suinvestitor se obavezuje da će Objekat graditi sa kvalitetnim materijalima-srednje klase po standardima u građevinarstvu, a koje će materijale izabrati suinvestitor u skladu sa glavnim revidovanim projektom, uz obavezu Suinvestitora da kvalitet završnih materijala i samih radova bude isti na posebnim djelovima koje na osnovu ovog Ugovora stiče Investitor kao što će biti na onim koje stiče Suinvestitor. ---

ČLAN III

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

1. Investitoru 1 Milanu Vujoviću će na osnovu ovog ugovora u svojini i slobodno raspolaganje pripasti sledeći posebni dijelovi: stanovi broj 2 i 3 u prizemlju; stanovi broj 14, 16 i 18 na prvom spratu. Ukupna površina stanova po idejnom rešenju je 207,00 m². Garažno mesto broj: 19 /20 i spoljna parking mesta broj P07 i P08. ---

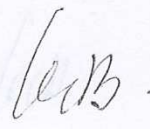
2. Investitoru 2 Aleksandru Vučiću će na osnovu ovog ugovora u svojini i slobodno raspolaganje pripasti sledeći posebni dijelovi: stanovi broj 1 i 10 u prizemlju; stanovi broj 21 i 22 na prvom spratu, stanovi broj 31 i 34 na drugom spratu; stanovi broj 40 i 41 na trećem spratu i stan broj 48 u potkrovlju, kao i sledeća garažna/parking mesta: Garažna mesta broj: 11, 12, 13, 14, 36, 37, 38 i spoljno parking mesto broj P03. Ukupna površina stanova po idejnom rešenju je 340.89 m². ---

3. Suinvestitoru 1, preduzeću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GAT MONTENEGRO" DOO KOTOR, će na osnovu ovog ugovora u svojini i slobodno raspolaganje pripasti sledeći posebni dijelovi: Stanovi broj 6, 7, 8, 9 i 11 u prizemlju; stanovi broj 12, 13, 19, 20, 23 na prvom spratu; stanovi broj 24, 25, 29, 30, 32, 33 na drugom spratu; stanovi broj 35, 42, 43, 44 na trećem spratu i stanovi broj 45, 46, 47, 49 u potkrovlju. ---

4. Suinvestitoru 2, preduzeću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GOLD HOME" - BUDVA, će na osnovu ovog ugovora u svojini i slobodno raspolaganje pripasti

A.V. 

R. M. 

LeB. 

sledeći posebni djelovi: stanovi broj 4 i 5 u prizemlju; stanovi broj 15, 17 na prvom spratu; stanovi broj 26, 27 i 28 na drugom spratu; stanovi broj 36, 37, 38 i 39 na trećem spratu.-----

Preostala garažna i parking mjesta pripadaju suinvestitorima, koji će konačnu podjelu izvršiti nakon izgradnje, etažiranja i uknjižbe objekta prilikom potpisivanja Aneksa ovog Ugovora. -----

Ugovorne strane su saglasne da se ukoliko se za to ispune svi zakonski uslovi ugovorne strane knjiže na parking mjestima čije pravo korišćenja stiču na osnovu ovog Ugovora. -----

Ugovorne strane se odriču prava korišćenja parking mjesta na kojima nijesu stekli pravo korišćenja na način predviđen u prethodnom stavu, i obavezuju se da tu obavezu prenesu na buduće kupce svojih posebnih djelova.-----

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

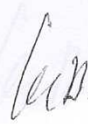
Ugovorne strane su saglasne da stanovima broj 2 i 3 u prizemlju koji pripadaju Investitoru Milanu Vujoviću pripada isključivo pravo korišćenja terase koji je označen na skici koja se prilaže uz ovaj ugovor, odnosno da to pravo pripada budućim vlasnicima navedenih stanova. Investitor Aleksandar Vučić kao i Suinvestitor 1 i 2 se odriču prava korišćenja navedene terase, i obavezuju se da tu obavezu prenesu na buduće kupce svojih posebnih djelova. Ugovorne strane su saglasne da se ukoliko se za to ispune svi zakonski uslovi Investitor Milan Vujović knjiži kao vlasnik na skici označene terase.-----

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

Investitor 1 se obavezuje da će Investitoru 2 nakon izgradnje, etažiranja objekta, a prilikom potpisivanja Aneksa ovog ugovora prenijeti pravo svojine na stambenom prostoru broj 14 na I spratu, u skladu sa odredbama Ugovora o razmjeni UZZ:319/15 potpisanog kod notara Dalibora Kneževića. Prenosom prava svojine na stanu broj 14 smatra se da je Milan Vujović ispunio sve obaveze prema Aleksandru Vučiću u skladu sa odredbama Ugovora o razmjeni UZZ:319/15. Investitor 1 se obavezuje da će platiti porez na promet na prenos prava svojine na navedenom stambenom prostoru, ukoliko navedena obaveza bude utvrđena od strane nadležnog poreskog organa. Investitor 1 i Investitor 2 izjavljuju da je u skladu sa Ugovorom o razmjeni UZZ:319/15 Investitor 1 dužan da prenese na Investitora 2 stambeni prostor od 35m², uz obavezu Investitora 2 da isplati u novcu Investitoru 1 razliku u površinu, odnosno površinu iznad 35m², pri čemu se cijena 1m² stambenog prostora utvrđuje na iznos od 1.500,00 EUR sa uključenim PDV-om. Investitor 1 i Investitor 2 izjavljuju da Investitor 1 svoju obavezu prema Investitoru 2 iz Ugovora o razmjeni UZZ:319/15 može izvršiti samo na način definisan ovim stavom, bez prava na ispunjenje obaveze iz Ugovora o razmjeni UZZ:319/15 isplatom protvrijednosti stambenog prostora u novcu.-----

AN. 

R-17





Ugovorne strane zajednički konstatuju da su postigli dogovor da investitorima, Aleksandru Vučiću i Milanu Vujoviću, ukupno pripada 25% od neto površine apartmana i 25% od parking mesta po idejnom rešenju br. 291/19 od projektantske kuće Kalos Budva, umanjeno za 2 parking mjesta. -----

Pri tome, Investitoru Aleksandru Vučiću pripada 4m2 neto površine apartmana više, dok Suinvestitoru "GAT Montenegro" pripada 4 m2 neto površine apartmana manje. -----

Preciznije, Investitoru Aleksandru Vučiću pripada 376,92 m2 neto površine apartmana i 8,38 parking mesta, dok Investitoru Milanu Vujoviću pripada 171,74 m2 neto površine apartmana i 3,12 parking mesta. -----

Ukoliko su ukupna neto površina apartmana i broj parking mjesta veći od projektovanog, Investitoru Aleksandru Vučiću dodatno pripada 15,5106% od razlike izmedju izgradjene i projektovane površine, dok Investitoru Milanu Vujoviću dodatno pripada 9,4894% od te razlike. -----

Ukoliko su ukupna neto površina apartmana i broj parking mjesta manji od projektovanog Investitoru Aleksandru Vučiću i Investitoru Milanu Vujoviću i dalje pripadaju apartmani sa neto kvadraturom kao i broj parking mesta iz definisan ovim članom. -----

Ukoliko su Investitori (Aleksandar Vučić i Milan Vujović) dobili manje (odnosno više) nego što im sleduje po ugovoru Suinvestitori (Gold Home i GAT) su dužni da im isplate razliku za ono što su manje dobili (odnosno Investitori će isplatiti Suinvestitore za ono čega su više dobili). Pri tome će se 1 m2 neto površine apartmana vrednovati sa 1.500 Eura sa PDV-om, dok će se parking mesto vrednovati sa 10.000 Eura sa PDV-om. -----

Rok završetka roka izgradnje objekta je 18 (osamnaest) radnih meseci od dana prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017). -----

Ugovorne strane se obavezuju da zaključe aneks ugovora o zajedničkoj gradnji u roku od 8 dana nakon izgradnje Objekta, njegovog geodetskog snimanja kao i urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih delova Objekta, a na osnovu kojeg će se aneksa svaka ugovorna strana knjižiti na posebnim delovima koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora. -----

Nakon završetka izgradnje objekta i njegove uknjižbe biće urađen konačni obračun gde će biti utvrđeno koliko je ko zaista dobio i upoređeno sa onim šta mu sleduje po ugovoru. -----

U slučaju da suinvestitor ne izgradi objekat u roku od 18 (osamnaest) radnih meseci od dana prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), i ne uknjiži objekat u katastru nepokretnosti uz pribavljanje konačnog izveštaja stručnog nadzora (pri čemu se smatra da je Investitor ispunio uslove nakon što je pribavio konačan izveštaj stručnog nadzora i obezbijedio uslove za potpisivanje aneksa ovog ugovora), Ugovorne strane su saglasne sledeće: -----

(a) U slučaju kašnjenja u periodu kraćem od 3 (tri) meseca Suinvestitor neće biti u obavezi da plaća Investitoru bilo kakve penale; -----

A.V.  R.M.   

(b) U slučaju kašnjenja u periodu dužem od 3 (tri) mjeseca Suinvestitor će biti u obavezi da plaća Investitoru na ime ugovorne kazne 250,00 EUR sa PDV-om, mjesečno po svakoj stambenoj jedinici koja pripada Investitoru po ovom ugovoru, od dana padanja u docnju Suinvestitora, pa do konačnog ispunjenja svih njegovih obaveza po osnovu ovog Ugovora; ----

(c) U slučaju kašnjenja u periodu dužem od 9 (devet) mjeseci ugovorne strane će; ----

1. zaključiti Sporazum o raskidu ovog Ugovora kako bi se omogućilo Investitoru da zaključi ugovor o zajedničkoj gradnji sa drugim Suinvestitorom (ili on samostalno o svom trošku završi izgradnju objekta), uz obavezu da na osnovu sprovedenog vještačenja od strane sudskog vještaka o vrijednosti do tada izvršenih radova, isplati Suinvestitoru iznos srazmjeran njegovom udjelu umanjen za 20%. ----

2. ili zaključiti Sporazum o raskidu ovog Ugovora ili Aneks ovog Ugovora kako bi se omogućilo Investitoru i Suinvestitoru da zaključe sporazum sa trećim licem kako bi on samostalno o svom trošku završio izgradnju objekta, uz nadoknadu koju bi predstavljali posebni djeliovi koje dobija Suinvestitor na osnovu ovog Ugovora, a što bi se definisalo samim notarskim zapisom. ----

U slučaju da ugovorne strane ne mogu postići dogovor oko toga koju vrstu notarskog zapisa iz tačke (c) da potpiše, ili oko detalja navedenih zapisa, nastali spor će biti riješen od strane nadležnog suda. ----

Notar je ugovorne strane poučio da bi trebalo u Ugovoru o zajedničkoj gradnji da preciziraju rok za prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), i upozorio ih na posljedice i rizike kojima se izlažu u slučaju suprotnog postupanja, nakon čega Ugovorne strane izjavljuju da su razumjele pouku i upozorenje notara, i da sporazumno kao krajnji rok za dobijanje građevinske dozvole (prijava građenja) definišu 45 dana od dana dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva. U slučaju da Suinvestitor ne izvrši prijavu građenja u navedenom roku, ugovorne strane će se sporazumno dogovoriti oko regulisanja međusobnih odnosa. ----

Ugovorne strane su saglasne da se neće smatrati da Suinvestitor kasni sa prijavom građenja u slučaju da prekorači navedeni rok zbog nemogućnosti pribavljanja potrebnih saglasnosti i odobrenja ili zbog kašnjenja u radu nadležnih organa, a u kom se slučaju se rok za prijavu građenja produžava za onoliko dana koliko traju objektivne prepreke za pribavljanje neophodnih saglasnosti. ----

ČLAN IV

Investitor se obavezuje da Suinvestitoru preda u posjed nepokretnosti iz člana 1 Ugovora samostalno nakon prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017). ----

Investitor (svaki od njih pojedinačno ili zajedno) imaju pravo angažovanja o svom trošku nadzornog organa u vezi radova koji se izvode na predmetnim nepokretnostima. U slučaju da nadzorni organ kojeg angažuje Investitor uoči bilo kakve nepravilnosti koje predstavljaju odstupanje od projekta o tome će pisano obavijestiti Suinvestitora koji je dužan da ispravi nepravilnosti o svom trošku otkloni u razumnom roku. ----

[Handwritten signatures: R. M., L. M., and others]

ČLAN V GARANCIJE INVESTITORA

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

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nekretnine Suinvestitor može raskinuti ugovor, tražiti povrat utrošenih sredstava i zahtijevati da mu Investitor nadoknadi štetu i nadoknadi izgublenu dobit.

U vezi sa ispunjenjem obaveza iz prethodnog stava Investitor, izričito izjavljuje da je saglasan da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Investitor, na osnovu ove notarski obrađene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Izvršni otpis ovog notarskog zapisa će biti izdat Suinvestitoru na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju da investitor ne ispunjava svoje obaveze iz ovog ugovora kako je to naprijed naznačeno.

Notar je upozorio Investitora da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini i objasnio mu pravne posljedice takve izjave.

Investitor garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.

Notar je upozorio stranke, a posebno Suinvestitora, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze Investitora, i poučio Suinvestitora da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Investitor nema dugovanja za poreze, nakon čega Investitor izjavljuje da nema poreskih dugovanja i da se obavezuje Suinvestitoru nadoknaditi cjelokupnu štetu koju on pretrpi zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.

Notar je podučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke Investitora, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja Suinvestitoru nisu bila poznata, a ako je Investitor za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu. Investitor garantuje Suinvestitoru da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da na njemu nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja.

Investitor također garantuje Suinvestitoru da nepokretnosti iz člana I ovog ugovora nije predmet kupoprodaje sa drugim licem, niti bilo koje druge pravne radnje. Ukoliko bi se pojavili neki tereti ili ograničenja vezana za predmetne nepokretnosti prodavac se obavezuje, da ih u najhitnijem roku otkloni, o svom trošku.

ČLAN VI GARANCIJE SUINVESTITORA

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

Suinvestitor za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:

-10 (deset) godina za konstrukciju

-5 (pet) godina za hidroizolaciju, temelja i krova

-2 (dvije) godine za zanatske radove

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

Prednji rokovi počinju teći od dana tehničkog prijema

U garantnom roku Suinvestitor je dužan da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i

A.V.

R.M.

leB.

8

nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom
vlasnika

Suinvestitori su saglasni da solidarno (jedan za sve u svi za jednog) finansiraju sve troškove i
izgradnju predmetnih objekata po ovom ugovoru, i da sve troškove kao i dobit po ovom
ugovoru dijele na način da preduzeću "GAT MONTENEGRO" DOO KOTOR pripada 62%, dok
preduzeću "GOLD HOME" - BUDVA priada 38%.

VII TROŠKOVI

Kotor je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju
solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog
notarskog zapisa, kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi
Suinvestitor.

VIII ZABRANA OTUĐENJA

Ugovorne strane su saglasne da odmah nakon prijave građenja na ime Investitora i
Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji
objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a
stupio je na snagu 14.10.2017) mogu otpočeti sa prodajom posebnih djelova u predmetnom
objektu.

Ugovorne strane su saglasne da nakon potpisivanja ovog ugovora, Investitor nema pravo da
na bilo koji način opterećuje ili otuđuje predmetne katastarske parcele bez saglasnosti druge
ugovorne strane. Ugovorne strane su saglasne da se u katastru nepokretnosti u „G“ listu
Listu nepokretnosti broj 1363 KO Budva, 3743 KO Budva 317 KO Budva, 3486 KO Budva,
2158 KO Budva, 3742 KO Budva 1122 KO Budva, izvrši zabilježba zabrane otuđenja i
opterećenja na katastarskim parcelama: 894/2, 894/3, 894/4, 904/9, 905/16, 887/1, 905/5 i
3644 KO Budva, kao i da se izvrši zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja na navedenim
katastarskim parcelama.

ČLAN IX

PUNOMOĆJE ZA ZASTUPANJE

U pogledu obaveza koje su samim zakonom vezane za Investitora kao lica na čije ime će biti
izvršena prijavu građenja zajedno sa Suinvestitor, Ugovorne strane su saglasne da će sve te
obaveze, u ime i za račun Investitora izvršavati Suinvestitor. U cilju realizacije ovih obaveza,
Investitor ovlašćuje Suinvestitora, da u njegovo ime može preduzimati sledeće radnje:

-da u njegovo ime kao vlasnika katastarskih parcela: 894/2, 894/3, 894/4, 904/9, 905/16,
887/1, 905/5 i 904/4 KO Budva, kod Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva
kao i kod svih drugih opštinskih ili državnih organa, može da preduzima sve neophodne
radnje koje se odnose na prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u
skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u
"Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017).

-Suinvestitor je ovlašćen da samostalno reguliše sva pitanja koja su neophodna sa svim
opštinskim ili državnim organima, u skladu sa zakonom, a u cilju prijave građenja na ime
Investitora i Suinvestitora kao i sve radnje u cilju pribavljanja konačnog izveštaja stručnog
nadzora, nakon izgradnje objekta.

A.V.

R.M.

AcB.

Suinvestitor je ovlašten da tokom izgradnje objekta na navedenim parcelama bez ograničenja zastupa interese Investitora pred svim opštinskim i/ili državnim organima, inspeksijski organi, itd), podnosi podneske u ime Investitora, podnosi žalbe, daje izjave u ime Investitora, bez bilo kakvih ograničenja kao i prima poštu u ime Investitora.

Suinvestitor je ovlašten da nakon izgradnje Objekta na navedenim parcelama bez ograničenja zastupa interese Investitora pred svim opštinskim i/ili državnim organima, u dijelu koji se odnosi na etažiranje Objekta.

Suinvestitor se obaveze i jemči Investitoru da će obaveze iz prethodnog stava ovog člana izvršavati na način i u rokovima i uopšte u svemu u skladu sa pozitivnim propisima Crne Gore.

U cilju izbjegavanja svake sumnje, ukoliko usled propusta bilo kog od Suinvestitora da uredno ispunjava obaveze iz prethodnog stava ovog člana, Investitor bude izložen bilo kakvoj vrsti odgovornosti, Suinvestitor će preduzeti sve potrebne mjere kako bi takvu odgovornost preuzeo na sebe, uključujući ali ne ograničavajući se i na naknadu štete Investitoru u slučaju da zbog ovih okolnosti Investitor pretrpi bilo kakvu imovinsku štetu ili gubitak. Posebno, Suinvestitor se obavezuje da zaštiti Investitora od svih zahtjeva trećih lica (uključujući i zahtjeve nadležnih državnih organa) prema njemu koja proizlaze iz činjenice da je nosilac građevinske dozvole za izgradnju Objekta i obaveza koje se u vezi s tim vežu za investitora. -

U cilju izbjegavanja svake sumnje, ovo punomoćje u sebi ne obuhvata ovlaštenje za zaključenje i/ili izvršenje bilo kog pravnog posla koji bi imao za cilj ili posledicu stvaranje terete na Objektu ili na zemljištu na kome će se Objekat graditi. Takođe, Suinvestitor nije ovlašten na osnovu ovog punomoćja da zaključuje bilo kakve pravne poslove u pogledu raspolaganja Objektom ili bilo kojim njegovim dijelom koji pripada Investitoru.

PRILOG:

-List nepokretnosti br 1363 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 List nepokretnosti br 3743 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 List nepokretnosti br 317 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 List nepokretnosti br 3486 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 List nepokretnosti br 2158 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 List nepokretnosti br 3742 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 List nepokretnosti br 1122 KO Budva, izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva dana 16.08.2019 godine
 Osnove svih etaža-izvod iz idejnog rješenja broj 291/19,

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTPRAVAK:

-Investitor (2)

A.V.  R. M.    10

Suinvestitor(2) _____
 Katastar nepokretnosti (1) _____
 Poreska uprava (1) _____
 Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1) _____

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 940,00€ (devet stotina četrdeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura), naknada troškova po tarifnom broju 21NT u iznosu od 94,00€ (devedeset četiri eura) obračunat je PDV u iznosu od 219,24€ (dvije stotine devetnaest eura i 24/100). Ukupno je naplaćeno 1.263,24 EUR (jedna hiljada dvije stotine šezdeset tri eura i 24/100).

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

Budva, dana 16.08.2019 (slovima: šesnaestog avgusta dvije hiljade i devetnaeste) godine
 u 12:45 h (slovima: dvanaest časova i četrdeset pet minuta)

Investitor 1:

Milan Vujović

Investitor 2:

Aleksandar Vučić

Suinvestitor 1:

"GAT MONTENEGRO" DOO KOTOR

Izvršni direktor

Aleksandar Slijepčević

Suinvestitor 2:

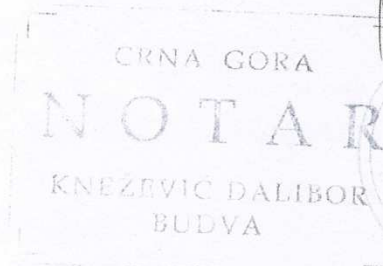
"GOLD HOME" - BUDVA

Izvršni direktor

Miloš Raičević

NOTAR:

Dalibor Knežević



1.2. Podaci o projektantu

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva



**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

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Izvršni direktor - neograničeno()

Pojedinačno- ()

Izdato 15.10.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog 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 Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", 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 Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva



lovćen

Filijala/O.J.: 031
Šifra zastupnika: 50410
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG000541
Novo/Obnova: 0572547
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE: ODG000541

Ugovarač: KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02955610

Osiguranik: KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02955610

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 10.08.2019 u 00:00 do 09.08.2020. 23:59

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje odgovornosti (US-odg/08-07-cg)

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

Osigurava se:

Šifra: 131100DP

Suma Osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Osiguranje projektantske odgovornosti): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivanja osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€..

100.000,00€

221,76€

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

Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela. Nije uključeno pokrivanje tokom garancije.

BRUTO PREMIJA: 221.76

POREZ NA PREMIJU: 19.96€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 241.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFKAK

1. 08.08.2019 241.72

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 550-3596-62 SGM; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R_ODG000541

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRG br. 47/08)) Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrivanja ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanom obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

TRNSKI IGOR

Osiguravač

U Budvi, 08.08.2019

Osiguravač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, ispravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Štampano: 08.08.2019 12:39

Strana: 1 od 1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560 Tel: 020 404 400 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

1.6. Projektni zadatak

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

PROJEKTNII ZADATAK

za idejno rešenje – APARTMANSKI OBJEKAT G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk

Investitor: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan

Lokacija: UP br.15, UP br.21. blok br.19 i UP br.5, blok br. 20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

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

Predvidjeti **jednu podzemnu etažu – podrum**, za garažiranje vozila, tako da se, uz parking mesta na samoj parceli, zadovolji potreban broj parking mesta.

Potrebno je isprojektovati u prizemlju i na spratovima apartmanske jedinice.

Ukupan broj apartmana treba da bude 49.

Nadzemne etaže organizovati kao funkcionalne cjeline:

Prizemlje – ulazni deo sa hodnikom, stepenišnim prostorom i dva lifta, 3 studio apartmana, 4 jednosobna i 4 dvosobna apartmana. Ukupno 11 apartmanskih jedinica na etaži.

I sprat – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 3 studio apartmana, 6 jednosobnih i 3 dvosobna apartmana. Ukupno 12 apartmanskih jedinica na etaži.

II sprat – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 3 studio apartmana, 4 jednosobna, 3 dvosobna i 1 trosoban apartman. Ukupno 11 apartmanskih jedinica na etaži.

III sprat – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 2 studio apartmana, 4 jednosobna i 4 dvosobna apartmana. Ukupno 10 apartmanskih jedinica na etaži.

Potkrovlje – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 3 studio apartmana i 2 trosobna apartmana. Ukupno 5 apartmanskih jedinica na etaži.

Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

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 – gletovani i bojeni,
- kupatila i kuhinja – keramika,
- garaže – boja,
- **Podovi:** - kupatila i toaleti – keramičke pločice,
- sobe, hodnici, stepeništa, terase – keramičke pločice.

Spoljna obrada

- **Krov:** - Predvidjeti kosi krov u potkrovlju, sa potrebnom termičkom i hidroizolacijom. Pokrivač-mediteran crep.
- **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: 06-061-973/2
Budva, 26.07.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Vučić Aleksandra i Vujović Milana iz Beograda i Cetinja 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 87/18 i 28/19), 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 DUP Podkošljun (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 19

Urbanistička parcela broj:

15 koju čine katastarska parcela 894/4 KO Budva i dio katastarske parcele 894/2 KO Budva

21 koju čine djelovi katastarskih parcela 904/4 i 905/5 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela 904/4 i 905/5 KO Budva ulaze 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.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-14031/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 894/4 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 894/4 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-956-14030/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 904/4 KO Budva upisan je objekat (pomoćna zgrada površine 15m²). Na katastarskoj parceli 904/4 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-956-14025/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 905/5 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 905/5 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
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 objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- 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. 6.1.2. tačka 14, strana 71.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, strana 52.

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 toaleta za goste.

Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 1,5 - 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m -2,5m ako je oblik parcele nepravilan i ukoliko je min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0m.

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

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

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 83)

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

- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.9. strana 78)

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m, a min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0m.

Podzemna građevinska linija PGL

Podzemne garaže kod planiranih objekata 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,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. strana 79)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse,

Potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;

Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

Visina vijenca iznosi:

SM3 – 12,0m (G+P+2+ P_k)

SS3 – 15,0m (G+P+3+ P_k),

SS4 – 16,50m (G+P+4), odnosno 21,00m (G+P+5+P_k)

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

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

Nivelacija urb.parcela

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 15	226	254	85	1.12	0.37	P+2
URBANISTIČKA PARCELA 21	486	1.078	269	2.22	0.55	G+P+3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. 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. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.23 strana 110)

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

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7.5, strana 84)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, prostor između ulice i objekta popločati kamenom, betonskim ili behaton pločama ili koristiti štampani beton. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

12. 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Za turističke objekte površine veće od 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 CG broj 75/18) 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 CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 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, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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 geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

Prikazani su na izvodu iz 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.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 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.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, za ostale namjene prostora u objektu koristiti normative:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima.

Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o 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.

24. 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

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

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

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

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

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

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

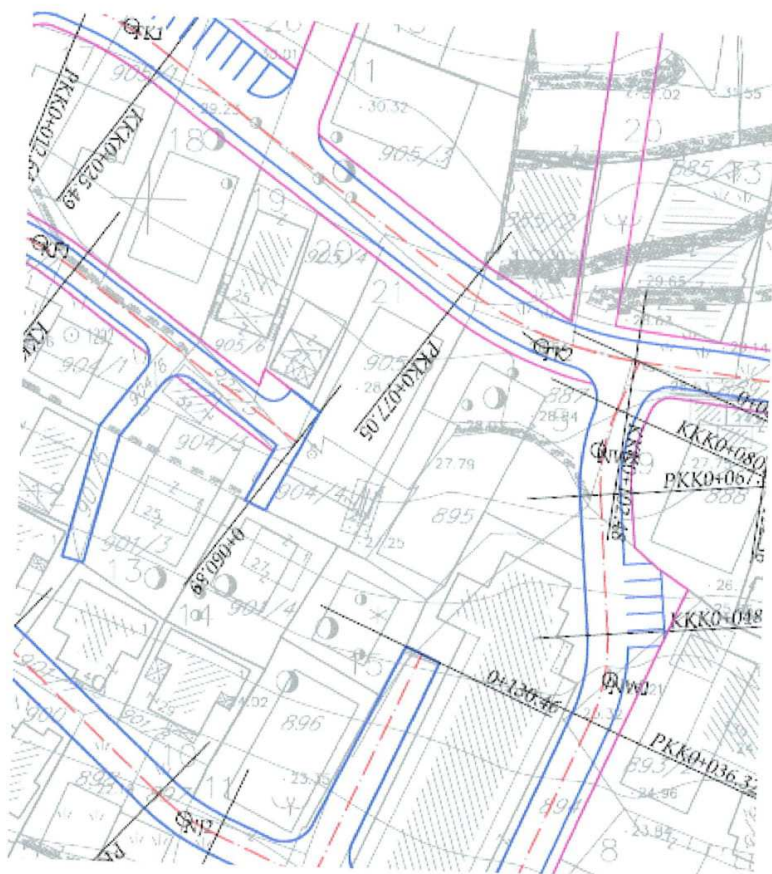
Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I
mr. Mladen Ivanović dip.inž.arh.







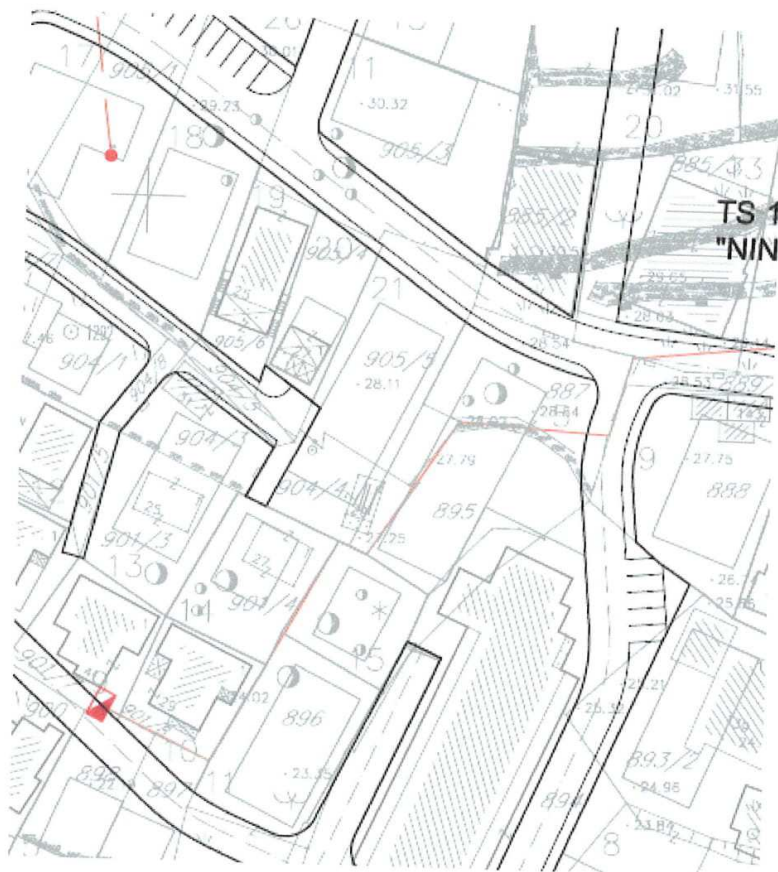
IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

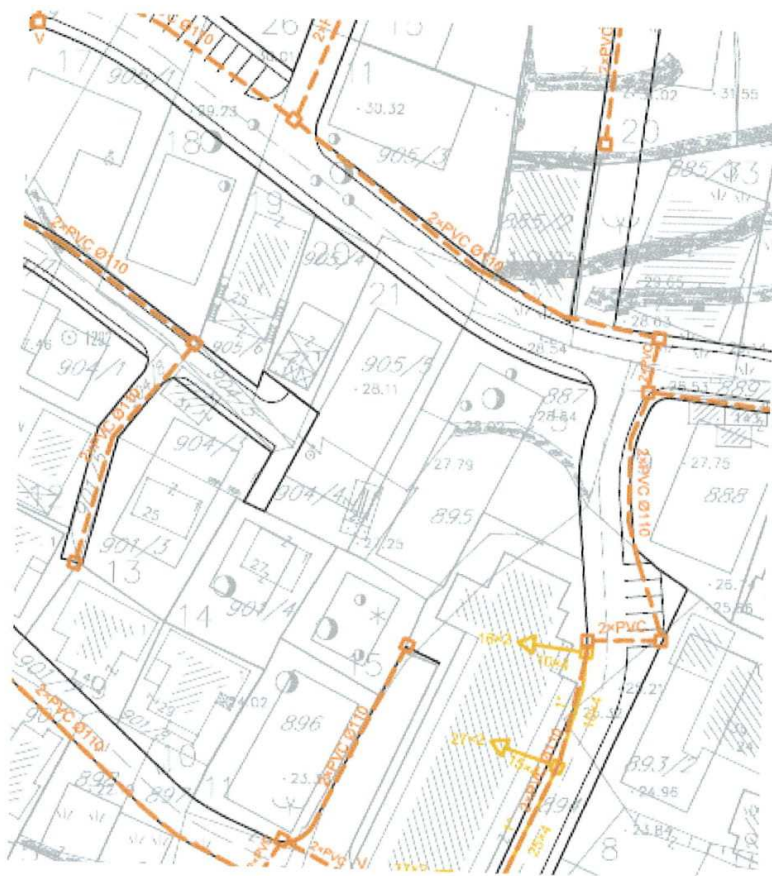


Budva 03.07.2018.



IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)
Karta elektro mreža
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 03.07.2018.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

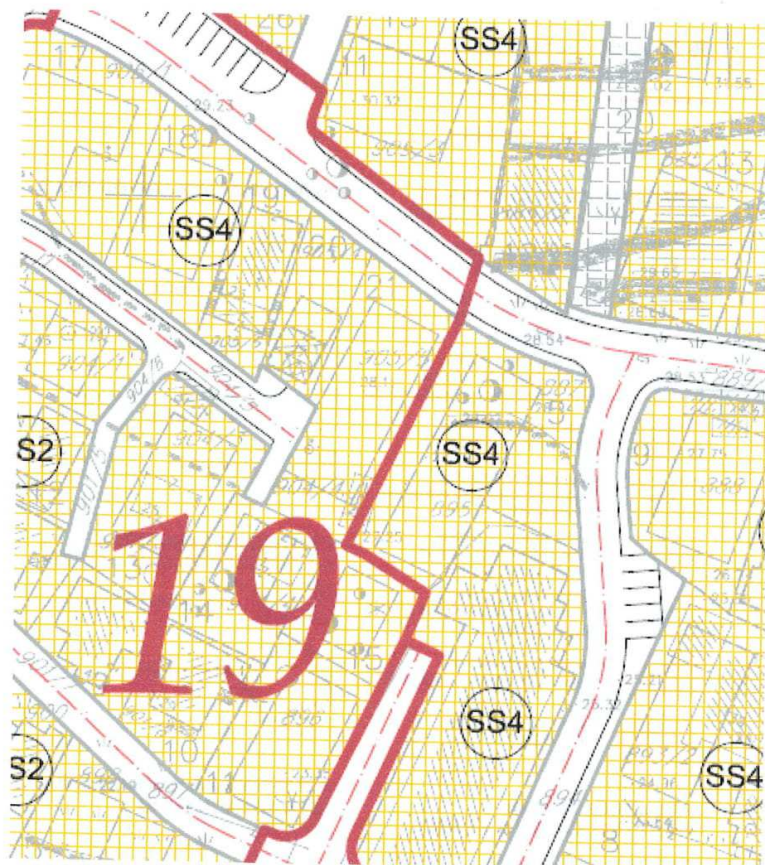
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 03.07.2018.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 03.07.2018.



LEGENDA:

GRANICE

- ■ ■ ■ ■ granica plana
- granica bloka
- granica namjene

POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- (SM¹) stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
- (SV²) stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje u gradskim vilama)
- (SM³) stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (višeporodično stanovanje-niski objekti)
- (SS1) stanovanje srednje gustine (niski i srednje visoki objekti)
- (SS2) stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti)
- (SS3) stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
- (SS4) stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
- (SV1) stanovanje veće gustine (objekti veće visine i visoki objekti)
- (SV2) stanovanje velike gustine (visoki objekti)

POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

- (RSZ) socijalna zaštita - predškolska ustanova
- (RO) obrazovanje - osnovna škola

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

- (MK) kompleks manastira Podostrog
- (C) vjerski objekat - crkva

POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

- (TH) površine za hotele i apart hotele

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- (SMH) mješovita namjena (zona visokih objekata)
- (SMH2) mješovita namjena (zona srednje visokih objekata)

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

- (JZGS) gradske žume
- (JZS) uređene slobodne površine
- (JZL) linearno zelenilo
- (JZRS) površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila
- (JZM) maslinjaci

ZASTIČENA PODRUČJA KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

- područje spomenika kulture
- zona pod zaštitom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- groblje
- komunalni servisi - vodovod, elektroizdistribucija

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

- (G) garaža
- kolske površine
- pješačke površine
- parking

VODNE POVRŠINE

- regulirani vodotokovi
- neregulirani vodotokovi

Blok	POSTOJEĆE										PLANIRANO																			
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	SIFRA PRETJEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	1 - rubi so, 1 - zadržava so)	Dovoljena vrsta gradnje (00 - bez gradnje, 1ZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-villa) (m ²)	BRGP radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površina pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Netograd. površ. parcelo (m ²)	Površ. pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)
19	15	228	0	0		0.00	0.00	SS2	88	254 P+2		0.37	1.12	1ZG	189	88									71	2	5	141	13.1	239
19	21	488	28	28 P		0.06	0.06	SS4	289	1078 G+P+3		0.55	2.22	0	0	0	800	289							108	7	26	217	4.2	529

IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

MP Budva 03.07.2018.



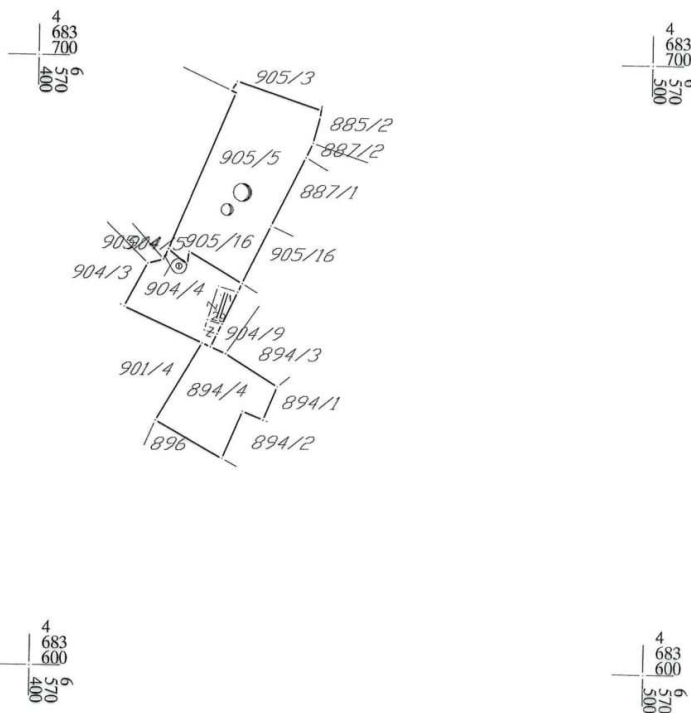
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 956-104-2461/18
Datum: 24.06.2018.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 894/4, 904/4, 905/5

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-14031/2019
Datum: 26.07.2019.
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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3486 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
894	4		6 59/10	11/12/2014	ZA REMIKE	Gradjevinska parcela ODRŽAJ, POKLON		196	0.00
Ukupno								196	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2310959710151	VUČIĆ BRANISLAV ALEKSANDAR BUL. ZORANA ĐINĐIĆA BR. 87 BEOGRAD	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Nacelnik
Sonja Tomašević, dipl. ing. geodezije



Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:55:26

1 / 1



2292346



3600000322



104-956-14030/2019



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-14030/2019
Datum: 26.07.2019.
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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3743 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
904	4		6 52/10	05/06/2015	LAZI	Dvorište RAZMJENA		159	0.00
904	4	1	6 52/10	05/06/2015	LAZI	Pomoćna zgrada RAZMJENA		15	0.00
Ukupno								174	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1311949250023	VUJOVIĆ PETAR MILAN DONJI KRAJ52 Cetinje Cetinje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
904	4	1	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	919	P 15	Svojina VUJOVIĆ PETAR MILAN 1/1 1311949250023 DONJI KRAJ52 Cetinje Cetinje

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Sonja Tomasević, diplomirani geodet

Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:54:42

1 / 1

2292347

3600000322



104-956-14025/2019



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-14025/2019
Datum: 26.07.2019.
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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1363 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
905	5		6 52/10		PODKOŠLJUN	Sume 2. klase KUPOVINA		422	0,46
Ukupno								422	0,46

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1311949250023	VUJOVIĆ PETAR MILAN DONJI KRAJ52 Cetinje Cetinje	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:
Sonja Tomasević, diplomirani geodet
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Podgorica

Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:49:33

1 / 1

2292352

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-972/2
Budva, 29.07.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Vučić Aleksandra iz Beograda 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 87/18 i 28/19), 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 DUP Podkošljun (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 20

Urbanistička parcela broj: 5 koju čine katastarske parcele 887/1, 894/3, 904/9 i 905/16 KO Budva

Tačni podatci 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.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-14028/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 887/1 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 887/1 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-956-14029/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 894/3 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 894/3/1 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-956-14027/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 904/9 KO Budva upisana je pomoćna zgrada. Na katastarskoj parceli 894/9 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-956-14026/2019 za KO Budva, od 26.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 905/16 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 895/16 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

Postojeći objekat se uklanja.

Vlasnik objekta može shodno Članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podneti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)

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, jednorodni, gradska vila, višerodni i višestambeni objekti**:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jednorodnim 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 **višerodnim 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 objekat sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. 6.1.2.tačka 14, strana 71.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima pruža sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, strana 52.

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 namijenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu.

Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. 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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili totoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 1,5 - 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m -2,5m ako je oblik parcele nepravilan i ukoliko je min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0m.

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 83)
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.9. strana 78)

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m, a min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0m.

Podzemna građevinska linija PGL

Podzemne garaže kod planiranih objekata 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,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. strana 79)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse,

Potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;

Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisanе u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

Visina vijenca iznosi:

SM3 – 12,0m (G+P+2+ P_k)

SS3 – 15,0m (G+P+3+ P_k),

SS4 - 16,50m (G+P+4), odnosno 21,00m (G+P+5+P_k)

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

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

Nivelacija urb.parcela

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 21	705	1.508	302	2.14	0.43	G+P+3+Pk

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle 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 uljepšavanju javnih prostora. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.23 strana 110)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti višičije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7.5, strana 84)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl.

Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česnama.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, prostor između ulice i objekta popločati kamenom, betonskim ili behaton pločama ili koristiti štampani beton. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

12. 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, kotlanice, 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Za turističke objekte površine veće od 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 CG broj 75/18) 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 CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 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, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14). 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.

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 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.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, za ostale namjene prostora u objektu koristiti normative:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

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

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

- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

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

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

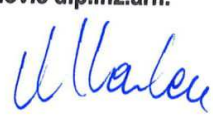
22. PRILOZI

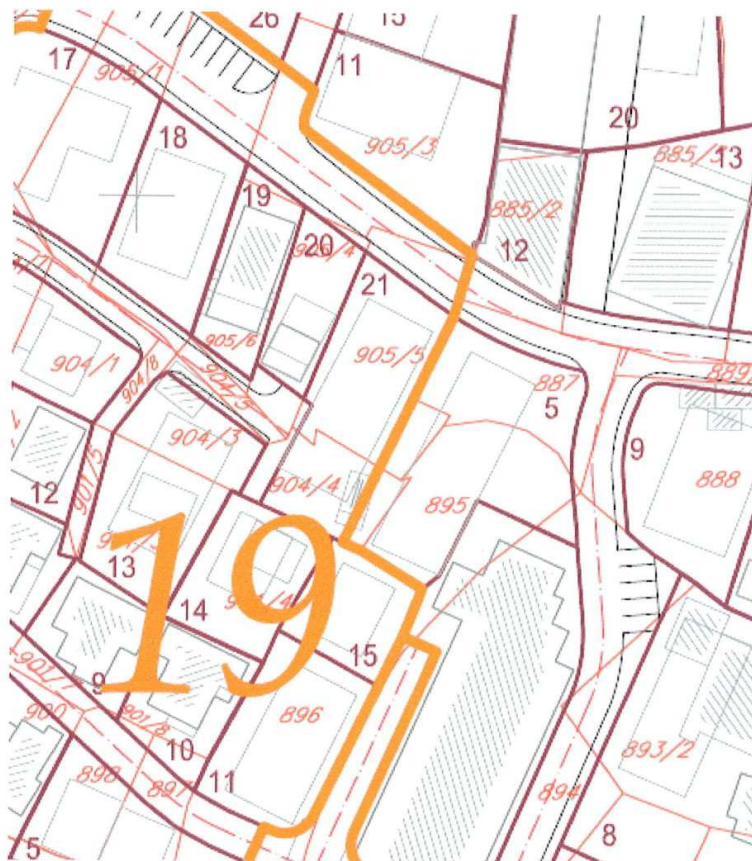
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I
mr. Mladen Ivanović dip.inž.arh.



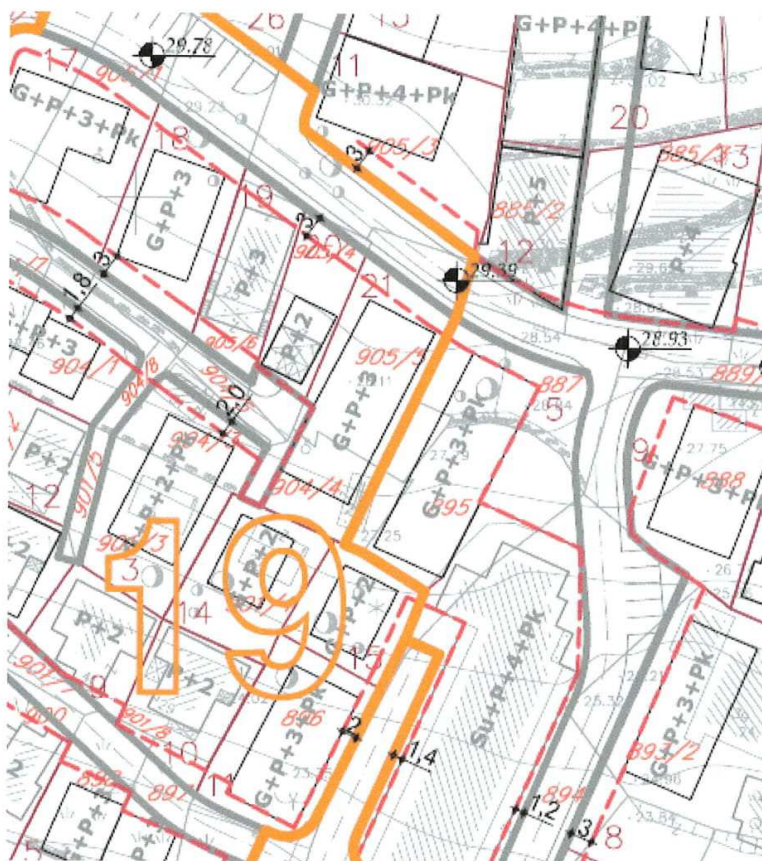


IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta regulacija-nivelacija

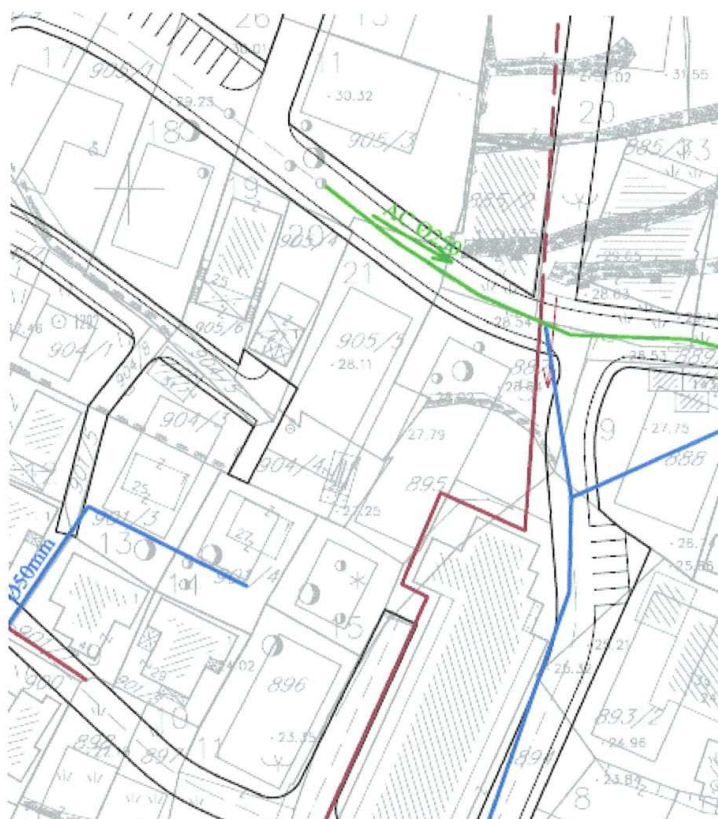
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

MP

Budva 03.07.2018.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta hidrotehnika

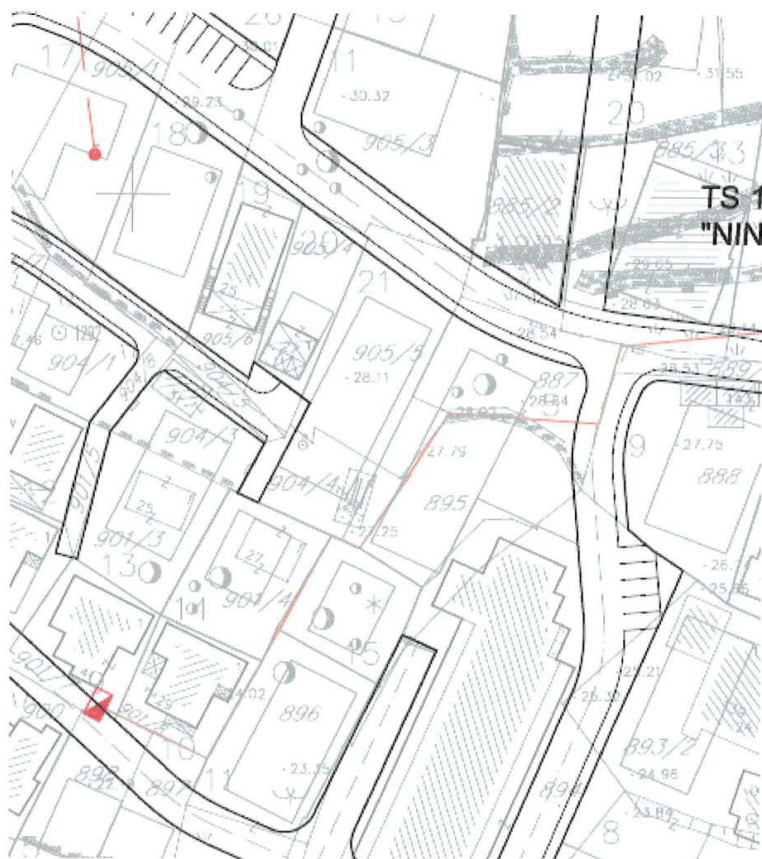
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

MP

Budva 03.07.2018.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
MP

Budva 03.07.2018.





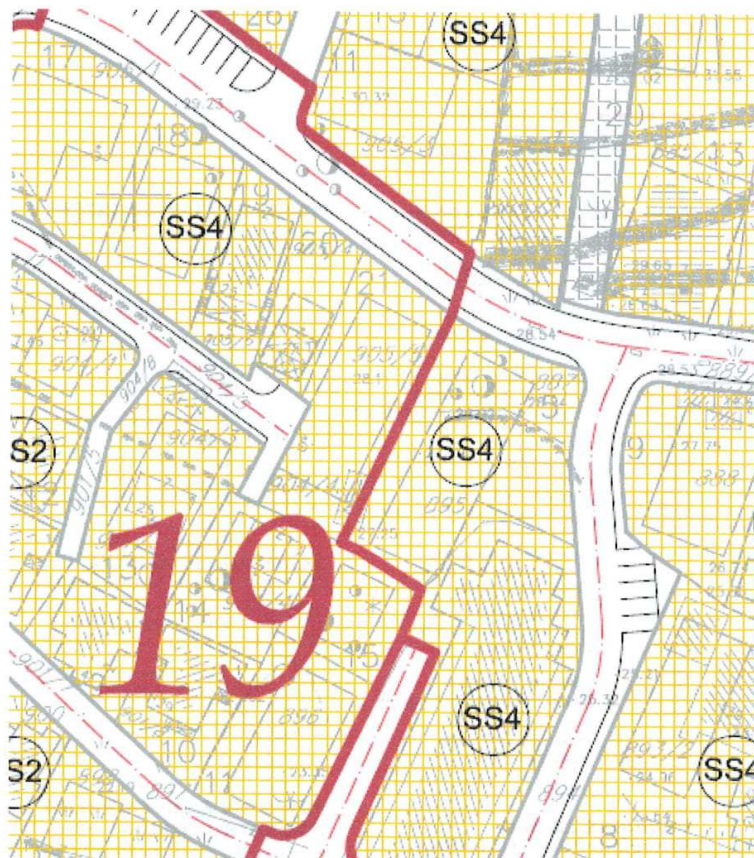
IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2018.



IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 956-104-2462/18
Datum: 24.06.2018.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 887/1, 894/3, 904/9, 905/16

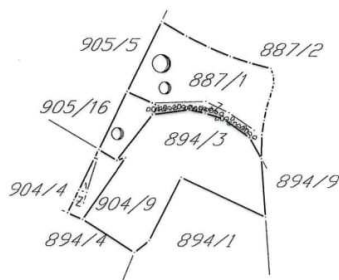
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
700
570
400

4
683
700
570
500



4
683
600
570
400

4
683
600
570
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

36000000322



104-956-14028/2019



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-14028/2019
Datum: 26.07.2019.
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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1122 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
887	1		6 52/10	11/12/2014	BUDVA POLJE	Sume 2. klase ODRŽAJ,POKLON		250	0.28
Ukupno								250	0.28

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2310959710151	VUČIĆ BRANISLAV ALEKSANDAR BUL.ZORANA ĐINĐIĆA BR.87 BEOGRAD	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:52:55

1 / 1



2292349



Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

36000000322



104-956-14029/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-14029/2019

Datum: 26.07.2019.

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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

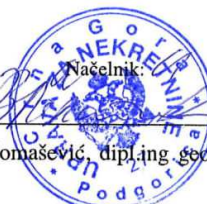
LIST NEPOKRETNOSTI 3486 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
894	3		6 52/10	11/12/2014	ZA REMIKE	Dvorište ODRŽAJ, POKLON		365	0.00
Ukupno								365	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2310959710151	VUČIĆ BRANISLAV ALEKSANDAR BUL. ZORANA ĐINĐIĆA BR.87 BEOGRAD	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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


Načelnik:
Sonja Tomašević, dipl. ing. geodezije

Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:53:42

1 / 1

2292348

3600000322



104-956-14027/2019



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-14027/2019
Datum: 26.07.2019.
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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2158 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj Podbroj		Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
904	9		6 52/10	11/12/2014	LAZI	Dvorište ODRŽAJ,POKLON		36	0.00
904	9	1	6 52/10	11/12/2014	LAZI	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON		5	0.00
Ukupno								41	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2310959710151	VUČIĆ BRANISLAV ALEKSANDAR BUL.ZORANA ĐINĐIĆA BR.87 BEOGRAD	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
904	9	1	Pomoćna zgrada ODRŽAJ,POKLON	919	P 5	Svojina VUČIĆ BRANISLAV ALEKSANDAR BUL.ZORANA ĐINĐIĆA BR.87
						1/1 2310959710151

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije



Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:51:59

1 / 1

2292350

36000000322



104-956-14026/2019

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVABroj: 104-956-14026/2019
Datum: 26.07.2019.
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 VUJOVIĆ DANILO, , za potrebe URBANIZMA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3742 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj Podbroj		Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
905	16		6 52/10	05/06/2015	PODKOŠLJUN	Sume 2. klase RAZMJENA		49	0.05
Ukupno								49	0.05

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2310959710151	VUČIĆ BRANISLAV ALEKSANDAR BUL.ZORANA ĐINĐIĆA BR.87 BEOGRAD	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

/Načelnik/

Sonja Tomašević, diplomirani geodet

Datum i vrijeme: 26.07.2019. 10:51:02

1 / 1

2292351

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

TEHNIČKI OPIS

uz idejno rešenje – TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk

Investitor: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan

Lokacija: UP br.15, UP br.21. blok br.19 i UP br.5, blok br. 20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

Uvodne napomene:

Idejno rešenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova broj **06-061-972/2** od 26.07.2019. i **06-061-973/2** od 26.07.2019. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, za građenje objekta na urbanističkoj parceli br.15 i UP br.21, blok 21, kao i UP br.5, blok br.20, DUP „Podkošljun“.

Prema Elaboratu parcelacije po DUP-u br.298/18 od 01.08.2018. koji je uradila firma „Geomont“ d.o.o. Budva, zavedenoj u Upravi za nekretnine PJ Budva 04.06.2019. godine pod brojem 953-104-1377, UP br.15 u bloku 19 se sastoji od k.p.894/4 KO Budva (površine 196m²) i k.p.894/10 KO Budva (površine 30m²), UP br.21 se sastoji od k.p. 905/5 KO Budva (površine 339m²) i k.p.904/4 KO Budva (površine 147m²) i UP br.5 u bloku 20 čine k.p. 887/1 KO Budva (površine 250m²), k.p. 905/16 KO Budva (površine 49m²), k.p.904/9 KO Budva (površine 41m²) i k.p. 894/3 KO Budva (površine 365m²).

Ukupna površina ove tri urbanističke parcele iznosi 1417m².

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.

Pomenuta lokacija se sastoji od tri urbanističke parcele, pa je po želji investitora projektovan jedan objekat na sve tri pomenute urbanističke parcele. U tekstualnom tumačenju DUP-a Podkošljun, u delu **6.3.3. Veličina i oblik urbanističke parcele** stoji:

„Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.“

Objekat – vrsta i namena:

Na predmetnim urbanističkim parcelama je omogućeno građenje objekta čija je namena SS4 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine). Urbanistički parametri su definisani prema priloženim UT uslovima, u kojima se navodi:

„UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rešenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a izabere namenu predmetnog objekta.“

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaji 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.

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.“

Projektovan je turistički apartmanski blok spratnosti G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk.

Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:

Teren je u nagibu od severa prema jugu. Visinska razlika između gornje planirane i donje postojeće saobraćajnice iznosi oko 4.5m.

Glavni kolski i pešački prilaz objektu je omogućen preko postojeće saobraćajnice na južnoj strani objekta kojom se pristupa do UP 15. Na severnoj strani se nalazi planirana saobraćajnica kojom će se moći pristupiti parcelama UP 21 i UP5.

Parkiranje je planirano u okviru urb. parcele, u etaži garaže, kojoj se pristupa rampom u zoni UP br.15 koja se nadovezuje na prilaznu postojeću saobraćajnicu, kao i na parking u zoni UP5, između objekta i planirane saobraćajnice na zapadnoj strani.

Prema tabeli iz UT uslova potrebno je ostvariti 54 parking mesta (47 apartmana x 1,1PM/ap. = 52 PM). Prema idejnom rešenju, u podzemnoj garaži je moguće parkirati 46 vozila a na urbanistikoj parceli još 8 vozila, dakle ukupno 54PM, pa je ovaj način je obezbeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtev iz UT uslova.

Kota gotovog poda prizemlja je na 27,60m nv. Do prizemlja i ulaza u objekat koji je na jugoistočnoj strani pristupa se jednokrakim stepeništem sa kote donje postojeće saobraćajnice kao i sa planirane saobraćajnice na istočnoj strani.

Za SS4 (objekti srednje gustine) kako je uslovima zadata je visina venca 16,50m za G+P+4;

S obzirom da je teren u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Spratnost objekta varira, u skladu sa parametrima za svaku urb. parcelu ponaosob, pa je u zoni UP15 ona G+P+2, u zoni UP21 G+P+3 a na UP5 spratnost objekta ide do G+P+3+Pk. Ovo je uticalo na koncept projektovanja apartmana i na ukupni arhitektonski izraz objekta.

Na osnovu projekta zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

Garaža: sastoji se od garaže za 46 vozila, stepeništa, 2 lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone. 13 parking mesta su predviđena za 26 vozila (kao zavisno parkiranje uz pomoć hidrauličnih parking sistema tipa WOHR Parklift 401 ili sličnog), a 20 parking mesta su za standardno parkiranje.

Nadzemne etaže su projektovane kao funkcionalne cjeline:

prizemlje: ulazni deo sa hodnikom, stepenišnim prostorom i dva lifta, 3 studio apartmana, 4 jednosobna i 4 dvosobna apartmana. Ukupno 11 apartmanskih jedinica na etaži.

I sprat – hodnik, stepenišni prostori dva lifta, 3 studio apartmana, 6 jednosobnih i 3 dvosobna apartmana. Ukupno 12 apartmanskih jedinica na etaži.

II sprat – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 3 studio apartmana, 4 jednosobna, 3 dvosobna i 1 trosoban apartman. Ukupno 11 apartmanskih jedinica na etaži.

III sprat – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 2 studio apartmana, 4 jednosobna i 4 dvosobna apartmana. Ukupno 10 apartmanskih jedinica na etaži.

Potkrovlje (povučena etaža) – hodnik, stepenišni prostor i dva lifta, 1 studio apartman i 2 trosobna apartmana. Ukupno 3 apartmanskih jedinica na etaži.

Potkrovlje je projektovano kao deo povučene etaže koje bi trebalo biti najviše 75 % površine tipske etaže (tekstualno tumačenju DUP-a Podkošljun, delo 6.1.2. Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu : potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps).

S obzirom da je objekat različite spratnosti i da ne postoji tipska etaža, projektovano potkrovlje čini 43% od predhodne III etaže.

Krovovi su kose krovne površine, preko AB ploče i potrebnih slojeva za termo i hidroizolaciju.

Ukupan broj apartmanskih jedinica je 47 apartmana.

Svi apartmani imaju terase.

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

Spratne visine nadzemnih etaža su 3,06m.

Licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom pristup objektu je omogućen nesmetano, sa kote planirane saobraćajnice na istočnoj strani u zoni spoljašnjeg parking prostora kao i kroz nivo garaže. Vertikalna komunikacija je omogućena liftovima, a 3 od ukupno 54 parking mesta (5%) predviđeno je za lica sa smanjenom pokretljivošću.

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 kos i dvovodan, prekriven mediteran crepom preko slojeva za termo i hidroizolaciju. Pravac dvovodnog krova je upravan na izohipse postojećeg terena.

Spoljna vrata i prozori i su od aluminijumske bravarije.

Ograde na terasama predviđene su od lameliranog stakla.

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

Površine za komunikaciju oko objekta obložene su kamenim pločama, spoljašnji parking prostor je od behaton rastera, a preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i niskim rastinjem.

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:

	NETTO APARTMANA /m ² /	NETTO /m ² /	BRUTO/m ² /
Garaža		*928,06	*986,06
Prizemlje	489,05	562,22	644,28
I Sprat	503,84	570,31	654,86
II Sprat	503,48	569,95	654,86
III Sprat	454,68	509,45	583,13
Potkrovlje	233,15	262,37	301,45
Ukupno:	2184,20	*928,06 + 2476,30	*986,06 + 2838,58

(*) ne ulazi u obračun BRGP

URBANISTIČKI PARAMETRI

	UP br.15 blok br.19	UP br.21 blok br.19	UP br.5 blok br.20	Ukupno UP15+UP21+ UP5	ukupno ostvareno u idejnom rešenju
Površina UP	226.00	486.00	705.00	1417.00	1417.00
BRGP (m ²)	254.00	1078.00	1508.00	2840.00	2838.58
zauzetost (m ²)	85.00	269.00	302.00	656.00	644.28
indeks izgrađenosti	1.12	2.22	2.14	-	-
indeks izgrađenosti	0.37	0.55	0.43	-	-
maksimalna spratnost	P+2	G+P+3	G+P+3+Pk	G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk	G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk

Odgovorni inženjer,

Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

3.1. ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva



"GEOMONT" d.o.o.

BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela
Preduzeće za projektovanje i inženjering
Tel.fax: +38233/465-210
Mob.: 068-069/279-958
Djelovodni broj: 298/2018

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 04. 06. 2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
953-	104-		1377

ELABORAT O IZVRŠENIM RADOVIMA

PARCELACIJA PO DUP-u "POTKOŠLJUN"
Na katastarskim parcelama broj: 905/5,904/4, i ostale

**KO BUDVA
OPŠTINA BUDVA**

Dana, _____
(predaja elaborata)



Dana, 04. 06. 2019
(ovjera elaborata)

[Signature]



Adresa: Budva, Žrtava fašizma bb. zg. Nivela
E-mail: geomont@t-com.me
Tel. fax: +38233/465-210
Mobile: 068-069/279-958

Prilog 2

MEMORANDUM FIRME

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA - BUDVA

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik **VIJOVIĆ PETRA MILAN i ostali**

adresa / telefon _____

u ime Firme **"Geomont" d.o.o.** iz **Budve** (licenca br. 02-2826/2) podnosi:

PRIJAVU

PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarske parcele: **904/4,905/5 I OSTALE**

KO **BUDVA**

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

Molimo vas da nam po članu 161 tačka 1. Zakona, iz službene evidencije dostavite:

1. Kopiju katastarskog plana
2. Prepis Listova nepkretnosti
3. Koordinate geodetske mreže
4. Koordinate graničnih tačaka parcela br. _____
5. _____

Prilažemo update:

1. Naknada za pregled i ovjeru: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 5.00€
2. RAT: na račun br. 832-1082-55 5.00€

PRIMIO:

Potpisuje katastar

Dana: __. __. 20__ god.

za "Geomont" d.o.o.
PODNOŠILAC PRIJAVE



Adresa: Žrtava fašizma 46, zg. "Nivel", ulaz B/1;
E-mail: geomont@t-com.me;
Tel.fax: +38233/465-210;
Mob.: 068-069/279-958

"GEOMONT" D.O.O.
BROJ 298/18
BUDVA 01.08.2018.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik LEIPHE MURAH BYJOBUL

adresa / telefon 069/ 614 615 Udj. Byjomebil

OVLAŠĆUJE

Firmu "GEOMONT" d.o.o. iz Budve

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 904/4 ; 904/5

KO 571BA

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. 99 OVTJILUJA TEPEHA
8. _____

za "GEOMONT" d.o.o.

Budva

Dana: 01.08.2018 god.



DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br. [Signature]



"GEOMONT" d.o.o

BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela
Preduzeće za projektovanje i inženjering
Tel.fax: +38233/465-210
Mob.: 068-069/279-958

Izvještaj

Kat.parcele koje pripadaju URBANISTIČKOJ PARCELI 21 u bloku 19 DUP
Potkošljun, su sledeće:

- kat. parc. 905/5 površine $P=339m^2$
- kat. parc. 904/4, površine $P=m^2$,
- Kat.parcele koje pripadaju URBANISTIČKOJ PARCELI 15 u bloku 19 DUP
Potkošljun, su sledeće:
 - kat. parc. 894/4, površine $P=196m^2$
 - kat. parc. 894/10, površine $P=30m^2$.
- Kat.parcele koje pripadaju URBANISTIČKOJ PARCELI 5 u bloku 20 DUP
Potkošljun, su sledeće:
 - kat. parc. 887/1, površine $P=250m^2$.
 - kat. parc. 905/16, površine $P=49m^2$.
 - kat. parc. 904/9, površine $P=41m^2$.
 - kat. parc. 894/3, površine $P=365m^2$.

Napomena:

Pomoćni objekat koji se nalazi delom na parc.904/9 u površini od $5m^2$, a
delom na kat.parc.904/4 u površini $15m^2$, poništava se jer i ne postoji na
terenu.

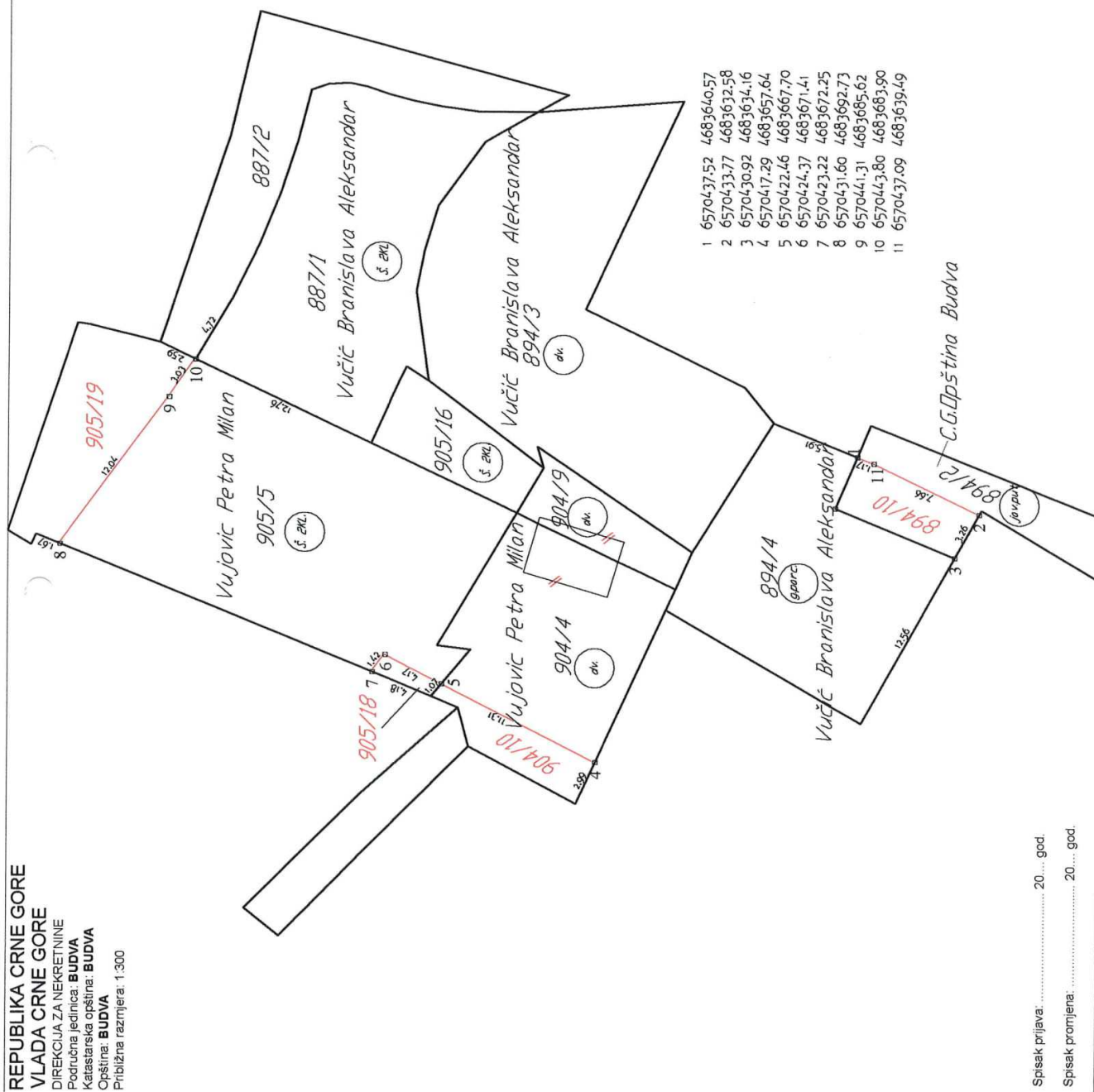
Dorđe Pavlović dipl.ing .geod.



REPUBLIKA CRNE GORE
VLADA CRNE GORE
DIREKCIJA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica: **BUDVA**
Katastarska opština: **BUDVA**
Opština: **BUDVA**
Približna razmjera: 1:300

SKICA PREMIJERA BR. _____

Br. katastarskog plana: _____
Tahimetrijski zapisnik: sveska _____
Veza sa ranijom skicom premijera: br./god. _____



- 1 6570437.52 4683640.57
- 2 6570433.77 4683632.58
- 3 6570430.92 4683634.16
- 4 6570417.29 4683657.64
- 5 6570422.46 4683667.70
- 6 6570424.37 4683671.41
- 7 6570423.22 4683672.25
- 8 6570431.60 4683692.73
- 9 6570441.31 4683685.62
- 10 6570443.80 4683683.90
- 11 6570437.09 4683639.49



Spisak prijave: 20... god.
Spisak promjena: 20... god.

potpis

Obradio:
za "GEOMONT" d.o.o.



— Писать

Obradio:
za "GEOMONT" d.o.o.

25+5

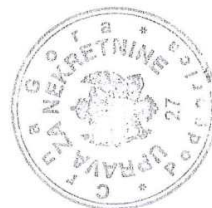
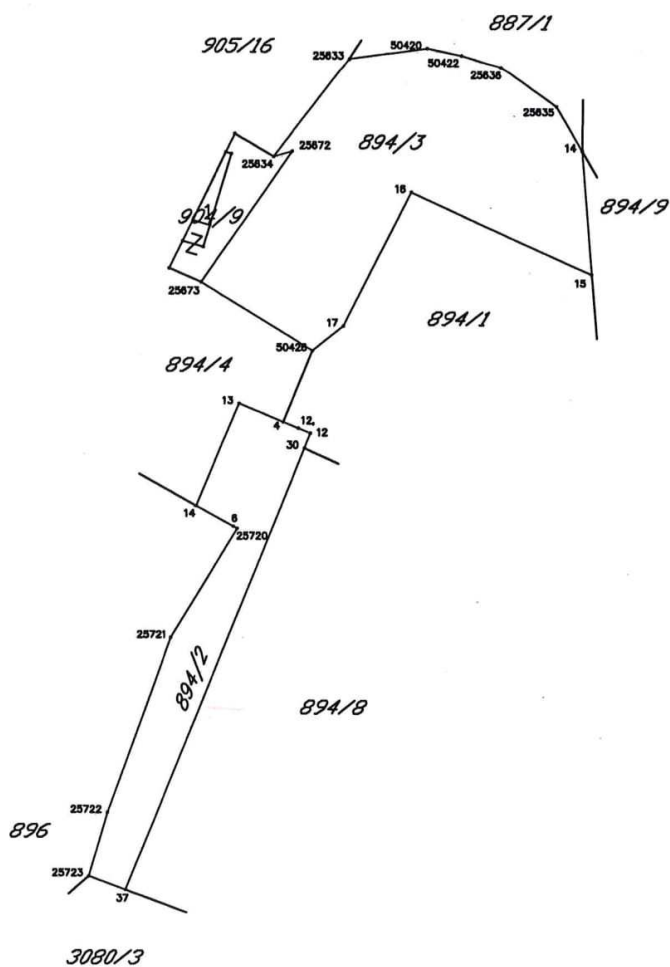
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-489/19
Datum: 06.03.2019.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcele: 894/3, 894/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva

894-2, 894-3 Budva
*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

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

Po zahjevu broj: 467-104-489/19, od: 06.03.2019. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana
Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 06.03.2019 13:36

4	6570437.52	4683640.57	0.00
6	6570433.77	4683632.58	0.00
12	6570439.60	4683639.70	0.00
13	6570434.15	4683641.98	0.00
14	6570430.92	4683634.16	0.00
14	6570460.23	4683661.63	0.00
15	6570461.01	4683652.07	0.00
16	6570447.22	4683658.42	0.00
17	6570442.10	4683647.98	0.00
30	6570439.15	4683638.56	0.00
37	6570425.69	4683604.61	0.00
25633	6570442.46	4683668.67	0.00
25634	6570436.70	4683661.09	0.00
25635	6570458.27	4683665.05	0.00
25636	6570454.02	4683668.08	0.00
25672	6570438.12	4683661.51	0.00
25673	6570431.22	4683651.36	0.00
25720	6570434.06	4683632.42	0.00
25721	6570429.03	4683624.01	0.00
25722	6570424.30	4683610.55	0.00
25723	6570422.93	4683605.65	0.00
50420	6570448.38	4683669.51	0.00
50422	6570451.00	4683668.98	0.00
50426	6570439.73	4683646.05	0.00
12,	6570438.68	4683640.09	0.00

Parcela: 904/9 (P=40)
Frontovi:
od do dužina(m)
25634-25672 1.48
25672-25673 12.27

Parcela: 894/3 (P=365)
Frontovi:
od do dužina(m)
50420-50422 2.67
50422-25636 3.15
25636-25635 5.22
25635-14 3.94
14-15 9.59
15-16 15.18
16-17 11.63
17-50426 3.06
50426-25673 10.03
25673-25672 12.27
25672-25634 1.48
25634-25633 9.52
25633-50420 5.98

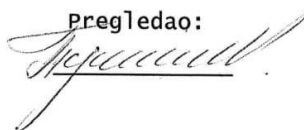
Parcela: 894/2 (P=153)
Frontovi:
od do dužina(m)
25721-25720 9.80
25720-6 0.33

894-2, 894-3 Budva

6-14 3.26
14-13 8.46
13-4 3.65
4-12, 1.26
12,-12 1.00
12-30 1.23
30-37 36.52
37-25723 2.95
25723-25722 5.09
25722-25721 14.27

Obradio:

Pregledao:





C R N A G O R A
UPRAVA ZANEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

PAVLOVIĆ Miloš ĐORĐE

*Geodetski tehničar, rođen dana 25.08.1959.godine u Ljubovija – Republika Srbija,
dana 31.07.2018.godine,*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

u oblasti:

DRŽAVNI PREMJER KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-5379/1

Podgorica, 31.07.2018.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZANEKRETNOSTI

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je
Društvo sa ograničenom odgovornošću za projektovanje i inženjering

„GEOMONT” D.O.O. BUDVA

Ul. Dubovića bb Budva, dana 25.07.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMIER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA.

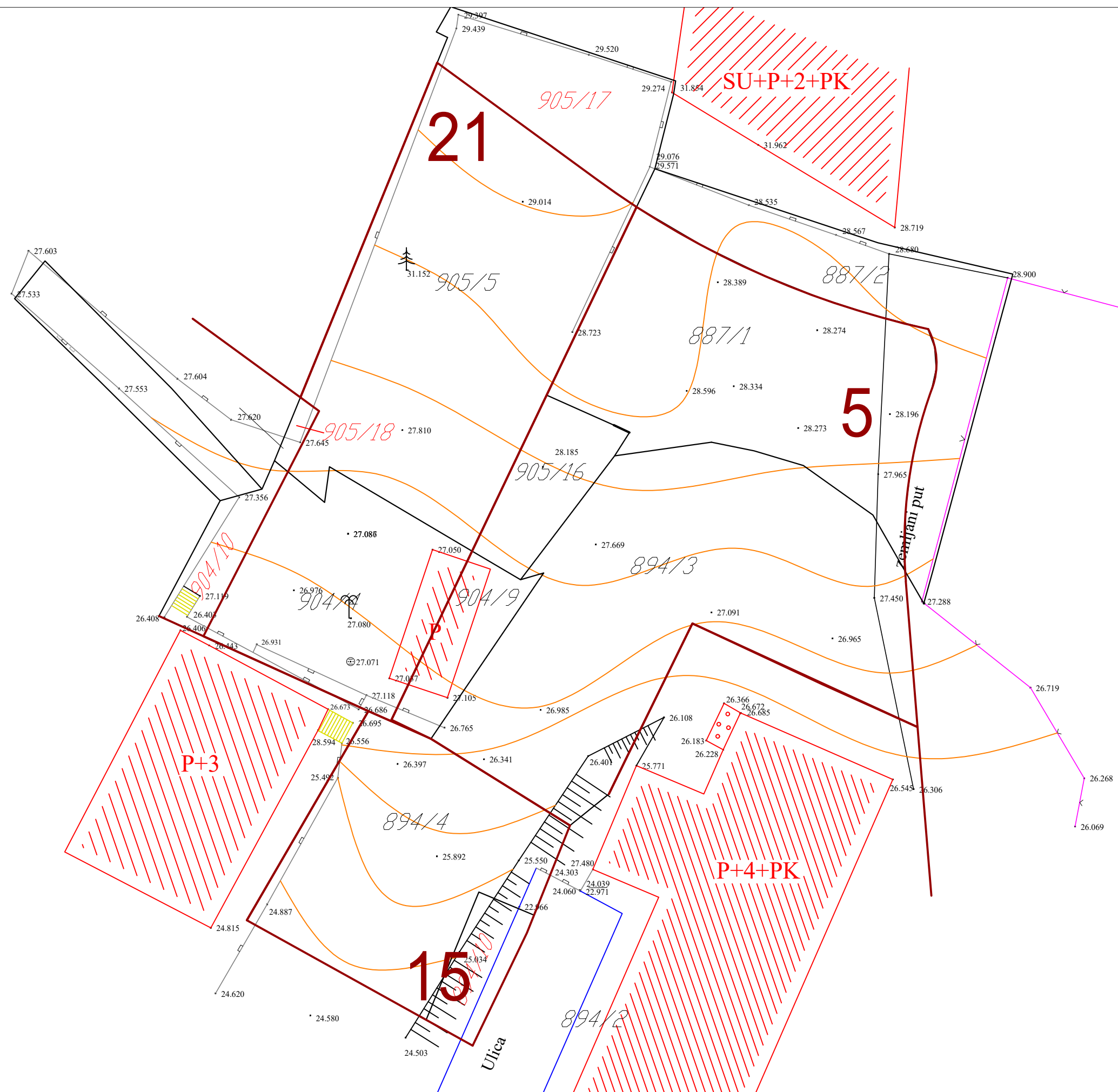
Broj: 02-4383/2

Podgorica, 25.07.2013. godine



3.2. GRAFIČKI PRILOZI

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka G+P+2, G+P+3 i G+P+3+Pk
UP br.15, UP br.21, blok br.19 i UP br.5, blok br.20, DUP "Podkošljun", Opština Budva





LEGENDA:

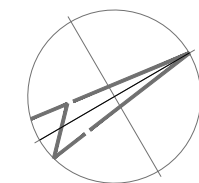
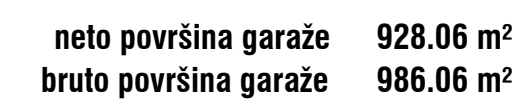
- granice katastarskih parcela
- granica urbanističkih parcela UP15,UP5,UP21
- građevinska linija
- gabarit garaže
- gabarit objekta u prizemlju
- U glavni ulaz u objekat
- G ulaz u garažu

LEGENDA MATERIJALA:

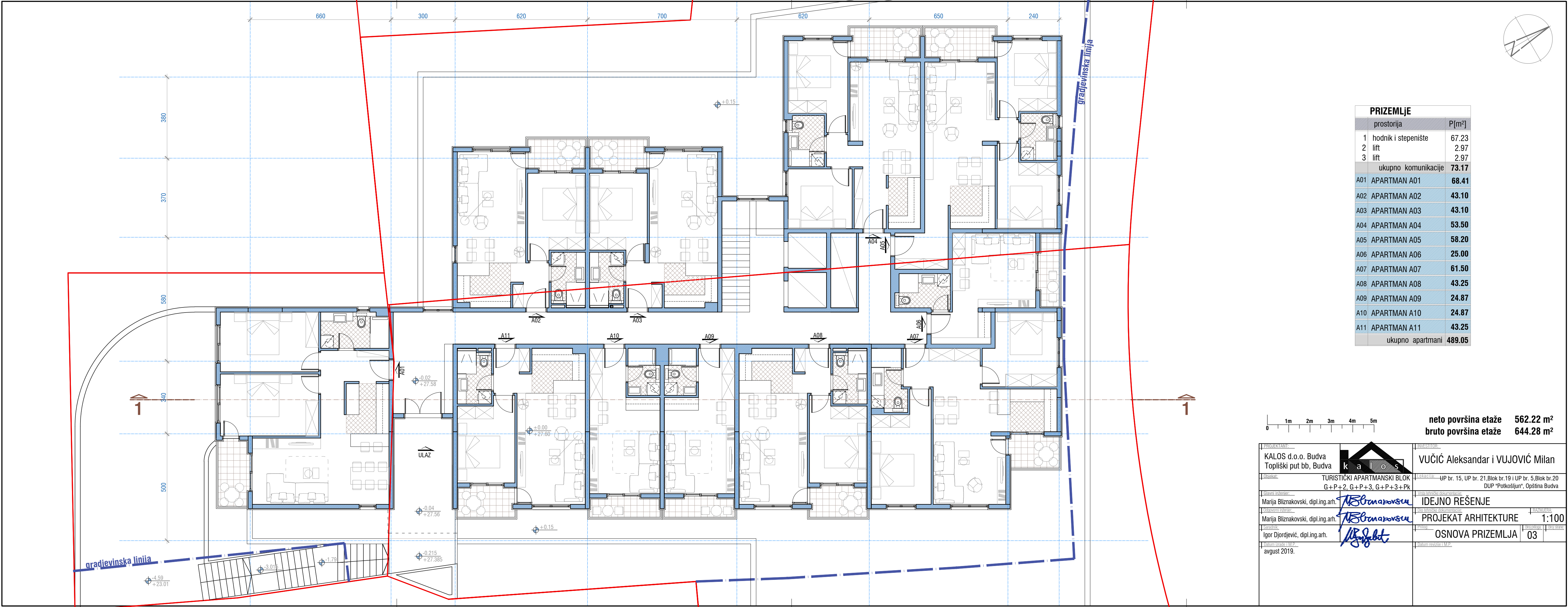
- BEHATON siva boja
- BEHATON PLOČE svijetlo siva boja
- DEKORATIVNI KAMEN - OBLUTAK bela boja
- ZELENA POVRŠINA
- VISOKO RASTINJE
- NISKO, ŽBUNASTO RASTINJE

+0.00
27.60m nv
kota gotovog poda prizemlja
apsolutna kota

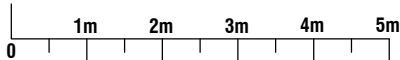
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošljun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IZOŠTAĆENJE IDEJNO REŠENJE	
Podgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		1:200	
Datum izrade I.M.P. avgust 2019.		SITUACIJA	
		01	



<u>PROJEKTANT:</u> KALOS d.o.o. Budva Tlošnički put bb, Budva	<u>POSREDOVAČ:</u> VIUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan
<u>Objekat:</u> TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk	<u>Lokacija:</u> UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošljun", Opština Budva
<u>Glavni inženjer:</u> Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	<u>Glavni inženjer posrednika:</u> IDEJNO REŠENJE
<u>Uprizorni inženjer:</u> Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	<u>Uprizorni inženjer posrednika:</u> PROJEKAT ARHITEKTURE
<u>Saradnik:</u> Igor Djordjević, dipl.ing.arh.	<u>Projekat:</u> OSNOVA GARAJE
<u>Datum izdavanja:</u> 14. august 2019.	<u>Datum izdavanja:</u> 02

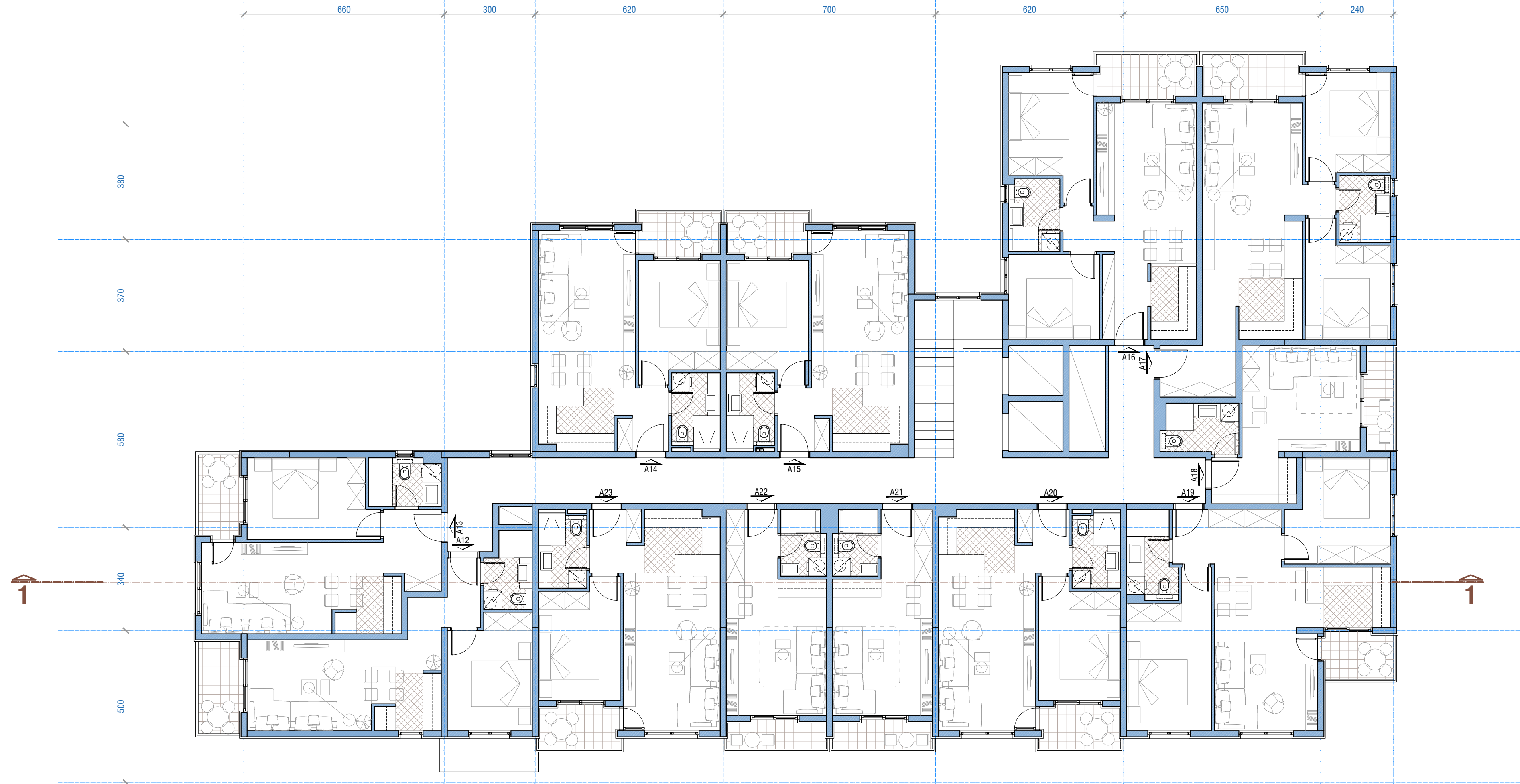
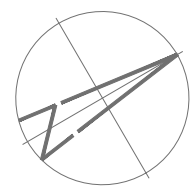


PRIZEMLJE		
prostorija		P[m²]
1	hodnik i stepenište	67.23
2	lift	2.97
3	lift	2.97
ukupno komunikacije		73.17
A01	APARTMAN A01	68.41
A02	APARTMAN A02	43.10
A03	APARTMAN A03	43.10
A04	APARTMAN A04	53.50
A05	APARTMAN A05	58.20
A06	APARTMAN A06	25.00
A07	APARTMAN A07	61.50
A08	APARTMAN A08	43.25
A09	APARTMAN A09	24.87
A10	APARTMAN A10	24.87
A11	APARTMAN A11	43.25
ukupno apartmani		489.05

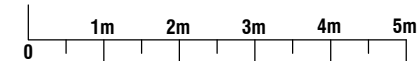


neto površina etaže 562.22 m²
bruto površina etaže 644.28 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Dijekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošljun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Tehnički inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		OSNOVA PRIZEMLJA	
Datum izdaje: M.P. avgust 2019.		Datum revizije: M.P.	

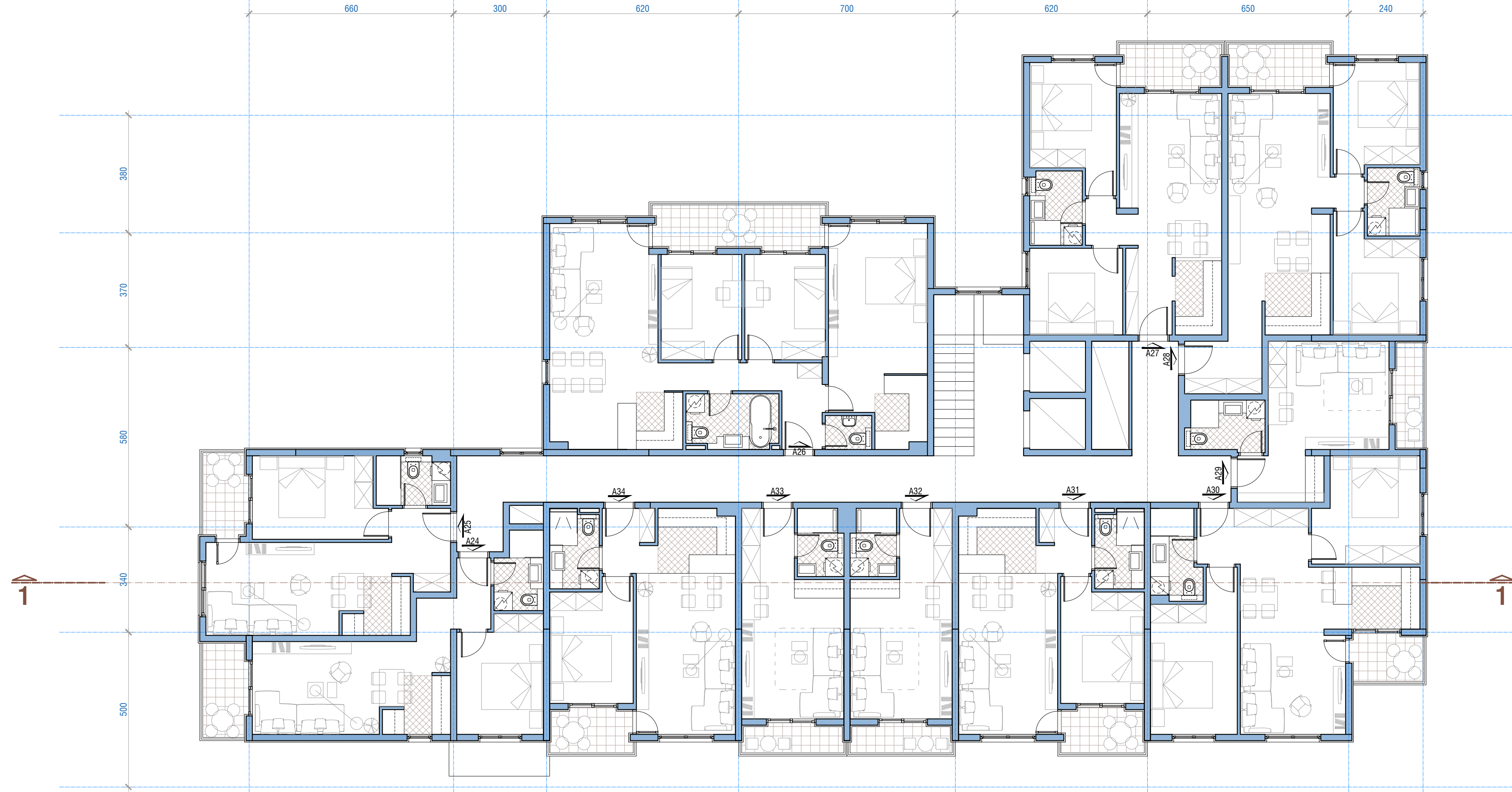
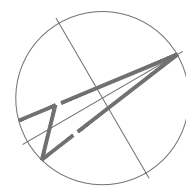


I SPRAT		
prostorija		P[m²]
1	hodnik i stepenište	60.53
2	lift	2.97
3	lift	2.97
ukupno komunikacije		66.47
A12	APARTMAN A12	41.20
A13	APARTMAN A13	42.00
A14	APARTMAN A14	43.10
A15	APARTMAN A15	43.10
A16	APARTMAN A16	53.50
A17	APARTMAN A17	58.20
A18	APARTMAN A18	25.00
A19	APARTMAN A19	61.50
A20	APARTMAN A20	43.25
A21	APARTMAN A21	24.87
A22	APARTMAN A22	24.87
A23	APARTMAN A23	43.25
ukupno apartmani		503.84

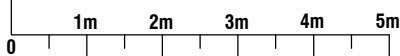


neto površina etaže 570.31 m²
bruto površina etaže 654.86 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošljun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE	
Utopisni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Projekat ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		OSNOVA I SPRATA	
Datum izrade: M.P. avgust 2019.		Datum revizije: M.P.	

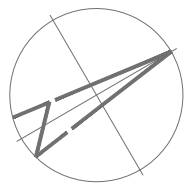


II SPRAT		
prostorija		P[m²]
1	hodnik i stepenište	60.53
2	lift	2.97
3	lift	2.97
ukupno komunikacije		66.47
A24	APARTMAN A24	41.20
A25	APARTMAN A25	42.00
A26	APARTMAN A26	85.84
A27	APARTMAN A27	53.50
A28	APARTMAN A28	58.20
A29	APARTMAN A29	25.00
A30	APARTMAN A30	61.50
A31	APARTMAN A31	43.25
A32	APARTMAN A32	24.87
A33	APARTMAN A33	24.87
A34	APARTMAN A34	43.25
ukupno apartmani		503.48

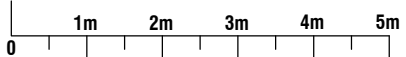


neto površina etaže 569.95 m²
bruto površina etaže 654.86 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Dijekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE	
Utopovni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Projektna dokumentacija: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		Osnovna dokumentacija: OSNOVA II SPRATA	
Datum izdavanja: M.P. avgust 2019.		Datum revizije: M.P.	
		RAZMAJERA: 1:100	
		Broj priloga: 05	
		Broj strana:	

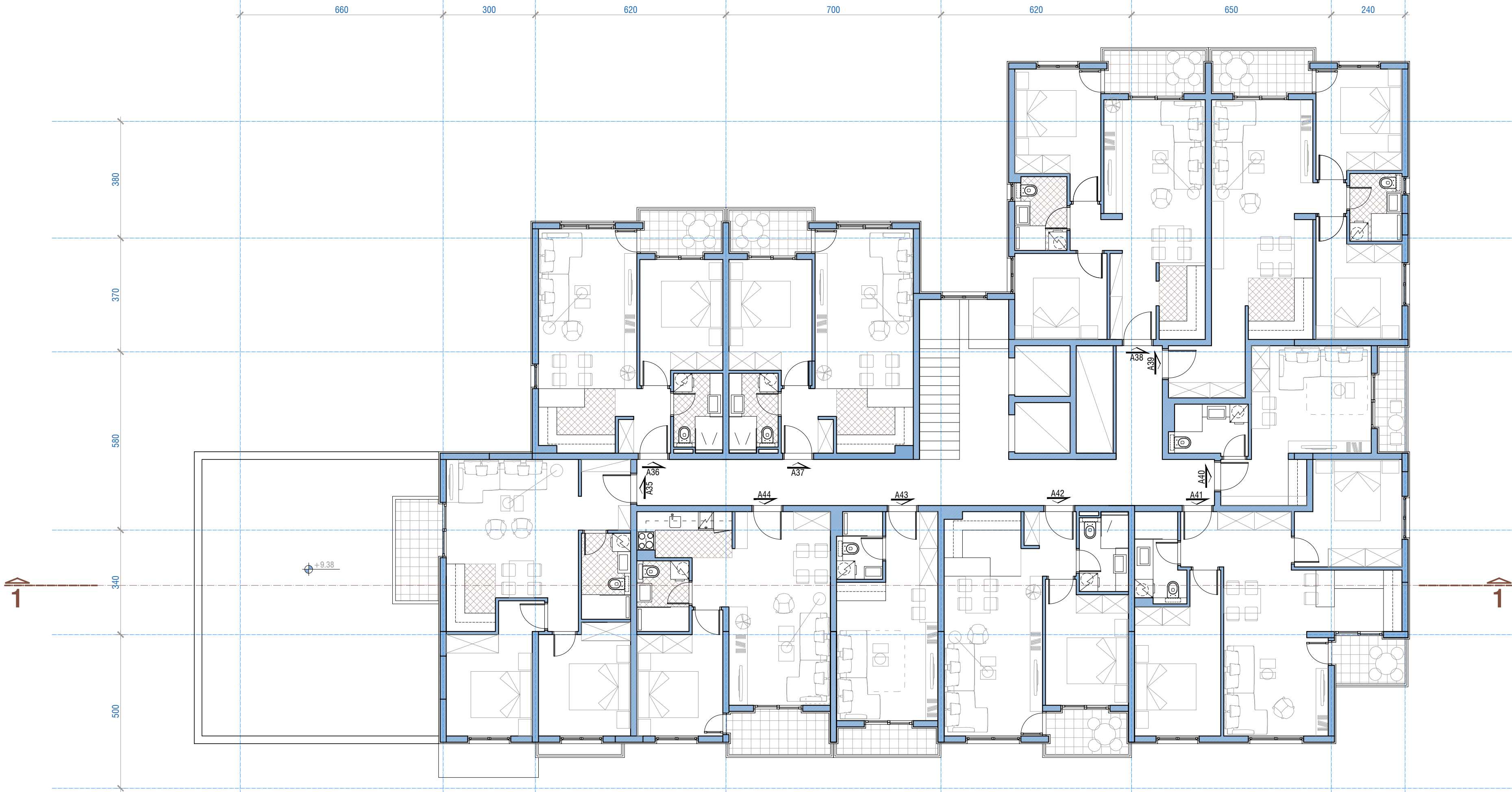


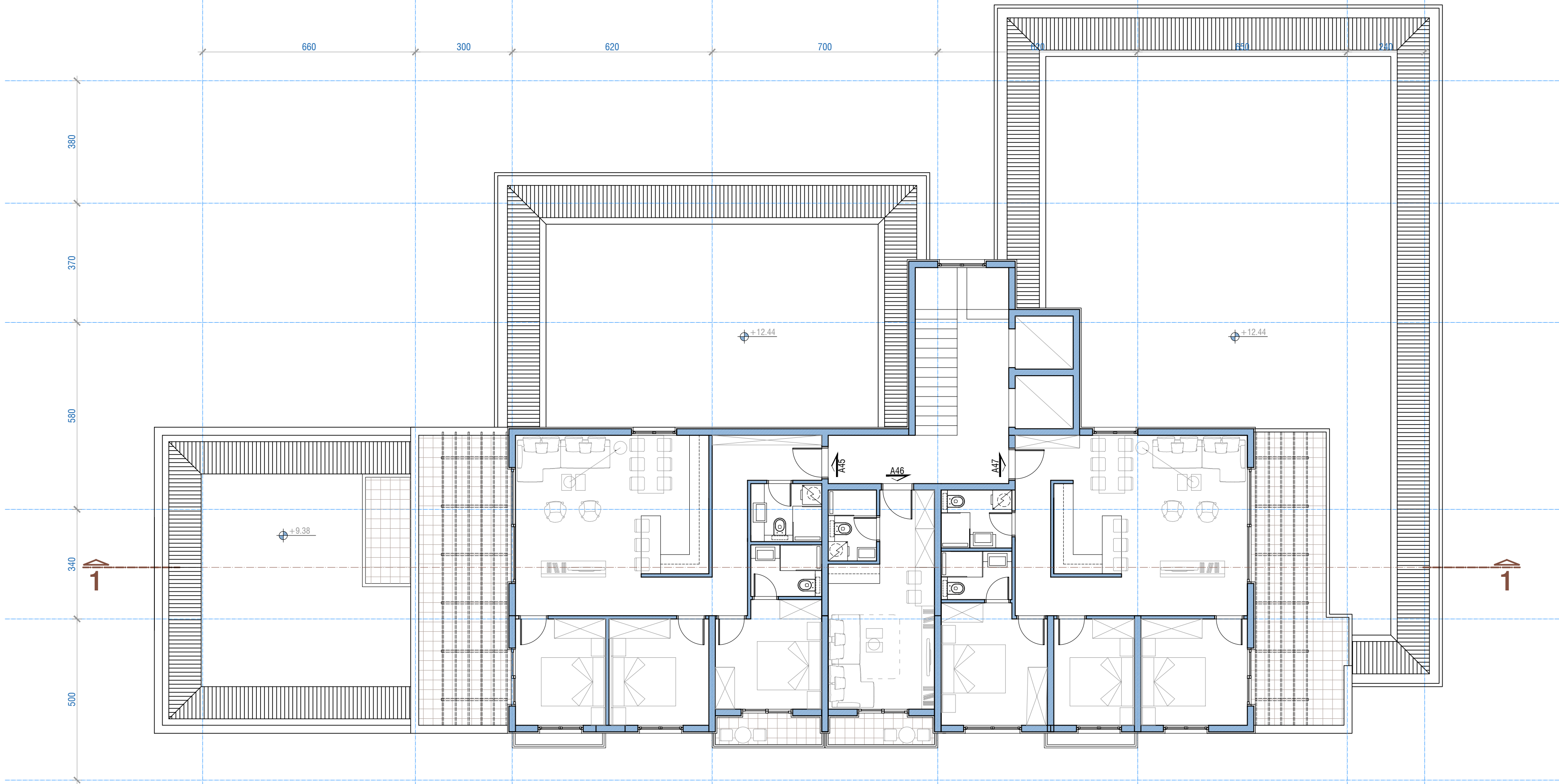
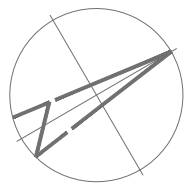
III SPRAT		
prostorija		P[m²]
1	hodnik i stepenište	48.83
2	lift	2.97
3	lift	2.97
ukupno komunikacije		54.77
A35	APARTMAN A35	56.65
A36	APARTMAN A36	43.10
A37	APARTMAN A37	43.10
A38	APARTMAN A38	53.50
A39	APARTMAN A39	58.20
A40	APARTMAN A40	25.00
A41	APARTMAN A41	61.50
A42	APARTMAN A42	43.25
A43	APARTMAN A43	24.87
A44	APARTMAN A44	45.51
ukupno apartmani		454.68



neto površina etaže 509.45 m²
bruto površina etaže 583.13 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Dijekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE	
Tehnički inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Projekat arhitekture OSNOVA III SPRATA	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		Prilog: 06	
Datum izdavanja: M.P. avgust 2019.		Datum revizije: M.P.	

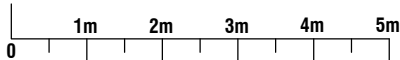




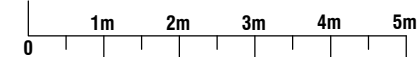
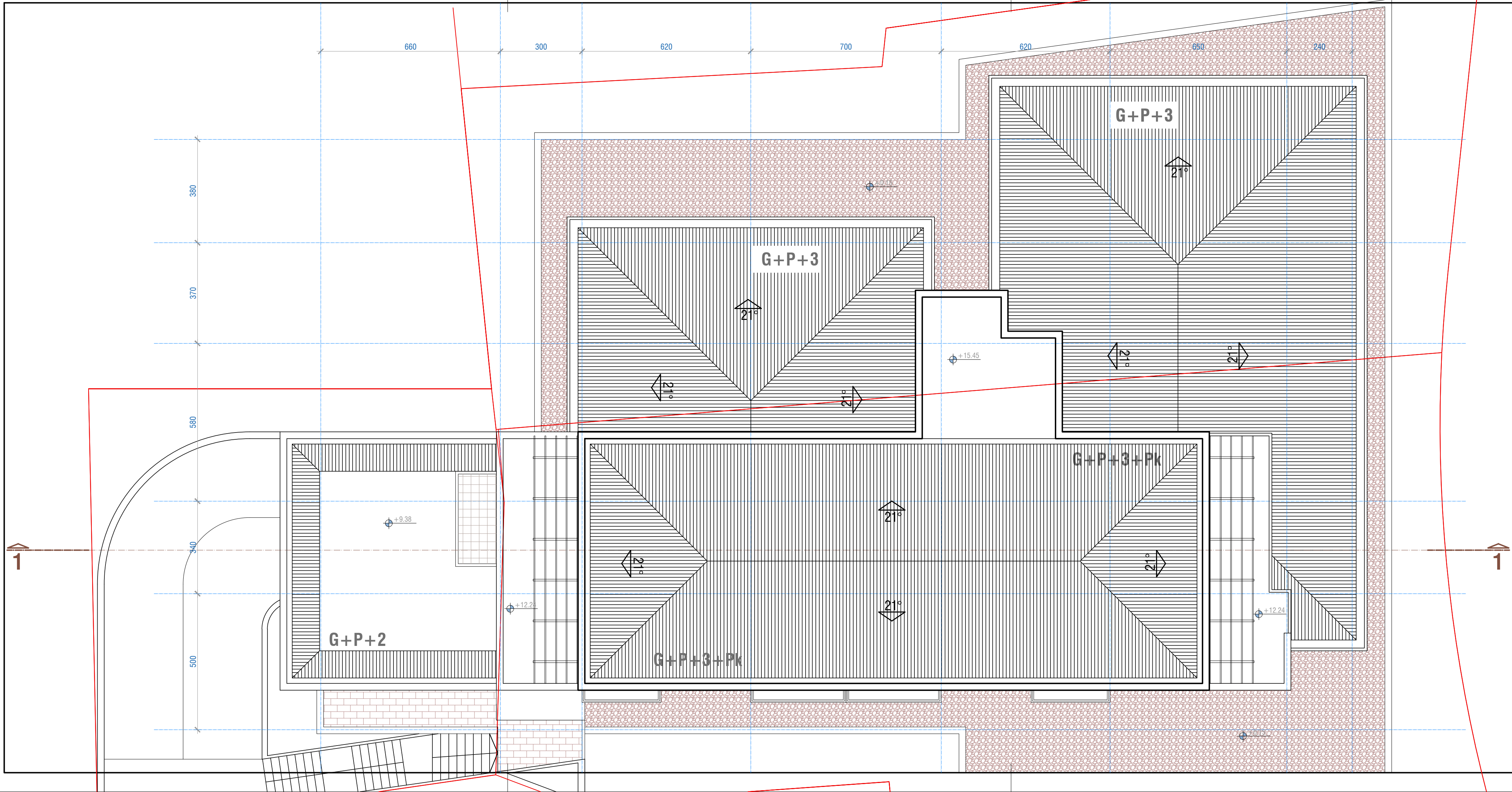
POTKROVLJE		
prostorija		P[m²]
1	hodnik i stepenište	23.48
2	lift	2.97
3	lift	2.97
ukupno komunikacije		29.42
A45	APARTMAN A45	108.10
A46	APARTMAN A46	25.00
A47	APARTMAN A47	100.15
ukupno apartmani		233.25

gabarita povučene etaže 248.63 m²
(43% III etaže)

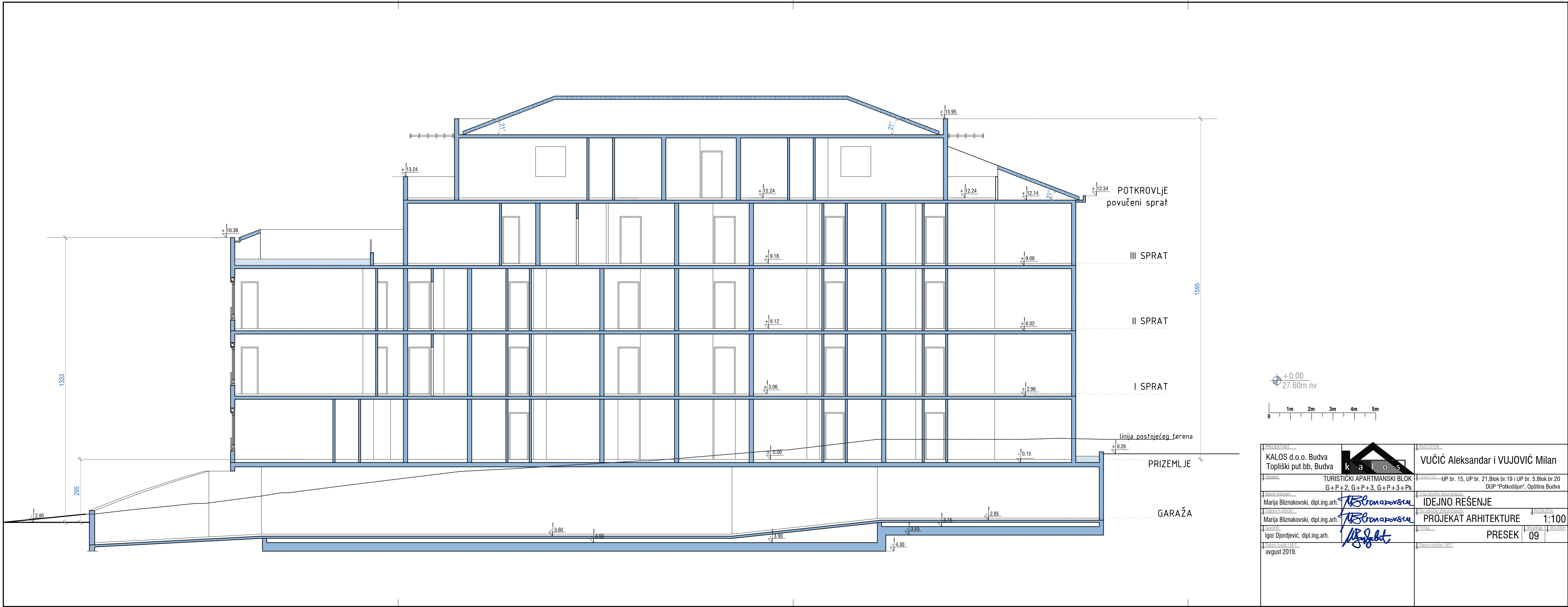
bruto površina etaže 301.45 m²
neto površina etaže 262.67 m²



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Dijekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE	
Dopisni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Projekat ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		OSNOVA POTKROVLJA - povučeni sprat	
Datum izrade: 1. M.P. avgust 2019.		Datum revizije: 1. M.P.	
		RAZMJERA: 1:100	
		07	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br. 19 i UP br. 5, Blok br. 20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE	
Izopisni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		RAZNAJERA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA KROVA 08	
Datum izdavanja: M.P. avgust 2019.		Datum revizije: M.P.	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO REŠENJE	
Izopisni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dokumentacija: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		Presek: PRESEK	
Datum izdavanja: M.P. avgust 2019.		Datum revizije: M.P.	
		RAZNAJERA: 1:100 09	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Vodeći projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		Prilog: SEVERO-ZAPADNA FASADA	
Datum izrade i M.P. avgust 2019.		Broj priloga: 10	
		Broj strana: 1:100	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 UP br.110.9, blok br.110.9, DUBROVAČKI, Opština Budva	
Vodeći projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		SEVERO-ISTOČNA FASADA	
Datum izrade i M.P. avgust 2019.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: VUČIĆ Aleksandar i VUJOVIĆ Milan	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+P+2, G+P+3, G+P+3+Pk		Lokacija: UP br. 15, UP br. 21, Blok br.19 i UP br. 5, Blok br.20 DUP "Potkošijun", Opština Budva	
Vodeći projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Odgovorni projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Igor Djordjević, dipl.ing.arh.		Prilog: JUGO-ISTOČNA FASADA	
Datum izrade i M.P. avgust 2019.		Datum revizije i M.P.	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj prikaza: 12	
		Broj strana:	

