

INVESTITOR: ARCHITECTURE&DEVELOPMENT D.O.O.
PONYO D.O.O.

OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI - VILE

LOKACIJA: Dio UP24 (kat.parc. 1798/4, 1799/1, 1801/4)
KO REŽEVIĆI I, LSL "SKOCIDEVOKA II"

PROJEKTANT: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

INVESTITOR

ARCHITECTURE & DEVELOPMENT d.o.o, PONYO d.o.o

OBJEKAT

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI - VILE

LOKACIJA

DIO UP24 (kat.parc. 1798/4, 1799/1, 1801/4), KO REŽEVIĆI I,
LSL „SKOČIĐEVOJKA II“, BUDVA

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

PROJEKTANT

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o., Podgorica

ODGOVORNO LICE

MARTINOVIC MILOŠ, izvršni direktor

ODGOVORNII INŽENJER

MARTINOVIC MARKO, dipl.inž.arh., broj licence UPI 107 7 249 3

maj 2022

SADRŽAJ

0. OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE	6
0.1. Ugovor između investitora i projektanta „Project engineering renaissance“	6
0.2. Kupoprodajni ugovor dijela predmetne UP 24	10
0.3. List nepokretnosti „Architecture & development“ doo – “PONYO” doo	17
0.4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica.....	19
0.5. Polisa osiguranja „Sava osiguranje“ – Profesionalna odgovornost projektanta	21
0.6. Licenca preduzeća „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije.....	23
0.7. Licenca ovlašćenog inženjera br. UPI 107 7 249 3.....	25
0.8. Rješenje o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije.....	28
0.9. Izjava odgovornog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu važećim zakonima i propisima 29	
0.10. Izjava odgovornog inženjera o ostvarenim urbanističkim parametrima kao i o usklađenosti prema zadatim granicama UP i GL	30
0.11. Projektni zadatak	31
0.12. Urbanističko – tehnički uslovi.....	35
1. TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE	57
1.1. TEHNIČKI OPIS	57
1.2. POPUNJEN OBRAZAC ZA POTREBE STATISTIKE.....	66
2. NUMERIČKI DIO DOKUMENTACIJE	69
3. GRAFIČKI DIO DOKUMENTACIJE	71
3.1. Elaborat geodezije	71
3.2. Idejno rješenje arhitekture	85

GRAFIČKI PRILOZI GLAVNOG PROJEKTA ARHITEKTURE

01	GEODETSKA PODLOGA	R 1:250
02	ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ (ortofoto)	R 1:500
03	SITUACIONI PRIKAZ	R 1:150
04	OSNOVA TEMELJA	R 1:100
05	OSNOVA SUTERENA	R 1:100
06	OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100

GRAFIČKI PRILOZI GLAVNOG PROJEKTA ARHITEKTURE

07	OSNOVA PRVOG SPRATA	R 1:100
08	OSNOVA KROVNE RAVNI	R 1:100
09	PRESJEK 1-1	R 1:50
10	PRESJEK 2-2	R 1:50
11	PRESJEK 3-3	R 1:50
12	JUŽNA I SJEVERNA FASADA	R 1:100
13	ISTOČNA I ZAPADNA FASADA	R 1:100
14	3D PRIKAZI	
15	3D PRIKAZI	
16	3D PRIKAZI	
17	3D PRIKAZI	
18	3D PRIKAZI	
19	3D PRIKAZI	
20	3D PRIKAZI	

OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

0. OPŠTI DIO DOKUMENTACIJE

0.1. *Ugovor između investitora i projektanta „Project engineering renaissance“*

CONTRACT

No: 1808-21.

Production of the Preliminary architectural project design
for the individual residential buildings "Sister villas"

THIS CONTRACT ("Contract") has been created on August 18th 2021, by and between:

- **"ARCHITECTURE & DEVELOPMENT" doo and "PONYO" doo**, represented by Mrs. Julija Jovović *Executive Director, having its principal place of business at Stjepana Mitrova Ljubiše br. 5, Budva, Montenegro (hereinafter called the "Client")* and
- "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" doo represented by Mr. Miloš Martinović, *Executive Director, having its principal place of business at Đoka Miraševića 24/3, Podgorica, Montenegro (hereinafter called the "Consultant")*,

WHEREAS, the Client wishes to have the Consultant perform the services hereinafter referred to, and

WHEREAS, the Consultant is willing to perform these services,

NOW THEREFORE THE PARTIES hereby agree as follows:

1. Services

- I. The Consultant shall perform the services related to the production of the Preliminary architectural project design for "Sister villas" in a manner and design level defined by valid state laws, standards, manuals and regulations of Montenegro which are regulated by the Ministry of Sustainable Development and Tourism, as well as with the rules and regulations of the architectural profession
- II. The Consultant, while producing the Preliminary architectural project design for "Sister villas", shall be guided by the Terms of reference provided by The Client. (explanatory document of Clients demands and wishes)
- III. The Client is also required to obtain and deliver to the Consultant a Geotechnical study for the given location with a valid geodetic survey prepared by a Montenegrin company which is licensed to operate within the given area as well as: valid UT conditions and Real estate certificate relating to the location in question.
- IV. During the production, obligatory consultations with the Client are required, until the moment when the Client gives his approval for the submission of the Preliminary architectural design for "Sister villas" to the Main city architect. The approval for the submission of the Preliminary architectural project design from the Client to the Consultant can be delivered in a written form by email message, phone messages or by signing the forwarded Preliminary architectural project design.
- V. The Consultant is in a obligation to analyse and implement all suggestions of the Client IF those given suggestions are in compliance with the technical and professional standards of Montenegro.

2. Terms

- I. The Consultant is obliged to provide to the Client approval from the Main city architect regarding the delivered Preliminary architectural project design for the "Sister villas". The Consultant is obliged to prepare all needed documentation for the Preliminary architectural project design guided by the Montenegrin regulations („Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta“) as well as advise and consult the Client during the preparation of subject documentation so that the Client is constantly informed about the possible outcome of the process.

3. Delivery deadline

- I. Timeframe for the production and delivery of the Preliminary architectural project design depends of the Clients needs and demands. Common timeframe for the delivery of Preliminary architectural design is

30 days from the moment The Consultant has in his possession all needed documentations that are listed in paragraph 1 (Services) as obligations of the Client. If the Client, after 30 days, still has a need to make certain corrections, he may notify the Consultant in a timely manner.

4. Payment

I. For Services rendered by the Consultant, in regards to producing the Preliminary architectural project design, the Client shall pay the Consultant an amount of 1,500.00 EUR (Net-this amount does not include VAT). This amount has been established based on the understanding that it includes all of the Consultant's costs and profits as well as any tax obligation that may be imposed on the Consultant.

II. Schedule of Payments

III. Payment in total amount (100%) shall be obtained by the Consultant after he delivers to the Client approval from the Main city architect regarding the executed and delivered Preliminary architectural project design. In case that the Consultant fails to obtain the approval from the Main city architect, and within the official response given explanation from the Main city architect implies that the inappropriate factors due to which the solution was rejected are not liability of the Consultant, then the schedule of payment can be rearranged.

5. Insurance

I. The Consultant is obliged to have in possession a valid Insurance policy for the production and delivery of the subject Preliminary architectural project design.

6. Law Governing Contract and Language

I. The Contract shall be governed by the laws of Montenegro, and the language of the Contract shall be English.

II. Any dispute arising out of this Contract, which cannot be amicably settled between the parties, shall be referred to adjudication/arbitration in accordance with the laws of the Consultant's country.

III. The contracting parties agree that any disputes regarding this Contract shall be resolved by the competent court in Podgorica.

7. Termination

I. The Client may terminate this Contract with at least ten (10) working days with a prior written notice to the Consultant after the occurrence of any of the events specified in paragraphs (a) through (d) of this Clause:

(a) If the Consultant does not remedy a failure in the performance of its obligations under the Contract within seven (7) working days after being notified, or within any further period as the Client may have subsequently approved in writing.

(b) If the Consultant becomes insolvent or bankrupt;

(c) If the Consultant, in the judgment of the Client or the Bank, has engaged in corrupt, fraudulent, collusive, coercive, or obstructive practices (as defined in the prevailing Bank's sanctions procedures) in competing for or in performing the Contract.

(d) If the Client has not fulfilled its obligations to the Consultant as set forth in this contract

FOR THE CLIENT

"Architecture & development" doo, "PONYO" doo

Julija Jorović'



FOR THE CONSULTANT

"Project engineering renaissance" doo

Julija



UGOVOR

br. 1808-21

Izrada idejnog arhitektonskog **rješenja** za individualne stambene objekte - vile
„Sister Villas“

Ovaj Ugovor (u daljem tekstu: Ugovor) zaključen je dana 18. avgusta 2021. godine između:

- a) „**Architecture&Development“ doo** i „**Ponyo“ doo**, društava koje zastupa gospođa Julija Jovović, izvršni direktor, sa registrovanim sjedištem na adresi: Stjepana Mitrova Ljubiše br. 5, Budva, Crna Gora (u daljem tekstu: „Klijent“); i
- b) „**Project Engineering Renaissance“ doo**, društva koje zastupa gospodin Miloš Martinović, izvršni direktor, sa registrovanim sjedištem na adresi: Đoka Miraševića 24/3, Podgorica, Crna Gora (u daljem tekstu: „Konsultant“).

S obzirom na to da Klijent želi da Konsultant pruža usluge navedene u daljem tekstu, i

S obzirom na to da je Konsultant spremjan da pruža te usluge,

Strane su se saglasile kako slijedi:

I. Usluge

- I. Konsultant će pružati usluge u vezi sa izradom Idejnog arhitektonskog rješenja za „Sister Villas“ na način i u obimu koji je definisan važećim zakonima, standardima, pravilnicima i propisima Crne Gore, koje uređuje Ministarstvo održivog razvoja i turizma, kao i pravilima i propisima arhitektonске profesije.
- II. Konsultant će, tokom izrade Idejnog arhitektonskog projekta za „Sister Villas“, postupati u skladu sa Projektnim zadatkom koji je obezbijedio Klijent (dokument u kojem se navode zahtjevi i želje Klijenta).
- III. Od Klijenta se takođe zahtijeva da obezbijedi i dostavi Konsultantu Geotehničku studiju za datu lokaciju, sa validnim geodetskim prikazom izrađenim od strane crnogorske kompanije koja je ovlašćena da obavlja datu djelatnost, kao i validne UT uslove i list nepokretnosti koji se odnose na predmetnu lokaciju.
- IV. Tokom izrade, zahtijevaju se obavezne konsultacije sa Klijentom, sve do trenutka kada će Klijent dati odobrenje da se Idejni arhitektonski projekt za „Sister Villas“ dostavi glavnom gradskom arhitektu. Klijent može dati odobrenje Konsultantu za podnošenje Idejnog arhitektonskog rješenja u pisanoj formi putem email-a, telefonske poruke ili potpisivanjem dostavljenog Idejnog arhitektonskog projekta.
- V. Konsultant je dužan da analizira i implementira sve sugestije Klijenta, ukoliko su te sugestije u skladu sa tehničkim i profesionalnim standardima Crne Gore.

II. Uslovi

- I. Konsultant je dužan da obezbijedi Klijentu odobrenje glavnog gradskog arhitekte u vezi sa dostavljenim Idejnim arhitektonskim projektom za „Sister Villas“. Konsultant je dužan da pripremi svu neophodnu dokumentaciju za Idejni arhitektonski projekt u skladu sa crnogorskim propisima (Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta), kao i da pruža savjete i konsultacije Klijentu tokom pripreme predmetne dokumentacije, tako da Klijent bude stalno informisan o mogućem krajnjem rezultatu postupka.

III. Rok za podnošenje Idejnog arhitektonskog projekta

- I. Rok za izradu i podnošenje Idejnog arhitektonskog projekta zavisi od potreba i zahtjeva Klijenta. Uobičajeni rok za podnošenje Idejnog arhitektonskog projekta je 30 dana od dana kada Konsultant ima u svom posjedu svu neophodnu dokumentaciju koja je navedena u stavu 1 (Usluge), kao obaveza Klijenta. Ukoliko Klijent, nakon 30 dana, i dalje smatra da treba da se izvrše određene korekcije, on može o tome pravovremeno obavijestiti Konsultanta.

IV. Plaćanje

- I. Klijent će platiti Konsultantu, za usluge koje pruža Konsultant u vezi sa izradom Idejnog arhitektonskog projekta, iznos od 1.500,00 eura (neto – ovaj iznos ne uključuje PDV). Ovaj iznos utvrđen je na osnovu razumjevanja da uključuje sve troškove i dobit Konsultanta, kao i sve poreze za koje može postojati obaveza Konsultanta da izmiri.
- II. Rok isplate
- III. **Ukupni iznos (100%) će se isplatiti Konsultantu nakon što Konsultant dostavi Klijentu odobrenje od glavnog gradskog arhitekte u vezi sa izrađenim i dostavljenim Idejnim arhitektonskim projektom. U slučaju da Konsultant ne dobije odobrenje od glavnog gradskog arhitekte, a zvanični odgovor i obrazloženje glavnog gradskog arhitekte impliciraju da neodgovarajući faktori zbog kojih dato rješenje nije prihvачeno nisu odgovornost Konsultanta, rok isplate se može promijeniti.**

V. Osiguranje

- I. Konsultant je dužan da posjeduje validnu polisu osiguranja za izradu i podnošenje predmetnog Idejnog arhitektonskog rješenja.

VI. Važeće pravo i jezik

- I. Ovaj Ugovor uređuje se zakonima Crne Gore, a važeći jezik Ugovora je engleski.
- II. U slučaju spora na osnovu ovog Ugovora, koji se ne može rješiti mirnim putem između Strana, spor će se uputiti na odlučivanje, odnosno arbitražu u skladu sa zakonima zemlje Konsultanta.
- III. Ugovorne strane su saglasne da u slučaju spora koji nastane na osnovu ovog Ugovora nadležnost ima nadležni sud u Podgorici.

VII. Raskid Ugovora

- I. Klijent može raskinuti ovaj Ugovor uz dostavljanje Konsultantu pisanog obavještenja najkasnije deset (10) radnih dana unaprijed u slučaju da se desi bilo koji od događaja iz stavova (a) do (d) ovog člana:

- a) ukoliko Konsultant ne ispravi nedostatak u izvršenju svojih obaveza na osnovu ovog Ugovora u roku od sedam (7) radnih dana od dana obavještenja, ili do drugog roka koji Klijent može odobriti naknadno u pisanoj formi;
- b) ukoliko Konsultant postane insolvenat ili je u stečaju;
- c) ukoliko je Konsultant, po ocjeni Klijenta ili Banke, umiješan u koruptivne, prevarne, tajne, prinudne ili opstruktivne aktivnosti (kako su definisane kaznenim mjerama Banke) prilikom apliciranja za Ugovor ili prilikom izvršenja Ugovora;
- d) ukoliko Klijent nije ispunio svoje obaveze prema Konsultantu kako je definisano ovim Ugovorom.

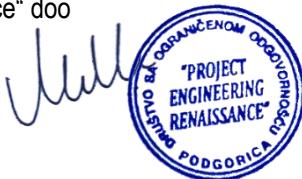
Za Klijenta

„Architecture&Development“ d.o.o., „Ponyo“ d.o.o



Za Konsultanta

„Project Engineering Renaissance“ d.o.o



Julija Jovović



0.2. Kupoprodajni ugovor dijela predmetne UP 24

UZZ: 839/21

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

—UGOVOR O PRODAJI—

U Budvi, dana 06.07.2021. (slovima: šestog jula dvije hiljade dvadeset prve) godine u 13.30 h (slovima: trinaest časova i trideset minuta), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:

1. ANDRIJA PEJAKOVIĆ, rođen dana [REDACTED] godine, državljanin Crne Gore, JMBG [REDACTED], ciji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 18.03.2019. godine od strane MUP-a Crne Gore PJ Cetinje i koja važi do 18.03.2029. godine sa prebivalištem u Cetinju, Obiliča S 53, tel. [REDACTED] (u daljem tekstu: Prodavac)

2. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ARCHITECTURE & DEVELOPMENT" - BUDVA, sa sjedištem u Budvi, [REDACTED] broj 5, PIB: 03342247, koju u potpisivanju Ugovora zastupa Izvršni direktor JULIJA (Milić) JOVOVIĆ, rođena dana [REDACTED] godine u Nikšiću državljanica Crne Gore, JMBG [REDACTED], kontakt telefon: [REDACTED], ciji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 13.04.2019. godine od strane MUP-a Crne Gore, FL Budva i koji važi do 19.08.2030 godine (u daljem tekstu: Kupac 1).

3. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU „PONYO“ - BUDVA, sa sjedištem u Budvi, Ulica Stjepana Mitrova Ljubiše broj 5, PIB 03369161, koju u potpisivanju Ugovora zastupa Izvršni direktor JULIJA (Milić) JOVOVIĆ, rođena dana [REDACTED] godine u Nikšiću državljanica Crne Gore, JMBG: [REDACTED], email: [REDACTED], ciji sam identitet utvrdio uvidom u licnu kartu broj [REDACTED] izdata od strane MUP-a Crne Gore, FL Budva i koji važi do 19.08.2030 godine (u daljem tekstu: Kupac 2).

U daljem tekstu zajednički naziv za kupca 1 i kupca 2 je Kupci. Svako upućivanje na kupca smatraće se upućivanjem na kupce.

Uz prisustvo i saglasnost:

4. LUKA (Momčilo) VUJANOVIĆ, rođen dana [REDACTED] godine, državljanin Crne Gore, JMBG [REDACTED], ciji sam identitet utvrdio uvidom u licnu kartu broj [REDACTED] izdata dana 22.10.2015. godine od strane MUP-a Crne Gore PJ Cetinje i koja važi do 22.10.2025. godine sa prebivalištem u Cetinju, Ivanbegova broj 83, tel. [REDACTED]

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, 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:

J.V A.P J.J. [REDACTED]

1

UZZ: 839/21

UGOVOR O PRODAJI-----

-----I PREDMET PRODAJE-----

Predmet prodaje su: kat. parcela broj 1798/4 građevinska parcela površine 410m², kat. parcela broj 1799/1 građevinska parcela površine 580m², kat. parcela broj 1801/4 građevinska parcela površine 10m², upisane u Listu nepokretnosti 1337 KO Reževići I kao svojina Prodavca, sa obimom prava 1/1; -----

Uvidom u "G" list Lista nepokretnosti 1337 KO Reževići I, notar je ustanovio da su na predmetnim parcelama upisane sledeće zabilježbe: „Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA SLUŽBNOSTI PROLAZA PREKO KAT.PARC.1801/5,1798/3 I 1799/2.“, i „Pravo službenosti STVARNA SLUŽBENOST PUTA -KAO POSLUŽNOM DOBRU ,A U KORIST SADAŠNJEG VLASNIKA.KAT PARCELA 1798/2.1799/1 I 1801/4 KO REŽEVICI I ,UZ ZABILJEŽBU PRAVA SLUŽBENOSTI -PRAVO PROLAZA PREKO KAT.PARCELA 1801/5,1798/3 I 1799. -----

-----II PRODAJA-----

Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo svojine na nepokretnost navedenoj u članu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz člana III ovog ugovora. -----

Notar je stranke podučio zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana, a koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke upozorio na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim. Nakon toga, Prodavac izjavljuje da predmetna nepokretnost predstavlja zajedničku imovinu njega i njegove supruge i izjavljuje da njegova supruga zbog svog zdravstvenog stanja (održavanje trudnoće) nije u mogućnosti da prisustvuje potpisivanju ovog ugovora. Prodavac izjavljuje da će saglasnost svoje supruge dostaviti kupcu nakon zaključenja ovog ugovora, datu od strane njegove supruge u posebnom aktu, u roku ne dužem od 60 dana. -----

Prodavac i LUKA (Momčilo) VUJANOVIĆ garantuju Kupcu da će na predmetnim kat. parcelama biti dozvoljena izgradnja objekta bruto građevinske površine 500m², sa maksimalnom osnovom objekta do 190m² (maksimalna zauzetost parcele). -----

LUKA (Momčilo) VUJANOVIĆ kao vlasnik sa obimom prava 1/1 katastarskih parcela 1798/2 i 1799/5 KO Reževići I, koje su upisane u Listu nepokretnosti broj 1334 KO Reževići I, koje parcele predstavljaju dio urbanističke parcele UP 24, ovim putem izjavljuje da je saglasan da: Kupac 1 i Kupac 2, mogu graditi objekat na parcelama 1798/4, 1799/1, i 1801/4 KO Reževići I, koje stiču na osnovu ovog ugovora, a koje parcele takođe predstavljaju dio dio urbanističke parcele UP 24. Saglasan sam da Kupac 1 i Kupac 2 mogu graditi navedeni objekat prema urbanistickim parametrima, naročito vodeći računa o gradjevinskim linijama novoprojektovanih objekata. -----

Takođe, saglasan sam da građevinska dozvola kada je u pitanju izgradnja objekta na



N A.P. J.J.

2

UZZ: 839/21

parcelama 1798/4, 1799/1, i 1801/4 KO Reževići I, glasi na ime Kupca 1 i Kupca 2. -----

Luka Vujanović je saglasan da predmetna saglasnost važi i odnosi se na sve buduće vlasnike parcele broj 1798/2 i 1799/5 KO Reževići I odnosno da se sva prava i ovlašćenja koje na osnovu ove saglasnosti dobijaju Kupac 1 i Kupac 2, prenosom prava svojine na treće lice, u cijelosti prelaze na novog vlasnika. -----

Davalac izjave se obavezuje da će u slučaju da otudi predmetne parcele, novog vlasnika obavezati da je dužan da vlasniku parcele broj 1798/2 i 1799/5 KO Reževići I izda istu ovakvu pisano saglasnost, u slučaju da to bude neohodno. -----

Ugovorne strane izjavljuju da će najkasnije do 15.08.2021 godine, predati Zahtjev za dobijanje Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte Opštine Budva na Idejno rješenje objekta/objekata, uz dostavljanje cijelokupne prateće dokumentacije. -----

III CIJENA -----

Cijena nepokretnosti iz tačke I ovog Ugovora iznosi 380.000,00 EUR (slovima: tri stotine osamdeset hiljada eura). -----

Ugovorne strane izjavljuju da je Kupac dužan da uplati kupoprodajnu cijenu Prodavcu, na sledeći način: -----

(a) iznos od 10.000,00 EUR (slovima: deset hiljada eura) Kupac je isplatio na ime kapare na račun Prodavca, u skladu sa Predugovorom za zaključenje Ugovora o prodaji koji je zaključen kod postupajućeg notara dana 11.05.2021. godine pod brojem UZZ 497/21; -----

(b) iznos od 370.000,00 EUR (slovima: tri stotine sedamdeset hiljada eura) kupci su dužni da uplate na sledeći način: iznos od 185.000,00 (stotinu osamdeset pet hiljada eura) EUR Kupac 1 je dužan da uplati na račun prodavca broj 535-2000100000544-38 otvoren kod Prve banke Crne Gore AD Podgorica, dok je Kupac 2 dužan da iznos od 185.000,00 (stotinu osamdeset pet hiljada eura) EUR isplati na račun Prodavca: broj 530-0900100069378-51 otvoren kod NLB Banke AD Podgorica u roku od 2 (dva) dana od dana zaključenja ovog ugovora. -----

U slučaju da Kupac kasni sa plaćanjem dijela kupoprodajne cijene pod tačkom (b) u periodu u dužem od 5 radnih dana dana, a prodavac je ispunio svoju obavezu iz prethodnog stava, ovaj Ugovor se ima smatrati automatski raskinutim i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo a predmetna nepokretnost će biti slobodna za pravni promet, uz pravo Prodavca da zadrži iznos kapare. -----

Ugovorne strane daju nalog notaru da ne izdaje potpune otpravke ovog ugovora koji sadrže Clausulu intabulandi, dok ga ugovorne strane pismenim putem ne obavijeste da je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu. -----

Prodavac se obavezuje da će najkasnije u roku od 1 (jednog) dana od dana isplate kupoprodajne cijene obavijestiti notara na email adresu: dalibor.knezevic@gmail.com da mu je kupoprodajna cijena isplaćena sa svoje email adrese: email: andrijap22@t-com.me, uz

L.V A.P J.J.

3

UZZ: 839/21

napomenu da Kupac ima pravo da notaru preda pisanu potvrdu Banke Kupca kojom se potvrđuje da je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu u slučaju da plaćanje kupoprodajne cijene vrši putem Banke.

Notar je poučio Prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, nakon čega Prodavac izjavljuje da će svoju saglasnost za prenos prava svojine na Kupca dati u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpavaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene.

Notar je podučio Kupca mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospjelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u Katastar nepokretnosti prije isplate cijene, i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava; zatim na mogućnosti ugovaranja i drugih pretpostavki za dospjelost cijene, kao što su ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa Prodavcu tek kada se Kupac uknjiži u katastru nepokretnosti kao vlasnik ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga, Kupac izjavljuje da ne želi predložena obezbjeđenja.

-----IV ODGOVORNOST ZA MATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE-----

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

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nekretnine Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu.

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

Prodavac, na osnovu ove notarski obradene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cijelokupnoj svojoj imovini.

Izvјšni otpavak ovog notarskog zapisa će biti izdat Kupcu na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju da Prodavac ne ispunjava svoje obaveze iz ovog ugovora kako je to naprijed naznačeno.

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

Prodavac 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 doprinos.

Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.

Notar je upozorio stranke, a posebno Kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze prodavca, i podučio Kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da Prodavac nema dugovanja za poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da nema poreskih dugovanja, i da se obavezuje da Kupcu nadoknadi svu štetu koju on može pretrpjeti zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.



L.V. A.P. J.J.

4

UZZ: 839/21

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

----- V PRELAZ POSJEDA, KORISTI TERETA I OPASNOSTI -----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupca na dan isplate kupoprodajne cijene iz Ugovora, a sa kojim danom je prodavac saglasan da se na kupca prenesu priključci struje, vode i druge komunalne usluge. Do dana stupanja Kupca u posjed Prodavac je dužan da izmiri troškove struje, vode i drugih komunalnih usluga, kao i porez na nepokretnost.

----- VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE -----

Prodavac je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, Kupac 1 i Kupac 2 mogu uknjižiti u katastru nepokretnosti kao suvlasnicu u obimu prava od po 1/2 na nepokretnosti iz člana 1 ovog ugovora bez daljeg prisustva i davanja bilo kakve saglasnosti sa strane Prodavca (CLAUSULA INTABULANDI).

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

Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Budva kao i strankama.

----- VII TROŠKOVI -----

Notar je podučio 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 Kupac, kao i porez na promet nepokretnosti.

----- VIII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE -----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštilo strankama da ovaj Ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.

----- IX POUKE I UPOZORENJA -----

- da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi kada se ispune uslovi iz ovog ugovora u vezi s tim, nakon čega Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime preda zahtev katastru za upis prava svojine.

Notar je upozorio Kupca da je kao poreski obveznik dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi (u formi koju propisuje Ministarstvo finansija) koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze, a koja




5

UZZ: 839/21

nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost. Kupac kao poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 Zakona o porez na promet nepokretnosti na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti (stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice). Kupac kao poreski obveznik, uz poresku prijavu, podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti. Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave.

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

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

PRILOG:

- List nepokretnosti broj 1337 KO Reževići izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Budva dana 06.07.2021. godine
- Predugovor za zaključenje Ugovora o prodaji koji je zaključen kod postupajućeg notara dana 11.05.2021. godine pod brojem UZZ 497/21;

Od ove notarske isprave dobijaju:-

OTRAVAK DJELA AKTA (u kojem je izostavljena Clausula intabulandi):-

- Prodavac (1)
- Kupac (2)
- Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1) -

OTPRAVAK (nakon isplate kuprodajne cijene):-

- Prodavac (1)
- Kupac (2)
- Katastar nepokretnosti (1)
- Poreska uprava (1)
- Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Budva (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 265,00€ (dvije stotine šezdeset pet eura), naknada po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00 (deset eura) naknada po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 26,50 EUR (dvadeset šest eura i 50/100). Zaračunat je PDV od 21% u iznosu od 63,31 EUR (šezdесет три eura i 31/100). Ukupno je naplaćeno 364,81 EUR (tri stotine šezdeset četiri eura i 81/100).

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



6

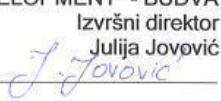
UZZ: 839/21

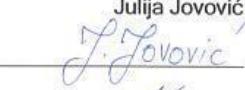
svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Budvi, dana 06.07.2021. (slovima: šestog jula dvije hiljade dvadeset prve) godine u 14h
(slovima: četrnaest časova).

Prodavac :
Andrija Pejaković


Kupac 1 :
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU "ARCHITECTURE &
DEVELOPMENT" - BUDVA

Izvršni direktor
Julija Jovović


Kupac 2 :
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU „PONYO“ - BUDVA,
Izvršni direktor
Julija Jovović


Uz prisustvo i saglasnost:
Vučanović Luka


NOTAR:
Dalibor Knežević




0.3. List nepokretnosti „Architecture & development“ doo – “PONYO“ doo

KO: REŽEVIĆI I

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 JOVOVIĆ JULIJA, za potrebe GRAĐEVINSKE DOZVOLE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1337 - 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
1798 4		15 4/21	22/11/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		410	0,00
1799 1		15 4/21	22/11/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		580	0,00
1801 4		15 15	22/11/2021	LERAZA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		10	0,00
Ukupno								1000 0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000000342247 0	- „ARCHITECTURE & DEVELOPMENT DOO BUDVA UL-STJEPANA MITROVA LJUBIŠE 5.BUDVA BUDVA 0	Susvojina	1/2
0000003369161 0	- „PONYO DOO BUDVA UL-STJEPANA MITROVA LJUBIŠE 5.BUDVA BUDVA 0	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1798 4			1	Gradjevinska parcela	08/06/2021 8:13	Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA PREKO KAT.PARC.1801/5,1798/3 I 1799/2.
1798 4			2	Gradjevinska parcela	08/06/2021 8:14	Pravo službenosti STVARNA SLUŽBENOST PUTA -KAO POSLUŽNOM DOBRU A U KORIST SADAŠNJE VLASTNIKA KAT PARCELA 1798/2,1799/1 I 1801/4 KO REŽEVIĆI I UZ ZABILJEŽBU PRAVA SLUŽBENOSTI -PRVO PROLAZA PREKO KAT.PARCELA 1801/5,1798/3 I 1799/2 .
1799 1			1	Gradjevinska parcela	08/06/2021 8:12	Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA PREKO KAT.PARC.1801/5,1798/3 I 1799/2.
1799 1			2	Gradjevinska parcela	08/06/2021 8:12	Pravo službenosti STVARNA SLUŽBENOST PUTA -KAO POSLUŽNOM DOBRU A U KORIST SADAŠNJE VLASTNIKA KAT PARCELA 1798/2,1799/1 I 1801/4 KO REŽEVIĆI I UZ ZABILJEŽBU PRAVA SLUŽBENOSTI -PRVO PROLAZA PREKO KAT.PARCELA 1801/5,1798/3 I 1799/2 .

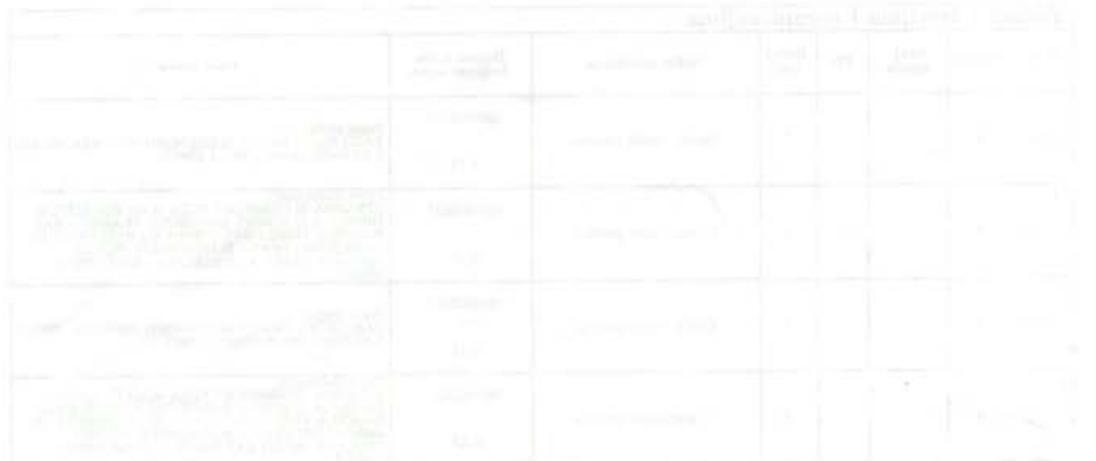
Datum i vrijeme: 26.11.2021. 09:55:33

1 / 2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1801	4			1	Gradjevinska parcela	08/06/2021 8:12	Pravo službenosti ZABILJEŽBA PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA PREKO KAT.PARCE.1801/5,1798/3 I 1799/2.
1801	4			2	Gradjevinska parcela	14/04/2021 10:11	Pravo službenosti STVARNA SLUŽBENOST PUĆA -KAO POSLUŽNOM DOBRU ,A U KORIST SADASNJEG VLASNIKA KAT PARCELA 1798/2,1799/1 I 1801/4 KO REŽEVICI I UZ ZABILJEŽBU PRAVA SLUŽBENOSTI -PRAVO PROLAZA PREKO KAT.PARCELA 1801/5,1798/3 I 1799/2 .

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.



Datum i vrijeme: 26.11.2021. 09:55:34

2 / 2

0.4. Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica



**IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH
SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA**

Registarski broj 5 - 0972114 / 002
PIB/Carinski broj: 03365956

Datum registracije: 15.06.2021.
Datum promjene podataka: 25.06.2021.

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "PROJECT ENGINEERING
RENAISSANCE" DOO PODGORICA**

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE DOO
Telefon: +3829101747
eMail: dekansgp@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 14.06.2021.
Datum donošenja Statuta: 14.06.2021. Datum promjene Statuta: 21.06.2021.
Adresa glavnog mjeseta poslovanja: ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA
Adresa sjedišta: ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SVETISLAV POPOVIĆ 0504955210210 CRNA GORA

Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA CRNA GORA

Ovaj

LICA U DRUŠTVU:

SVETISLAV POPOVIĆ 0504955210210 CRNA GORA

Adresa: ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

MILOŠ MARTINoviĆ 1804987210570 CRNA GORA

Adresa: VIJENAC KOSOVSKIH JUNAKA 2/IV, PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 26.11.2021 godine u 07:44h



Načelnica

Sanja Bojanic

Sanja Bojanic

0.5. Polisa osiguranja „Sava osiguranje“ – Profesionalna odgovornost projektanta



OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
Tip obnove:	Novo
Broj ponude:	PON-028986/21

POLISA - RAČUN POL-00157985

Zastupnik:	Čoković Andreas, 81-105		
Ugovarač			
Naziv	PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE DOO PODGORICA	MB	03365956
Adresa	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	+3829101747
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	23.09.2021 (24:00) - 23.09.2022 (24:00)	Period obračuna	23.09.2021 - 23.09.2022
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktni finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: 123-189/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektnе (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. Vrsta projektovanja: arhitektonska Planirani godišnji prihod: 10 000			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE DOO PODGORICA	MB	03365956
Adresa	ĐOKA MIRAŠEVIĆA 24/3, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	+3829101747
Suma osiguranja			
Uloga	Način ugovaranja	Iznos	
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00	
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
Obračun za predmet			
Premija	270,00		
Popust za nemanje šteta u poslednje tri godine	-27,00		
Komercijalni popust 10%	-24,30		
Popust za jednokratno plaćanje premije	-21,87		
Ukupna premija bez poreza	196,83		
Porez na premiju	17,71		

POLISA: POL-00157985

Aktionsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kne Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.osiguranje.com
 Datum stampa: 23.09.2021:15:16
 Cell center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Erste banka 540-394-30, Nib banka 530-12245-41, Hipotekarna banka 520-528105-61, Lovćen banka 555-844-29
 Strana 1 od 2
 PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670



Ukupna premija sa porezom	214,54
Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore	
Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka	
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.	
Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cijelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.	
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nisu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.	
Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.	
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.	
Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cijelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.	
Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajevе koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)	

UKUPAN OBRAČUN

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

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

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

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



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

Poslovnička poslovna vježba, PODGORICA_GRAD, 23.09.2021

POLISA: POL-00157985

Acionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Knežević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.d
Cell center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Erste banka 540-394-30, Nlb banka 530-12245-41, Hipotekarna banka 520-528105-61, Lovćen banka 568-84-29
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

0.6. **Licenca preduzeća „Project engineering renaissance“ doo – Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije**



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 123-189/2

Podgorica, 19.07.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA, PIB: 03365956, broj UPI 123-189/1 od 15.07.2021. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 13 Uredbe o načinu i organizaciji rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 118/20, 121/20, 01/21 i 02/21) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlašćenju ministra br. 01-2434/1 od 19.05.2021. godine, donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu DOO "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA, PIB: 03365956, izdaje se

**LICENCA
projektanta i izvođača radova**

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 123-189/1 od 15.07.2021. godine, ovom organu obratilo se privredno društvo DOO "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" PODGORICA, PIB: 03365956, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, sa zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze: ugovor o radu sa **Markom Martinovićem, dipl. inženjer arhitekture - smjer projektantski**, od 01.07.2021. godine, na neodređeno vrijeme; rješenje broj UPI 107/7-249/3 od 05.03.2018. godine, kojim je Marku Martinoviću izdata licenca ovlašćenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0972114 / 002.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2

prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

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



0.7. Licenca **ovlašćenog inženjera** br. UPI 107 7 249 3

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 249/3
Podgorica, 05.03.2018. godine

MARKO P. MARTINOVĆ

Vijenac Kosovskih junaka br. 2
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE
Natasa Pavicević

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382)20 446 279 (+382)20 446 316 (+382); Fax: (+382)20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 249/3
Podgorica, 05.03.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE MARTINOVIC P. MARKU, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektanski, iz Podgorice, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-249/1 od 30.01.2018.godine, Martinović Marko, dipl.inženjer arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta Univerziteta Crne Gore, br. 28 od 10.09.2009.godine;
- Rješenje br. 01-58/4 od 08.02.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata uređenja terena i projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-58/5 od 08.02.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena;
- Akt Ministarstva pravde, br. 05/2-72-1721/18-2 od 16.02.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

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

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

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnositelj 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 podnositelj 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 podnositelj zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, rješeno 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.



0.8. Rješenje o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

Na osnovu odluke o osnivanju preduzeća PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE d.o.o. u Podgorici i čl. 84 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20), donosim

RJEŠENJE

o imenovanju Glavnog odgovornog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

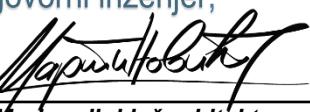
OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI - VILE

**DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

LOKACIJA: DIO UP24 (kat.parc. 1798/4, 1799/1, 1801/4), KO REŽEVIĆI I, LSL „SKOČIĐEVOJKA II“, BUDVA

INVESTITOR: „ARCHITECTURE & DEVELOPMEN“ doo, „PONYO“ doo

Odgovorni inženjer,



Martinović Marko, dipl.inž.arhitekture

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u našoj Radnoj organizaciji i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izradavati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu člana 84. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20).

Podgorica, maj 2022.godine

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o.

Martinović Miloš, izvršni direktor



0.9. Izjava odgovornog **inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu važećim zakonima i propisima**

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA

OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI - VILE

**DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

LOKACIJA: DIO UP24 (kat.parc. 1798/4, 1799/1, 1801/4), KO REŽEVIĆI I, LSL „SKOČIĐEVOJKA II“, BUDVA

**ODGOVORNII
INŽENJER:** MARTINović MARKO, dipl.inž.arh. licenca br. UPI 107 7 249 3

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- VIII. Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- IX. posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- X. pravilima struke
- XI. urbanističko tehničkim uslovima.

Odgovorni inženjer,



Martinović Marko, dipl.inž.arhitekture

Podgorica, maj 2022.godine

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o.

Martinović Miloš, izvršni direktor.



0.10. Izjava odgovornog **inženjera o ostvarenim urbanističkim parametrima kao i o usklađenosti** prema zadatim granicama UP i GL

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA O OSTVARENIM URBANISTIČKIM PARAMETRIMA KAO I O USKLAĐENOSTI PREMA ZADATIM GRANICAMA UP I GL

OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI - VILE

**DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:** IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

LOKACIJA: DIO UP24 (kat.parc. 1798/4, 1799/1, 1801/4), KO REŽEVIĆI I, LSL „SKOČIĐEVOJKA II“, BUDVA

ODGOVORNI INŽENJER: MARTINović MARKO, dipl.inž.arh. licenca br. UPI 107 7 249 3

IZJAVLJUJEM,

Da su ostvareni urbanistički parametri predmetne projektne dokumentacije ujedno sa usklađenosti zadatih granica urbanističke parcele i građevinske linije u potpunosti u skladu sa izdatim važećim UT uslovima broj 06-332/20-789/4 (izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Budva) i sa važećim Ugovorom koji su obostrano potpisali vlasnici urbanističke parcele UP 24 (broj Ugovora 839/21).

- Visina projektovanih objekata sa atikom iznosi 9.10 m
- Visina projektovanih objekata bez atike 8.45 m
- Procenat površina pod zelenilom bez kalkulisanja zelenih krovova i terasa - 52% odnosno 520 m² (>50%)
- Procenat površina pod zelenilom sa ukalkulisanim zelenim krovovima i terasama - 74% odnosno 740 m² (>50%)
- Procenat fasadnih površina pokrivenih kamenom kao završnim materijalom iznosi 100%
- Maksimalna visina potpornih zidova iznosi 2.50 m
- Ukupan broj parking mesta iznosi 4PM
- **Ukupan broj ležaja iznosi 12 ležaja** (6 + 6)
- **Urbanistički parametri:**

Naziv UP	Površina dijela UP	Spratnost	Zauzetost pod objektom	BRGP	IZ	II
24	1000.00 m ²	S+P+1	107.15 m ²	499.54 m ²	0.10	0.49

Odgovorni inženjer,

Martinović Marko, dipl.inž.arhitekture

Podgorica, maj 2022.godine

„PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE“ d.o.o.

Martinović Miloš, izvršni direktor.



0.11. Projektni zadatak

TERMS OF REFERENCE

For the production of the Preliminary architectural project design
for the individual residential buildings "Sister villas"

Client: "ARCHITECTURE & DEVELOPMENT" doo and "PONYO" doo
Consultant: "PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE" doo
Location: Part of UP24, (cadastral parcels. 1798/4, 1799/1, 1801/4),
KO REŽEVIĆII, LSL „SKOČIĐEVOJKA II“, BUDVA

1. Subject of this ToR is to execute the following activities:

- I. The Consultant is expected to perform technical design in accordance with national technical codes and legislation, namely produce all needed documentation for the Preliminary architectural project design guided by the Montenegrin regulations („Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta“) as well as advise and consult the Client during the preparation of subject documentation.
- II. The Consultant will be responsible to ensure that all prepared parts of documentation are subsequently reviewed by the Client to confirm that they are fully in line with relevant requirements (Terms of reference) while at the same time respecting national technical codes and legislations.
- III. The Consultant shall participate in discussions with the Client and include modifications, clarifications and other changes which may be agreed between the parties into the final Preliminary architectural project design documents: Preliminary architectural project design shall be then submitted for approval from the Chief city architect in Budva Municipality by the Client.

IV. Clients references

2. Function

- I. Production of the Preliminary architectural project design for two identical residential buildings-villas with the occupancy coefficient 19% (0,19) and coefficient of total gross area (coefficient of construction) 50% (0,50).
- II. Primarily, The Consultant is expected to be guided by the delivered sketches from the Client while preparing the concept for the Preliminary architectural **design of "Sister villas"**.
- III. The Consultant is expected to execute the distribution of the obtained floor space in a following manner:
 - Basement needs to be elevated for 1m from the existing terrain cascades. Contents of the basement shall be produced as follows: bedroom with the connection to the exterior garden (sea view), bathroom, technical room, needed interior and exterior communications. Floor height of the basement shall be 3,00m
 - Ground floor contents shall be produced as follows: Living area (salon) with a sea view, dining area with the sea view, kitchen with the connection to the exterior garden, toilet, interior communications, terrace (dim. 5x5m, covered with pergolas) with the needed exterior communications. Floor height of the ground floor shall be 2,75m
 - First floor contents shall be produced as follows: master bedroom with a walk-in closet and bathroom (sea view), two children bedrooms with a sea view and a common bathroom, interior communications. First floor height shall be 2,75m
 - Roof area should be produced as a green roof with a plant vegetation and a skylight above the main interior staircase.
 - Two gardens should be planned within the south and north areas of these villas. Main access garden (planned on the south side) should be planned with a swimming pool and a deck elevated 1,2m above the level of the main garden.
 - According to the existing steep terrain and large height differences, the Consultant needs to produce

exterior staircase and an elevator so that the basement of these villas can be approached from the level of the access road.

- “Sister villas” need exterior connections regarding the basement and ground floor. Connections need to be planned within the main access garden in the basement and within the terraces on the ground floor.
- From the main access road plan two parking spaces for the villa (4 total), covered with the pergolas which contain trained climbing or trailing plants.

3. Materials

- I. Parking areas covered with gravel. Parking and ground floor terrace pergolas constructed with light silver pillars, light beams and a bamboo mesh.
- II. Garden cascade and retaining walls covered with rustic, porous and darker stone (approximate dim. 20x13cm)
- III. Facade stones of villas covered with white-beige smooth stone (dim. 60x40cm)
- IV. All carpentry shall be aluminum, dark grey colored
- V. All railings are inox in light silver color
- VI. Decking floor covered with tropical woods type teak, dark lacquered

Podgorica, novembar 2021.godine

CLIENT

“Architecture & development” doo, “PONYO” doo

Julija Jovovic'

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu Idejnog arhitektonskog rješenja za individualne stambene objekte-vile „Sister Villas“

Klijent: „Architecture&Development“ doo i „Ponyo“ doo

Konsultant: „Project Engineering Renaissance“ doo

Lokacija: Dio UP24 (katastarske parcele 1798/4, 1799/1, 1801/4) KO Reževići I, LSL „Skočidevojka II“ Budva

1. Predmet ovog Projektnog zadatka je:

- I. Od Konsultanta se očekuje da uradi tehnički projekat u skladu sa državnim tehničkim kodeskom i propisima, odnosno da izradi svu neophodnu dokumentaciju za Idejni arhitektonski projekat u skladu sa crnogorskim propisima (Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta), kao i da pruža savjete i konsultacije Klijentu tokom pripreme predmetne dokumentacije;
- II. Konsultant će biti odgovoran da obezbijedi da su svi pripremljeni dijelovi dokumentacije naknadno pregledani od strane Klijenta, kako bi se obezbijedilo da su u potpunosti usaglašeni sa relevantnim zahtjevima (Projektnim zadatkom), istovremeno poštujući državne tehničke kodekse i propise;
- III. Konsultant će imati komunikaciju sa Klijentom i uključiće modifikacije, pojašnjenja i druge izmjene koje mogu biti dogovorene između Strana u finalnu verziju dokumenata Idejnog arhitektonskog projekta. Idejni arhitektonski projekat će Klijent zatim dostaviti na odobrenje glavnom gradskom arhitektu u Opštini Budva.

2. Zahtjevi Klijenta

Funkcija

- I. Izrada Idejnog arhitektonskog projekta za dvije identične rezidencijalne zgrade – vile sa koeficijentom zauzetosti 19% (0,19) i koeficijentom ukupne bruto površine (koeficijent izgrađenosti) 50% (0,50).
- II. Prije svega, od Konsultanta se očekuje da postupa u skladu sa dostavljenim crtežima od strane Klijenta prilikom izrade koncepta Idejnog arhitektonskog projekta za „Sister Villas“.
- III. Od Konsultanta se očekuje da izvrši distribuciju dobijene površine na sljedeći način:
 - Podrum mora da bude uzdignut za 1m od postojećeg kaskadnog terena. Podrum treba da uključuje: spavaću sobu sa konekcijom do spoljašnje bašte (pogled na more), kupatilo, tehničku sobu, potrebnu unutrašnju i spoljašnju komunikaciju. Visina plafona poduma će biti 3,00m;
 - Prizemlje treba da uključuje: dnevnu sobu (salon) sa pogledom na more, trpezarijski prostor sa pogledom na more, kuhinju sa konekcijom do spoljašnje bašte, toalet, unutrašnju komunikaciju, terasu (dimenzija 5x5m, pokrivenu pergolama), sa potrebnom spoljašnjom komunikacijom. Visina plafona na prizemlju će biti 2,75m;
 - Prvi sprat treba da uključuje: glavnu spavaću sobu sa garderoberom i kupatilom (pogled na more), dvije dječje spavaće sobe sa pogledom na more i zajedničkim kupatilom, unutrašnju komunikaciju. Visina plafona na prvom spratu će biti 2,75m;
 - Krovni prostor treba da bude zeleni krov sa biljnom vegetacijom i svetlarnikom iznad glavnog unutrašnjeg stepeništa;
 - Treba planirati dvije bašte u okviru južnog i sjevernog dijela vila. Glavna pristupna bašta (planirana na južnoj strani) treba da bude planirana sa bazenom i platformom koja je 1,2m uzdignuta od nivoa glavne baštice;
 - Uslijed postojećeg strmog terena i velikih visinskih razlika, Konsultant treba da napravi spoljašnje stepenište i lift, tako da se podrumu ovih vilu može pristupiti sa nivoa pristupnog puta;
 - „Sister Villas“ treba da imaju spoljašnje konekcije koje se odnose na podrum i prizemlje. Konekcije treba planirati u okviru glavne pristupne baštice u podrumu i u okviru terasa na prizemlju;
 - Sa glavnog pristupnog puta, dva parking mesta za vilu (4 ukupno), pokrivena pergolama sa puzavicama ili visećim biljkama.

Materijali

- I. *Parking mjesa će biti pokrivena šljunkom. Pergole na parkingu i na terasi na prizemlju će biti izgrađene pomoću svjetlo srebrnih stubova, imaće svjetlosne snopove i bambus mreže;*
- II. *Baštenska kaskada i pregradni zidovi biće pokriveni rustičnim, poroznim i tamnijim kamenom (aproksimativnih dimenzija: 20x13cm);*
- III. *Fasadni kamen vila biće pokriven bijelo-bež glatkim kamenom (dimenzija 60x40);*
- IV. *Cjelokupna stolarija će biti aluminijumska, tamno sive boje;*
- V. *Sve ograde su od inoksa, svjetlo srebrne boje;*
- VI. *Pod platforme pokriven tropskim drvetom, vrsta tikovina, lakiran tamnom bojom.*

Klijent: „Architecture&Development“ doo i „Ponyo“ doo



0.12. **Urbanističko – tehnički uslovi**

OPĆINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-332/20-789/4
Budva, 11.11.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "MONTE-IRINA" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), LSL stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA II ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 54/10), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 24 koju čine katastarske parcele 1798/2, 1799/1, 1801/4 KO Reževići I i dio katastarske parcele 299/1 KO Reževići I.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-10920/2020 za KO Reževići I, od 07.10.2020.godine, na katastarskim parcelama KO 1798/2, 1799/1, 1801/4 Reževići I nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 1799/3, 1799/4, 1801/2 i 1802 KO Reževići I nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnositelac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam-ekskluzivne vile

Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklapljen u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremen način. (strana 22)

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

1

www.budva.me • e-mail: urbanizam@budva.me

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica.

Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga sještaja, 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 glavnem objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalow, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcele 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 parselu 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.

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu plana (tekstualni dio LSL-a strana 20). Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m – 4m. (strana 22)

Građevinska linija (GL) utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja krajnju liniju do koje je dozvoljeno građenje. (strana 18)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 19)

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

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 20)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelišanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu) Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m.

Kota prizemlja: Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelišanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orientaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelišanog i uređenog terena. Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelišanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 17)

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

stambenu etažu do 3,0 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu (strana 16)

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.(strana 20)

Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosihi.

- Ravnih kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne baštne.

- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crnjep.

- Nagibi krovnih ravnih 18-23°.

- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže i dr.) (strana 22)

OPĆINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 267

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (strana 17)

Nivelacija urb.parcela. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizlazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 20)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEX IZGRADENOSTI	INDEX ZAUZETOSTI	SIRATNOST/SBRETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 24	2.111,65	965	385	0.45	0.18

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

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

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GELOŠKIH 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, hidrogeološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

OPĆINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

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.

U tekstuallnom djelu LSL-a stambeno-turistička zona niske gustine SKOČIĐEVOJKA II ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 54/10) na strani 22 predviđeno je da prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.

Investitor "MONTE-IRINA" d.o.o. dostavio je elaborate o geotehničkim svojstvima terena broj 1109/020 od 09.11.2020. godine, za potrebe projektovanja objekata na urbanističkim parcelama UP23, UP24, UP25 i UP26 i izvještaj o tehničkoj kontroli (revizija).

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).

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. (strana 21 i 22)

U blizini sela fasada mora imati min.70% kamenu oblogu. Preporučuje se upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mješano bijelu boju. Ograde na terasama su pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustrada. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.)

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

www.budva.me

zahitjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...)

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

Osim masline i primorskog bora, treba zaštiti i sveobuhvatni sistem kaskada sa kamenim međama (suvomeđe) i konturu rtova, što su elementi karakterističnog primorskog profila ili ambijenta. Kod takvih intervencija sa većom gustinom objekata, koji svojom masom ugrožavaju konturu i mijenjaju ambijent, zahtijeva se maksimalno ukopavanje objekata (u većem procentu izgrađenog fonda) te zaklanjanje iza "međe", kamenog zida, tako da gledano sa mora novoizgrađena struktura stvara utisak superponiranja planova kroz kaskadni profil (presjek). U takvoj kompoziciji kaskada ili ozelenjenih vrtova objekti se iskazuju kao pojedinačni artefakt, ili kao primorska grupacija objekata. U ovakvoj građevinskoj strukturi objekti koji izlaze iz kaskade mogu da budu i pojedinačne vertikale (od P+1 do P+3), kao Paštrovske kuće, kula na jednu vodu.

Terasaste kaskade su građevinske strukture u poprečnom presjeku, pri čemu se formira objekat tako da se obrazuju krovne bašte, gdje se nad tavanicom postavlja sloj zemlje (debljine 90-120 cm, sa propisnom hidroizolacijom) na koji se potom sadi ili polaže trava ili karakteristično primorsko rastinje. Na takav način se kod osjetljivih prostora izbjegava utisak velike izgrađenosti ili devastiranja prostora novoizgrađenom strukturonom, a formira se prepoznatljiva kontura i geometrija terena karakteristična za primorski ambijent. (strana 12)

Mogućnost ozelenjavanja tako formiranih zelenih površina stvara prostorni utisak naizmjeničnih smjenjivanja kamenih zidova – „međa“ i zelenih frontova, te stvara vizuelni utisak promjenljivosti i superponiranja planova.

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), predviđela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ogradićati uz uslove utvrđene ovim planom:

Parcele se ograju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m. Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograde, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograjuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 21)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcella treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (strana 21)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan, drveće poput badema, smokave, narandži, limuna, kivija i slično. Predviđeni travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagodenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posadenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

6

www.budva.me • e-mail: urbanizam@budva.me

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterni uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena pušavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonski i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjujuće 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 („Službeni 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, ljetne kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bisterme, 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.

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m².

Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

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 pribavit dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrade 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 procjenu 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

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkonjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvremenama 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 primjerici zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okvir 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 životinske 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 nađe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavijestiti 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 i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“ broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/

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

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele. U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarno zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarno 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" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitарне potrebe.

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

U okviru LSL-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. SAOBRĀCAJNI 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 starijim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbijedivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjetiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILA	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).

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 poslovog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18, 20, 22, 36 i 40.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskoj 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 orientacijom 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, orientaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletнog spoljnog omotačа 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 zaštiti 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. Dvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplotne 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

10

OPŠTINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predviđala 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 predviđeti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niže za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predviđeni 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. Postjući 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. Niže za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

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

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

Za gradenje 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 parcellu umanju 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.

11

www.budva.me • e-mail: urbanizam@budva.me

OPĆINA BUDVA • SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

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 gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekциje i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstava održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

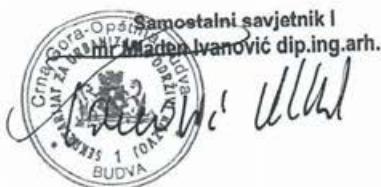
Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izдавanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana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

25. 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



12

www.budva.me - e-mail: urbanizam@budva.me

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA BUDVA
Broj: 917-104-dj-1583/20
Datum: 07.10.2020.

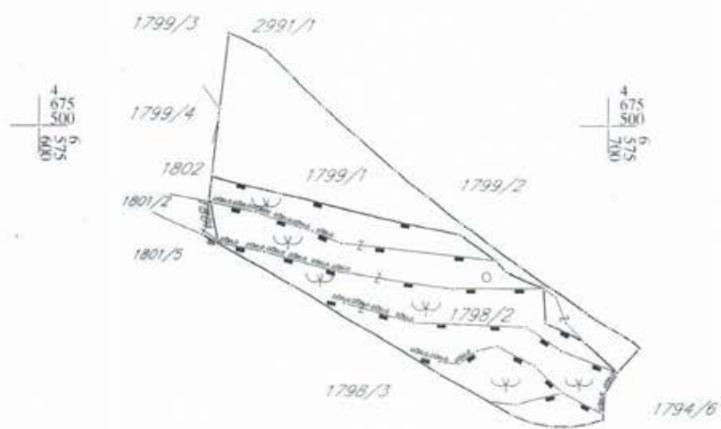


Katastarska opština: REŽEVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14,15
Parcelle: 1798/2, 1799/1, 1801/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑
S



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

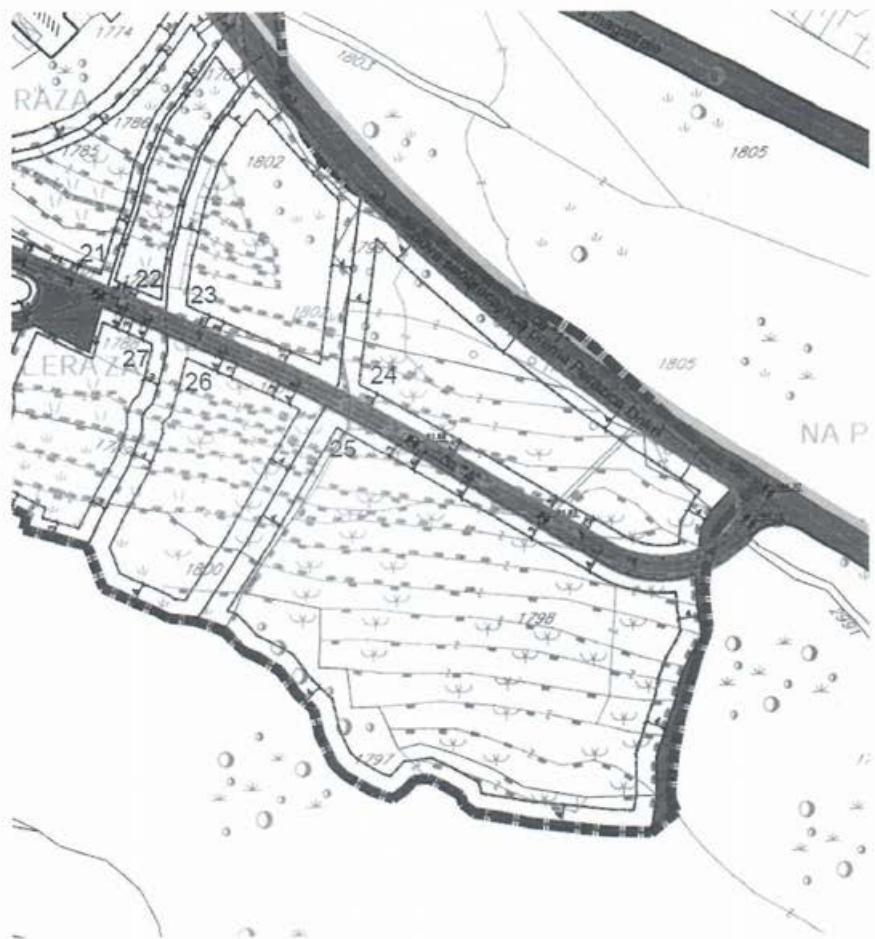


Ovjerava:
Službeno lice:

UP BRUJAKATSKARSKIE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC./m ²	POSTOJEĆA POZRINA POD OBJEKTMA m ²	POSTOJEĆA POZRINA POD SPRATNOST m ²	PLANIRANA POZRINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA MAX. 1. POSTOJEĆI OBJEKAT POZRINA 2. NOVI OBJEKAT POD 3. DOGRADNJA OBJEKTIMA 4. NADGRADNJA m ² 5. REONSTRUKCIJA	PCSL BRGP/m ² - 22% OD BRGP	K2 K1	PLANIRANA SPRATNOST
00100001001000	211,5							

IZVOD IZ LSL-a SKOĆIĐEVOJKA II
 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 54/10)
URBANISTIČKI POKAZATELJI



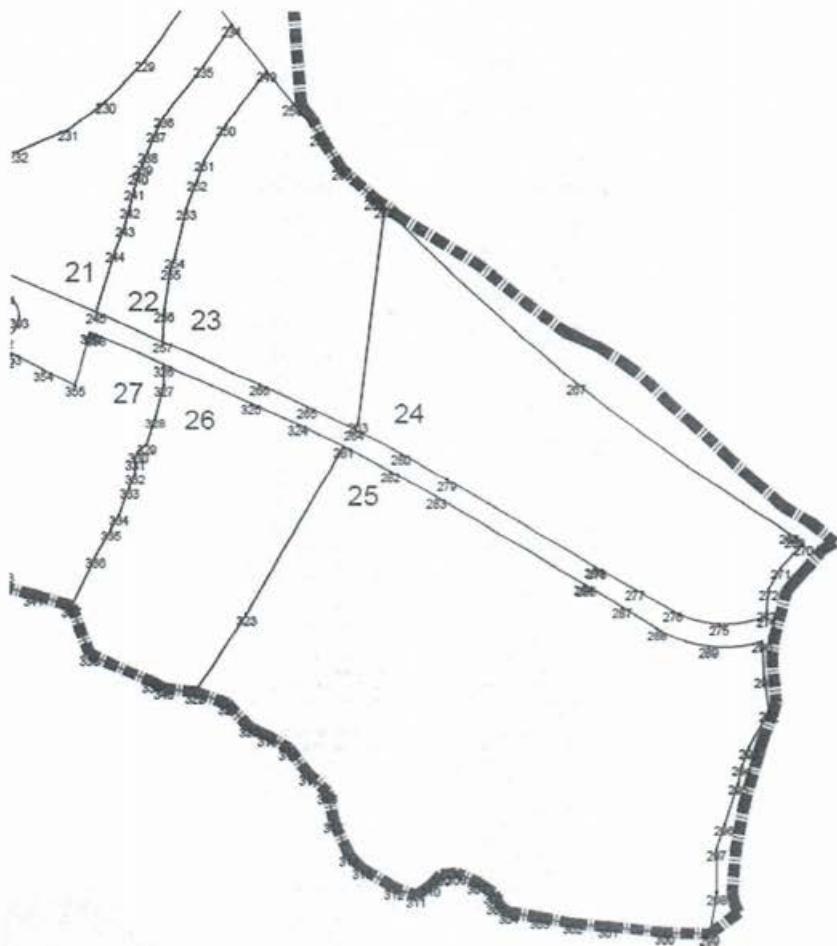


**IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA II
(Službeni list CG-opštinski propisi br.54/10)
Karta parcelacija-regulacija**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 10.11.2018.





IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA II
(Službeni list CG-opštinski propisi br.54/10)
Karta koordinatne tačke

mr Mladen Ivanićević dipl. inž. arh.

Budva 10.11.2018.



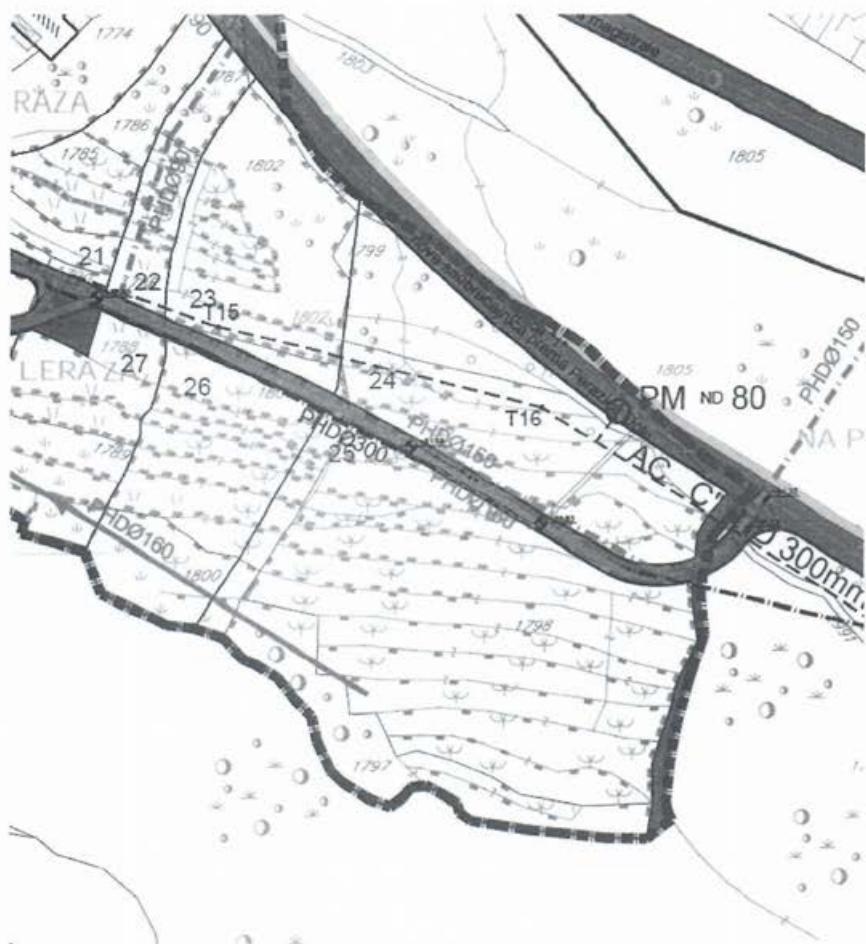


IZVOD IZ LSL-a skočidevojka II
(Službeni list CG-opštinski propisi br.54/10)
Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 10.11.2018.





**IZVOD IZ LSL-a SKOČIDEVOJKA II
(Službeni list CG-opštinski propisi br.54/10)**

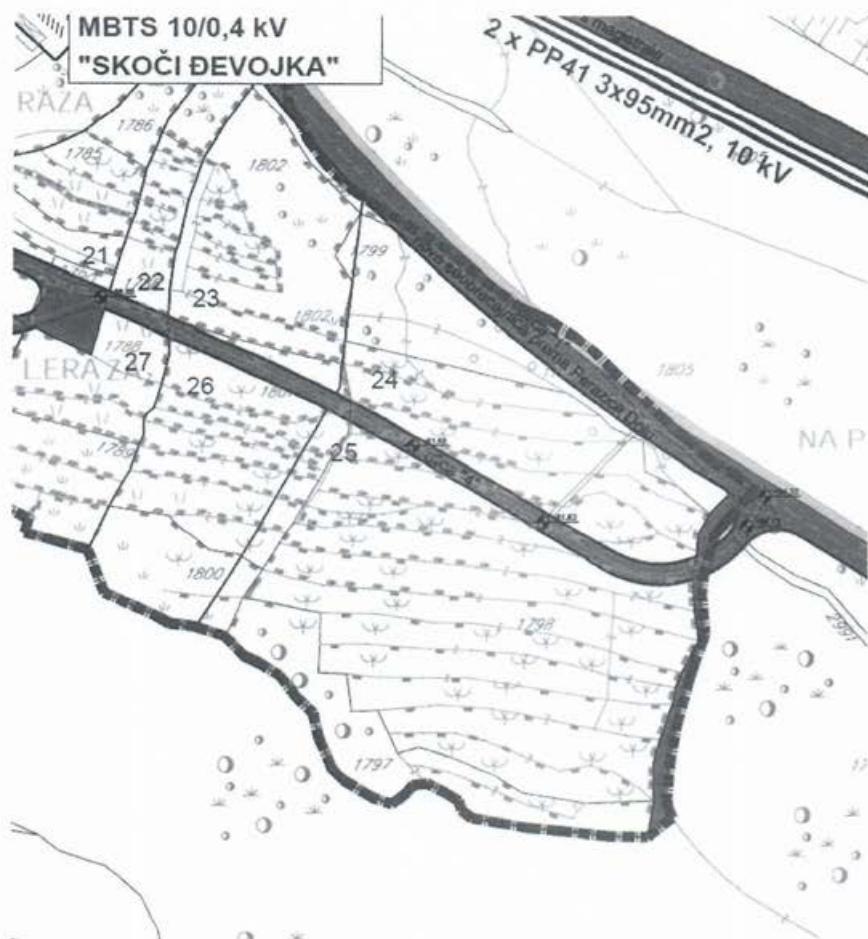
Karta hidrotehnika

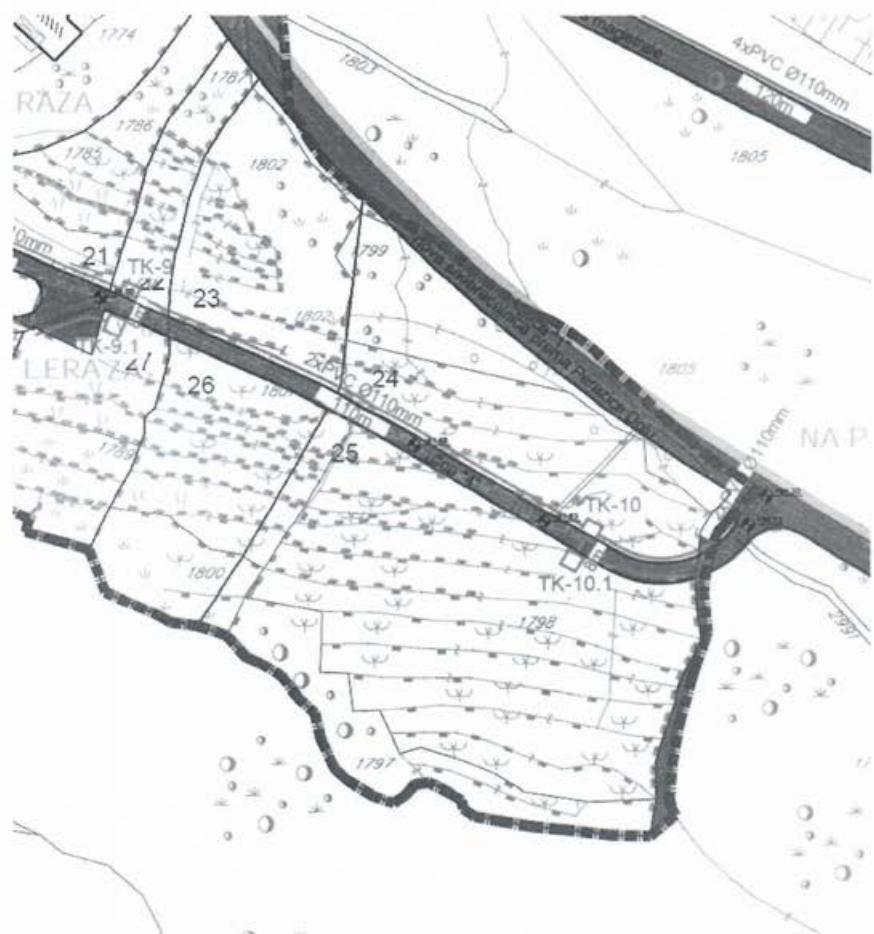
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

M. Ivanović

Budva 10.11.2018.





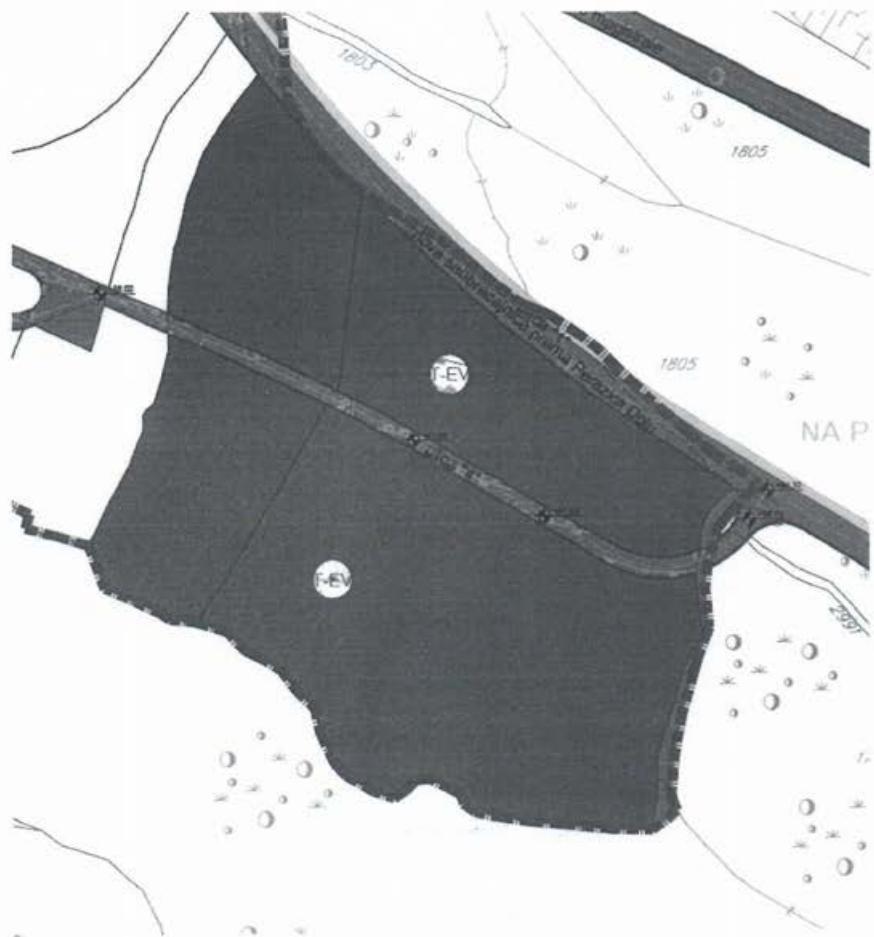


IZVOD IZ LSL-a skočiđevojka II
(Službeni list CG-opštinski propisi br.54/10)
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 10.11.2018.





**IZVOD IZ LSL-a SKOČIĐEVOJKA II
(Službeni list CG-opštinski propisi br.54/10)**
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
Budva 10.11.2018.





TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

II

1. TEKSTUALNI DIO DOKUMENTACIJE

1.1. TEHNIČKI OPIS

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

za individualne stambene objekte – vile

OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Šira lokacija planiranog objekta predstavlja središnji dio naselja „Skočićevacka“, dio područja Reževića, koji gravitira sekundarnom centru Budvanske opštine, Petrovcu. Udaljenost od Petrovca do saobraćajne petlje, kao prilaza sa magistralnog puta, iznosi oko 4.0 km, a od Budve 16.5 km. Teren je strm s padovima od 5-25% i u određenim djelovima veći od 25% (tačnije 40%), najvećim dijelom pogodan za urbanizaciju. Obala, koja čini granicu zone „Skočićevacka“, je vertikalno zasjećena litica okrenuta prema jugoistoku.

Individualni stambeni objekti – vile, koji su predmet ove projektne dokumentacije, projektovani su na osnovu zahtjeva Investitora koji su sastavni dio Projektnog zadatka i u skladu su sa urbanističko - tehničkim uslovima broj 06-332/20-789/4 od 11.11.2020. godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, kao i važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

VRSTA I NAMJENA OBJEKTA

Novoprojektovani objekti su slobodnostojeći, planirani kao „dvojna kuća“, spratnosti S+P+1. Namjena objekata shodno važećem planskom dokumentu LSL „Skočićevacka II“ je „turizam – ekskluzivne vile“.

URBANISTIČKI PARAMETRI SA PLANIRANIM KAPACITETIMA ZA UP 24 i dio UP24

LSL „Skočićevacka II“ – dozvoljeni planirani kapaciteti

Naziv UP	Površina dijela UP	Spratnost	Zauzetost pod objektom	BRGP	IZ	II
24	2,111.65 m ²	S+P+1	385.00 m ²	965.00 m ²	0.18	0.45

Ostvareni kapaciteti

Naziv UP	Površina dijela UP	Spratnost	Zauzetost pod objektom	BRGP	IZ	II
dio 24	1,000.00 m ²	S+P+1	107.15 m ²	499.54 m ²	0.10	0.49

LOKACIJA

Individualni stambeni objekti – Vile, planirane spratnosti S+P+1, projektovani su kao dvojna kuća kako bi se samim spajanjem predmetnih objekata kao finalni proizvod dobio jedinstven i cjelovit slobodnostojeći objekat situiran na zapadnoj strani UP 24 koja pripada zahvalu naselja „Skočićevacka“.

Predmetna UP 24 je formirana od katastarskih parcela 1798/2, 1799/1, 1799/5, 1798/4, 1799/5, 1801/4 i dijela katastarske parcele 2991/1 KO Režević I, pri čemu je predmetna UP 24 u pogledu vlasništva podijeljena po sredini na dva dijela, istočni i zapadni. Shodno navedenom, dio predmetne UP 24 koji se razrađuje ovim idejnim rješenjem arhitekture jeste zapadni dio kojeg sačinjavaju katastarske parcele 1798/4, 1799/1, 1801/4 a za koje je, shodno smjernici iz važećih UT

uslova izrađen Elaborat parcelacije od strane ovlašćene geodetske organizacije i prema priloženom Listu nepokretnosti se nalazi u svojini investitora „Architecture & development“ doo i „PONYO“ doo.

Ukupna površina urbanističke parcele UP 24 shodno važećim UT uslovima iznosi 2,111.65 m², dok predmetni - zapadni dio ove urbanističke parcele, koji je u vlasništvu kompanija „Architecture & development“ doo i „PONYO“ doo, iznosi 1,000.00 m².

Planirana namjena urbanističke parcele UP 24 je „turizam-ekskluzivne vile“. Postojeće stanje predmetne lokacije oslikava prirodni predio obrastao makijom koji je po konfiguraciji u padu prema moru. Kolski pristup, iako prisutan u vidu makadamskog puta sa južne i sjeverne strane predmetne urbanističke parcele, je predmetnim idejnim rješenjem arhitekture planiran sa sjeverne strane parcele, sa postojećeg makadamskog puta, uz poštovanje svih propisa protivpožarne zaštite, regulative i efikasnog saobraćaja. Primarni sadržaji oba objekta su orijentisani ka južnoj strani, sa pogledom na more.

Parkiranje je planirano u sjevernom dijelu urbanističke parcele, odbijeno od postojećeg makadamskog puta za 1.50m i sa odvojenim ulaznim kapijama. Ukupan broj planiranih parking mesta iznosi 4PM.

KONCEPT I FUNKCIJA

Objekti su, u funkcionalnom i organizacionom smislu, projektovani kao „dvojna kuća“ koja posjeduje zajednički ulaz kako bi se samim spajanjem predmetnih objekata kao finalni proizvod dobio uvezan, jedinstven i uniforman slobodnostojeći objekat. Postojeća strmost i nepristupačnost terena na predmetnoj lokaciji navodi na implementaciju kaskadnih zelenih terasa na južnoj fasadi koje blago prate nagib postojećeg terena čime objekti bivaju inkorporisani unutar istog.

Nepostojanje zatvorenog i ograničenog prostora u mediteranskoj arhitekturi navelo je na planiranu funkciju, koja kod oba objekta obezbijeduje visok nivo komfora u stanovanju, što se najbolje uočava kroz planirane otvorene i prostrane površine prostora za boravak koje su obogaćene prirodnom svjetlošću koja proizilazi iz takođe prostranih otvora na fasadnim zidovima.

Koncept je baziran na opšte poznatoj filozofiji perioda minimalizma, nazvanoj u bukvalnom prevodu „manje je više“ (less is more), koja je u modernoj arhitekturi ostvarila procvat uz velika imena kao što su Ludwig Mies van der Rohe i Le Corbusier.

Shodno navedenom, proces projektovanja funkcije i arhitektonskog oblikovanja predmetnih objekata se zasniva na snažnim-oštrim geometrijskim formama sa omotačem od prirodnog lokalnog kamena pravilnih-oštrih formi (poput prisutnog stjenovitog i strmog terena s kojim su predmetni objekti „sjedinjeni“) i pažljivoj izbalansiranosti između moderne minimalističke arhitekture i prirodnog okruženja. Ostvaren je suptilan balans između nemetljive arhitektonske forme i prostora koji ga okružuje što je jedna od odlika mediteranske arhitekture; dobijena je struktura kao inherentan dio prostora. Još jedna od bitnih karakteristika mediteranske arhitekture koja je implementirana u predmetnom rešenju predstavlja unifikaciju enterijera i spoljnog prostora koja se ostvaruje planiranim fasadnim otvorima grandioznih dimenzija čiji je cilj da „zadržavaju prirodno svjetlo“, dok se u istom trenu „igra sjeniki i refleksija“ odvija u dvorišnim baštama među elementima: pergola, vanjskog stepeništa, transparentnih ograda i vode bazena.

Pravougaoni volumen ovih objekata definiše minimalističku funkciju i dizajn, dok koncept uređenja terena – eksterijera koji je predstavljen kao integralan dio cjelokupnog dizajna, ujedno sa novonastalim baštenskim oazama i mirnim vodenim površinama - bazenima, pruža dojam da se predmetni objekti suprostavljaju gravitaciji plutajući iznad zelenih travnjaka, novonastalih kaskada i potpornih zidova pokrivenih vegetacijom. Zatečene kaskade na predmetnoj lokaciji su takođe bile inspiracija za koncept nastaloog „vodopada“ koji je ostvaren na način gdje iz planiranog bazenskog okna prisutna voda za kupanje ima slobodan pad do kaskadno planiranog basena za prečišćavanje prispjele vode i njeno prosleđivanje (preko pumpi) opet u prisutno bazensko okno.

Baštne u funkciji „oaza za odmor“ okružuju predmetne objekte sa svih strana, dok raznolikost materijalizacije partera u kombinaciji sa različito obrađenim lokalnim kamenom u bež tonovima i šljunkom unosi dinamiku u novonastali vanjski prostor. Otvoreni prostori za garažiranje vozila kao i kaskadne terase prizemlja i sprata, natkrivene su kompozitnim pergolama modernog i svedenog dizajna (konstrukcije od inoxa i pokrivačem od isprepletanog drveta bambusa) koje su takođe ozelenjene puzavicama. Planirane ograde su minimalističkih formi, „transparentne-nemetljive“, izrađene od inoksa.

Sa pristupnog makadamskog puta lociranog na sjevernoj strani, **osim prostora za garažiranje vozila** formiran je i centralni pristup objektima, u vidu uskog **pješačkog** koridora, koji posjetioca navodi ka liftovskom oknu kako bi se **prišlo** svim planiranim **etažama** predmetnih objekata.

Suterenska etaža

Suterenske etaže su zbog prisutne strmosti terena i radi ostvarivanja boljih i čistijih vizura ka moru izdignute iznad postojećeg južnog makadamskog puta za +4.20m. Sadržaj suterenskih etaža sačinjavaju: prostorije za inventar i tehničke prostorije za priključke instalacija, određenu opremu i mjerna mesta kao i gostinjska spavaća soba sa kupatilom. Suterenske etaže planiranih objekata su međusobno povezane otvorenom baštenском površinom oplemenjenom sa bogatim sadržajima i sa direktnim pristupom prema planiranim bazenima.

Svjetla visina suterenske etaže iznosi 3,00m.

Prizemna etaža

U okvirima prizemnih etaža, koje borave na koti +7.20m iznad postojećeg južnog makadamskog puta, planirani su sadržaji: dnevni boravak, trpezarije, kuhinje, kupatila, terase i vertikalnih komunikacija (**stupnište i lift**). Dnevni boravak i trepzarija su južno orjentisani i poseduju direktni pristup ka planiranoj terasi i otvorene vizure ka moru.

Svjetla visina prizemne etaže iznosi 2,75m.

Srat

Na spratu, koji je izdignut za +10.00m od postojećeg južnog makadamskog puta, planirani su spavaći blokovi koji obuhvataju: roditeljsku sobu sa kupatilom, dvije dječje sobe sa zajedničkim kupatilom i horizontalne i vertikalne komunikacije. Cjelokupan spavaći blok je južno orjentisan i posjeduje otvorene vizure ka moru.

Svjetla visina spratne etaže iznosi 2,75m.

Krov

Na predmetnim objektima planirani su zeleni krovovi d=60cm koji, uz sveden dizajn zelenila, ne samo da povećavaju estetsku vrijednost objekata već povećavaju energetsku efikasnost, ublažavaju efekte topotnih ostrva, poboljšavaju kvalitet vazduha, služe kao zvučna izolacija i povećavaju biodiverzitet.

TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je predviđen kao trajni objekat izведен od čvrstih međusobno povezanih elemenata koji mu obezbjeđuju stabilnost i trajnost. Objekat je predviđen u skeletnom sistemu, sa sistemom armirano-betonskih stubova, platana i greda. Dimenzije planiranih konstruktivnih elemenata: stubovi 20/20cm, ab platna od 100/20cm do 680/20cm, grede 40/20cm i 55/20cm.

Međuspratne konstrukcije su monolitne armirano-betonske ploče d=12cm, na tlu debljine d=15cm. Predviđeni su trakasti temelji dimenzije 80/40cm i 60/40cm. Dubina fundiranja za objekte iznosi 90cm. U tehnološkom pogledu predviđeno je izvođenje većine radova na licu mesta, bez prefabrikacija. Vezivanje unaprijed razmjerene armature i izlivanje svježeg betona, kao osnovnih konstruktivnih elemenata bi se izvodilo na licu mesta, na samom gradilištu, kao i većina zanatskih radova. Treba težiti upotrebi prirodnih materijala, kao i materijala koji imaju porijeklo iz neposredne okoline. Razlog je sniženje troškova transporta, podsticanje lokalne privrede i zdraviji ambijent. Tokom izvođenja radova treba posebnu pažnju posvetiti obezbeđenju gradilišta, kao i smanjenju negativnih uticaja na neposredne susjede i cijelu zajednicu, obezbeđenjem gradilišta i striktnim pridržavanjem pravila gradnje.

GRAĐEVINSKI I GRAĐEVINSKO-ZANATSKI RADOVI

Zemljani radovi i obezbjeđenje iskopa

Predviđen je široki iskop. Tampon sloj šljunka je potrebno uraditi ispod temeljnih traka u debljini d=20cm, i ispod ploče na tlu u debljini d=20m.

Zidarski radovi

Fasadni zidovi su od opekarskih blokova debljine d=20 cm. Pregradni unutrašnji zidovi su od opekarskih blokova debljine 20cm i 12cm. Instalacioni blokovi se zidaju od gotovih ventilacionih blokova H-1(410mmx250mmx190mm) - Shunt. **Obzidivanje** kanalizacionih vertikalna se radi od opeke na kant d=6,5cm.

Hidroizolacija

Izolaterske radove izvesti u svemu prema projektu, opisima i važećim propisima i normama u građevinarstvu.

Horizontalnu hidroizolaciju raditi na kvalitetnoj podlozi. Predviđena spolja hidroizolacija je tipa Kondor V4, na horizontalnim i vertikalnim elementima. Hidroizolacija u mokrim čvorovima je tipa Sika-2 hidro premaza.

Termoizolacija

Termoizolacija predviđena je kao zaštita kako od gubitka toplove tako i od prekomjernog zagrijevanja što je uslovljeno i u klimatskom zonom kao važan uslov za obezbjeđenje odgovarajućih uslova za rad. Termoizolacija ventilisane fasade spoljašnjih zidova bila bi izvedena od mineralne kamene vune u debljini od 5 cm ispod kamene obloge debljine 3cm. Kao termoizolacija ravnog krova preko ab međuspratne konstrukcije predviđena je mineralna kamena vuna „Smart roof base“ ili slično u debljini d=8 cm. Međuspratne konstrukcije između etaža bile bi izolovane u akustičnom smislu Termosilent folijom, proizvođača Izoterm, kao sloj plivajućeg poda. Ovaj materijal posjeduje i termička svojstva te se može smatrati termoizolatorom. Svi podovi etaža su takođe planirani sa termoizolacijom debljine 5cm.

Obrada podova

Podovi od keramike

Ova vrsta poda predviđena je u kupatilima, prostorijama inevtara, tehničkim prostorijama, kuhinji i hodnicima. Podne neglazirane granitne keramičke pločice I klase postaviti na betonsku podlogu unutar objekta. Kod postavljanja poda u sanitarijama izvesti nagib prema slivniku (0.5-1%). Popločavanje podova granitnim keramičkim pločicama dim. 60/60/0.9cm. Pločice su neglazirane, I klasa, a postavljaju se na poliuretanski lijepek po principu fuga na fugu. Kod susicanja sa zidovima bez keramičkih pločica izvodi se sokla od istih keramičkih pločica visine 10-20 cm. Obavezno ugraditi pokrívne inoks lajsne na svim prelazima i spojevima različitih vrsta podova, odnosno tamo gdje nije predviđen prag.

Podovi od parketa

Podovi od hrastovog parketa predviđeni su trpezarijama, dnevnim i spavačim sobama. Planirano je postavljanje masivnog hrastovog parketa (d=2,2cm) u varijanti: kafe ili bijeljen četkan, sa prethodno izrađenim slojem cem.estriha d=4cm. Podlogu očistiti od prašine,nanjeti masu za izravnanje i fino je obrusiti. Pored zidova postaviti lajsne. Parket postavljati na sloju lijepek na prethodno urađenoj podlozi. Nakon ugradnje parket hoblovati i lakirati u tri postupka bezbojnim lakom. Na spoju sa zidom ugraditi profilisane parket lajsne od hrastovog masiva.

Obrada zidova

Svi zidovi u prostorijama, malterisani produžnim malterom, moraju biti potpuno vertikalni i ravno obrađeni. Unutrašnji zidovi, osim zidova kupatila, koji su obloženi keramičkim pločicama, su gletovani. Zidovi u kupatilima su obloženi keramičkim pločicama postavljenim na sloju lijepek do spuštenog plafona. Zidovi u kuhinji su obloženi keramičkim pločicama postavljenim na sloju lijepek do visine h= 160cm od kote konstrukcije.

Obrada plafona

Plafone malterisati produžnim malterom d=2cm, gletovati i farbati disperzivnom bojom, osim u kupatilima gdje su predviđeni spušteni plafoni radi skrivanja horizontalnog kanalizacionog razvoda. Spušteni plafoni se rade u kupatilima, i tipa su „Knauf“ plafona.

Prozori i vrata

Spoljašnja bravarija

Vrata i prozori su planirane izrade od aluminijumskih profila eloksiranih po principu termičkog mosta u boji RAL 9007.

Vrata su sačinjena od BRAMS 2000 aluminijumskih profila u boji RAL 9007. To su profili sa prekinutim termičkim mostom, izrađuju se tako da se dva alu-profila spoje preko standardnih poliamida uobičajenim postupkom što za prednost ima odličnu toplotnu i zvučnu izolaciju. Specijalna zaptivka oko cijelih vrata od materijala otpornog na svjetlost i nevrijeme

(EPDM) za optimalno zaptivanje, bolju zaštitu od buke, sa izo-staklom 24 mm. Vrata opremiti odgovarajućim okovom i bravom.

Prozori zadovoljavaju termičku propustljivost prema zahtjevima u Evropskoj Zajednici sa koeficijentom toplotne provodljivosti $k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ dok zvučna izolacija je $R = 36 \text{ dB}$.

Ugradnja je po postupku suve montaže i na blind ramu od čeličnih kutija koje su zaštićene antikorozivnim sredstvom. Prozori su sačinjeni od BRAMS 2000 aluminijumskih profila sa drvenom obradom na drugoj strani (ka unutrašnjosti objekta). To su profili sa prekinutim termičkim mostom, izrađuju se tako da se dva alu-profila spoje preko standardnih poliamida uobičajenim postupkom što za prednost ima odličnu toplotnu i zvučnu izolaciju i samim tim sprečava nastanak kondenzacije i na unutrašnjim i na spoljnim staklima.

Prozori su ispunjeni Iveta troslojnim low-e staklom koje se sastoji od tri staklene ploče od kojih su dvije low-e staklene ploče. Stakla su međusobno odvojena hermetički zatvorenim prostorom ispunjenim argonom. Prozor ostakljen troslojnim low-e staklom ima izvrsna izolacijska svojstva, umanjuje energetske gubitke i donosi znatne uštede na grijanju prostora.

Sve pristune spoljašnje ograde su planirane od prohroma (stubišta i rukohvati) dok su horizontalne konekcije koje povezuju stubišta izrađene od mnoštva čvrsto vezanih i isprepletanih čeličnih žica.

Unutrašnja stolarija

Štok unutrašnje stolarije predviđen je od medijapanu u punoj širini zida, pričvršćen za zid po svim stranama vijcima bez mogućnosti pomjeranja. Spoj zida sa štokom obradjen je postavljanjem ukrasnog dek lajsne, takodje od medijapanu, širine 100 mm. Konstrukcija vratnih krila je od drvenog masiva obostrano obložena medijapan pločama sa ispunom od papirnatog sača. Prag vrata je potrebno izraditi i bojiti u istom tonu kao vrata kao i od istog masiva i od kojih se radi i masiv vrata.

Završna obrada je presvučena finiš 3D folijom u drvenim dekorima oraha radi otpornosti na habanje i savršeno oponašanje prirodne teksture drveta.

Vrata je potrebno opremiti odgovarajućim okovom i bravom za sobna vrata. Sa obje strane vrata su opremljena kvakom. Uz vrata predviđeni podni ili zidni gumeni odbojnik u zavisnosti od pozicije. Zvučna zaštita vrata sa punim krilom iznosi 20-24 dB (I klasa).

Krov

Krovovi vila su predviđeni kao ravni-zeleni krovovi. Zeleni krovovi prizemlja i sprata su planirane debljine sa potrebnim izolacionim slojevima $d= 28\text{cm}$ dok je zeleni krov predmetnih objekata sa neophodnim izolacionim slojevima planiran u debljini $d= 68\text{cm}$. Planirani su iz razloga ne samo da vrate prirodni element u urbano okruženje, već i da pruže rješenja za važne probleme kao što su efekat urbanih toplotnih ostrva i tretman atmosferskih voda. Planiran je Intenzivni zeleni krov koji posjeduje deblji sloj zemlje (iznad 15 cm) i širi izbor biljnih vrsta koje se mogu gajiti, od travnjaka do ukrasnih žbunova i poluodraslog drveća.

Tip sađenja određuje neophodnu dubinu zemlje, potrebu za sistemom navodnjavanja i nivo održavanja.

Limarija

Prije početka limarskih radova svi prethodni građevinski radovi moraju biti završeni kako bi se limarski radovi odvijali u normalnim uslovima. Gvozdeni djelovi koji dolaze u neposredan dodir sa površinom od pocinkovanog lima moraju biti **pocinčani** odnosno izolovani olovnim limom. Ekseri i zakivci moraju biti od istog materijala kao i lim. Odvođenje atmosferskih padavina sa krova planirano je preko horizontalnih olučnih kanalica kvadratnog presjeka koje su ugrađene sa odgovarajućom rešetkom u krovnu ab ploču, dimenzija $d=12\text{cm}$, kao i vertikalnih oluka takođe kvadratnog presjeka $d=12\text{cm}$ premazanim u bojama RAL 5015 plava, RAL 3014 roza. Shodno implementaciji navedenih tonova vile se odvajaju u vizuelnom smislu na „plavu vilu“ i „rozu vilu“ prema zahtjevu investitora.

Fasadni i potporni zidovi

Za oblaganje fasade predmetnih objekata kao i potpornih zidova okolnog terena predviđene su dvije vrste kamena.

Ventilisanu fasadu predmetnih objekata koja se oblaže gaterisanim (glatkim) **kamenim pločama** dim.60x40 cm u bež boji, obraditi u sledećim slojevima:

- aluminijumski profili u širini jednakoj debljini kamene mineralne vune
- sloj lijepka

- termoizolacija – mineralna kama vuna d=5cm
- pričvršćivanje tiplama
- vazdušni prostor d=4cm
- kamene ploče d=3 cm

Ukupna površina pod kamenom fasadnih zidova objekata iznosi 375 m2

*Primjer kama za oblaganje fasadnih zidova



Oblaganje potpornih zidova i zidova partera izvršiti rustičnim-poroznim kamenom aproksimativnih dimenzija 20/13cm u tamno bež boji, u sledećim slojevima:

- armaturna mreža Q188 - mrežu ankerisati u zid ankerima Ø10 na 40/20cm
- kontaktni premaz
- sloj cementnog maltera d=3 cm
- kamene ploče d=2 cm

Ukupna površina pod kamenom potpornih zidova i zidova partera iznosi 185 m2

*Primjer kama za oblaganje potpornih zidova i zidova partera



Upotreboom prirodnih materijala očuvan je identitet mediteranskog ambijenta.

Instalacije

Predviđena je nabavka i ugradnja savremenih instalacionih sistema kako za instalacije jake i slabe struje, tako i za instalacije termotehnike, bazenske opreme i hidrotehničkih instalacija vodovoda i kanalizacije.

Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine

Projektantsko rješenje uraditi u skladu sa odlikama održive, ekološke arhitekture. Radi racionalnog korišćenja energije, kao i smanjenja korišćenja energije, prilikom projektovanja objekta primijeniti mjere energetske efikasnosti.

URBANISTIČKI PARAMETRI (pregled površina i koeficijenti)

URBANISTIČKI PARAMETRI SA PLANIRANIM KAPACITETIMA			DOBJENE VRIJEDNOSTI
Broj urbanističke parcele	UP 24	Dio UP 24	/
Površina urbanističke parcele	2,111.65 m ²	1,000.00 m ²	/
Katastarske parcele koje sačinjavaju planiranu urbanističku parcelu UP24	1798/2,1799/1, 1799/5,1798/4, 1799/5,1801/4,dio 2991/1	1798/4,1799/1,1801/4	/
Katastarska Opština	KO Reževići	KO Reževići	/
Planski dokument	LSP „Skočiđevojka II“	LSP „Skočiđevojka II“	/
Planirana spratnost	S+P+1	S+P+1	S+P+1
Maksimalna zauzetost pod objektima	385.00 m ²	107.15 m ²	107.15 m ²
Maksimalna BRGP	965.00 m ²	499.54 m ²	499.54 m ²
Indeks zauzetosti IZ	0.18	0.10	0.10
Indeks izgrađenosti II	0.45	0.49	0.49
Maksimalan broj parking mesta	1,5PM/stan 100m ²	4 PM	4 PM
Ozelenjenost urbanističke parcele	Min 50%	52%	52%
Fasade objekata obložene kamenom	Min 70%	100%	100%

Napomena: Dobijeni planirani koeficijent *izgrađenosti* na predmetnom dijelu UP24 je veće vrijednosti od planiranih koji se odnose na cjelokupnu urbanističku parcelu UP24 shodno ugovoru koji je dogovoren među kompanijama (kupcima) „Architecture&developpent“ d.o.o, „PONYO“ d.o.o i prodavca g. Andrija Pejaković. Shodno navedenom, dogovoreno je da će na susjednom (drugom dijelu UP24) biti planiran i projektovan objekat manjih vrijednosti koeficijenata II i IZ kako bi se na taj način, kada se objedine koeficijentii ovih dveju djelova UP24, dobili ukupni koeficijenti za cjelokupnu UP24 koji u potpunosti korespondiraju sa koeficijentima koji su predloženi planskim dokumentom LSP „Skočiđevojka II“.

Ovlašćeni inženjer,



Marko Martinović, dipl.inž. arhitektura



PROJECT
ENGINEERING
RENAISSANCE
Podgorica

PREGLED POVRŠINA
Suterenska etaža
Tabela suterena 1 – VILA A

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Tehnička prostorija *	70,74
2	Kotlarnica *	3,74
3	Kupatilo	3,44
4	Garderober	2,40
5	Spavaća soba	19,34

Tabela suterena 2 – VILA B

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Tehnička prostorija *	71,97
2	Kotlarnica *	4,36
3	Kupatilo	3,44
4	Garderober	2,40
5	Spavaća soba	19,56

6	Liftovsko okno	1,55
7	Mehanizam lifta *	1,90

UKUPNA neto površina A+B	204,84
UKUPNA bruto površina A+B	61,64

Napomena : Prostорие označene simbolom * pripadaju tehničkim prostorijama, pa se shodno navedenom ne obračunavaju tokom proračuna ukupne bruto površine predmetnih objekata

Prizemna etaža
Tabela prizemlja 3 – VILA A

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Dnevna soba-trpezarija	80,58
2	Kupatilo	5,20
3	Stepenište	5,27
4	Kuhinja	7,95
5	Terasa	9,00

7	Liftovsko okno *	1,55
---	------------------	------

Tabela prizemlja 4 – VILA B

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Dnevna soba-trpezarija	79,61
2	Kupatilo	3,61
3	Stepenište	5,27
4	Kuhinja	7,95
5	Terasa	10,20
6	Ulazni hol	1,90

UKUPNA neto površina A+B	216,54
UKUPNA bruto površina A+B	245,75

Napomena : Prostорие označena simbolom * - liftovsko okno je već u okvirima suterenske etaže obračunata unutar ukupnih neto i bruto površina

Sprat

Tabela sprata 5 – VILA A

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Hodnik	9,13
2	Roditeljsko kupatilo	6,70
3	Garderober	4,25
4	Roditeljska soba	16,79
5	Spavaća soba 1	14,62
6	Spavaća soba 2	13,40
7	Zajedničko kupatilo	5,36

Tabela sprata 6 – VILA B

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Hodnik	10,22
2	Roditeljsko kupatilo	6,70
3	Garderober	4,25
4	Roditeljska soba	16,79
5	Spavaća soba 1	14,62
6	Spavaća soba 2	13,40
7	Zajedničko kupatilo	3,60

UKUPNA neto površina A+B	139,83
UKUPNA bruto površina A+B	188,55

Krov

R. br.	NAZIV PROSTORIJE	P (m2)
1	Konzolni dio koridora ka liftu	3,60

UKUPNA neto površina	3.60
UKUPNA bruto površina	3.60

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA: 562,91 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA: 499,54 m²

INDEKS ZAUZETOSTI..... 0.10

INDEKS IZGRAĐENOSTI..... 0.49

- Visina projektovanih objekata sa atikom iznosi 9.10 m
- Visina projektovanih objekata bez atike 8.45 m
- Procenat površina pod zelenilom bez kalkulisanja zelenih terasa i krovala - 52% odnosno 520 m² (>50%)
- Procenat površina pod zelenilom sa ukalkulisanim zelenim terasama i krovovima - 74% odnosno 740 m²
- Procenat fasadnih površina pokrivenih kamenom kao završnim materijalom iznosi 100%
- Maksimalna visina potpornih zidova iznosi 2.50 m
- Ukulan broj parking mesta iznosi 4PM
- Ukulan broj ležaja iznosi **12 ležaja** (6 + 6)

Napomena: Izrađeno idejno rješenje vila na dijelu urbanističke parcele UP24 nije na bilo koji način ugrozilo valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele UP24

Ovlašćeni inženjer,


Marko Martinovic, dipl.inž.arhitektura



1.2. POPUNJEN OBRAZAC ZA POTREBE STATISTIKE

Obrazac 5

1. Investitor radova

Fizičko lice _____

 (upisati ime i prezime)

Privredno društvo

Naziv “Architecture&development”d.o.o
“PONYO“d.o.o
 Sjedište Budva, Crna Gora

Pravno lice

Naziv _____

 Sjedište _____

Preduzetnik

Naziv _____

 Sjedište _____

Oblik svojine:

Privatno _____ 1
 Javno _____ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

Porijeklo kapitala:

Domaći _____ 1
 Strani _____ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

2. Lokacija objekta

 Opština Budva

 Adresa: KO Reževići, naselje „Skočiđevojka“

3. Naziv objekta

Individualni stambeni objekti - vile

4. Vrsta radova

Novogradnja _____ 1

 Rekonstrukcija
 dogradnja/hadogradnja _____ 2

 Rekonstrukcija u postojećim
 gabaritima _____ 3

(zaokružiti odgovarajući broj)

5. Vrijednost radova u hiljadama eura

 | 299 |

6. Površina i zapremina objekta

Bruto površina objekta

 | 499,54m² |

Bruto zapremina objekta

 | 863,45m³ x 2 = 1 726,90m³ |

7. Sistem građenja objekta

- Tradicionalni _____ 1
 Polumontažni _____ 2
 Montažni _____ 3
 (zaokružiti odgovarajući broj)

8. Veličina objekta, prema broju spratova

- Ispod zemlje |+0.00/+88.20mnv|
 Iznad zemlje |+9.00/+97.25mnv|
 S+P+1
 (upisati broj spratova i najnižu / najvišu kotu)

9. Instalacije u objektu

- Vodovod
 Ima _____ 1
 Nema _____ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)
- Kanalizacija
 Ima _____ 1
 Nema _____ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

Centralno grijanje

- Ima _____ 1
 Nema _____ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

Lift

- Ima _____ 1
 Nema _____ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

10. Da li ima stanova u objektu

- Da _____ 1
 Ne _____ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

12. Stanovi broj korisna površina

 u m²

- Ukupno |_____| |_____|
 Od toga:
 garsonjere i jednosobni

 |_____| |_____|

- | | | |
|---------------|-------|-------|
| 2 – sobni | _____ | _____ |
| 3 – sobni | _____ | _____ |
| 4 – sobni | _____ | _____ |
| 5 – sobni | _____ | _____ |
| 6 – sobni | _____ | _____ |
| 7 – sobni | _____ | _____ |
| 2 – sobni | _____ | _____ |
| 8 i višesobni | _____ | _____ |

13. Kuhinja broj

- Kuhinja površine 4m² i više |2|
 Kuhinja površine manje od 4m² |0|

14. Korisna površina poslovnog prostora

|_____| / |____|

II NUMERIČKI DIO DOKUMENTACIJE

2. NUMERIČKI DIO DOKUMENTACIJE

PROCIJENJENA VRIJEDNOST RADOVA NA IZGRADNJI OBJEKATA

OBJEKAT: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI - VILE

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

LOKACIJA: DIO UP24 (kat.parc. 1798/4, 1799/1, 1801/4), KO REŽEVIĆI I, LSL „SKOČIĐEVOJKA II“, BUDVA

ODGOVORNI INŽENJER: MARTINović MARKO, dipl.inž.arh. licenca br. UPI 107 7 249 3

Investitori: „ARCHITECTURE&DEVELOPMENT“ d.o.o „PONYO“ d.o.o

Procijenjena investiciona vrijednost građevinskih radova

na izgradnji individualnih stambenih objekata vila („Sister villas“) spratnosti S+P+1 iznosi:

$$499.54 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 299\,724,00 \text{ €}$$

(procijenjena vrijednost radova je sa PDV-om 21%)

Ovlašćeni inženjer,



Martinović Marko, dipl.inž.arh.



PROJEKT
ENGINEERING
RENAISSANCE
OLŠTEA
PODGORICA

GRAFIČKI DIO DOKUMENTACIJE

III

3. GRAFIČKI DIO DOKUMENTACIJE

3.1. Elaborat geodezije

<p>GEOPROMET D.O.O. PODGORICA Za izvođenje geodetskih radova i usluga Adresa: Dr Vukašina Markovića 148 Mob. tel: +382 69 793 224, +382 67 239 669 E-mail:geoprometdoo@gmail.com</p>	<p>"GEOPROMET" d.o.o. Broj: 64121 Pndanica: 09.06.2019.</p> <p>Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRZAVNU IMOVINU PODJELJENA JEDINSTVENA BILJETINA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Primljeno:</td> <td>10.06.2021.</td> </tr> <tr> <td>Org. jed.:</td> <td>Broj:</td> <td>Prilog:</td> <td>Vrijednost:</td> </tr> <tr> <td colspan="4">947-104-DT-962/21</td> </tr> </table>	Primljeno:	10.06.2021.	Org. jed.:	Broj:	Prilog:	Vrijednost:	947-104-DT-962/21				<p>PARCELACIJA PO DUP-u na kat. parcelli br. 2991/1</p> <p>KO REŽEVIĆI I - OPŠTINA BUDVA</p> <p>Naručilac: Pejaković Andrija</p> <p>Spisak prijava br.: Pregledao i ovjerio: 10.06.2021. - prušević</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Jun 2021.</p>
Primljeno:	10.06.2021.											
Org. jed.:	Broj:	Prilog:	Vrijednost:									
947-104-DT-962/21												

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik PEJAKOVIĆ ANDRIJA
adresa / telefon _____

OVLAŠĆUJE

Firmu Geopromet d.o.o. iz Podgorice

DA IZVRŠI PROMJENU NA NEPOKRETNOSTI I PODNESE PRIJAVU KATASTRU

Promjena se odnosi na Katastarske parcele 2991/1

KO Reževići I, PJ 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. _____
8. _____

za Geopromet d.o.o.

Juri

Dana: _____.2021.god.



DAVALA OVLAŠĆENJA

Pejaković



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo sa ograničenom odgovornošću*

"GEOPROMET" d.o.o. PODGORICA

Ul.4 jula bb, zgrada Zetagradnje L-50, Podgorica, dana 19.07.2018. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI,
PREMJER I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-3881/1

Podgorica, 19.07.2018.godine





C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je **PEJAKOVIĆ Dragana MILOŠ**

Dipl.ing.geodezije. rođena dana **10.11.1984.** godine u **Cetinju-Crna Gora**,
dana **06.07.2011.** godine.

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI,
PREMJER I IZRADA KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-3036/3

Podgorica, 07.07.2011.godine



**DIREKTOR
MIĆO ORLANDIĆ**



GEOPROMET D.O.O. PODGORICA
Za izvođenje geodetskih radova i usluga
Adresa: Dr Vukašina Markovića 148
Mob. tel: +382 69 793 224, +382 67 239 669
E-mail:geoprometdoo@gmail.com

TEHNIČKI IZVJEŠTAJ

Preduzeće Geopromet d.o.o. iz Podgorice je na zahtjev vlasnika kat. parcela 1799/1 i 1798/4, KO Reževići I, izvršilo geodetsko snimanje postojećeg stanja u cilju izrade podloge za projektovanje.

Snimanje je izvršeno 03.06.2021. godine totalnom stanicom Leica TS 11, sa operativnog poligona uspostavljenog GPS prijemnikom SOUTH G1, korištenjem jedinstvenih parametara u sistemu permanentnih stanica MONTEPOS. Prilikom snimanja vođeno je računa da se snime svi karakteristični detalji kako bi se što vjernije prikazalo stanje sa terena.

Kancelarijska obrada podataka izvršena je u softveru CECS-Civil u Auto Cad okruženju.

Situacioni plan u razmjeri 1:250 priložen je kao dio ovog elaborata u analognoj i digitalnoj formi.

Podgorica, 03.06.2021. god.

Za Geopromet d.o.o

Miloš Pejković, dipl.inž.geod.







Crna Gora
Uprava za nekretnine

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

Br.02-3689/1

16.06.2020.god.

GEOPROMET

Ulica 4, jula br.105/17
Podgorica

R A Ć U N broj 396

Poziv na Vaš broj _____

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

- period od dvije godine od 12.06.2020. do 12.06.2022. godine
- tip servisa: RTK

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

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

Fakturisala
Milena R. Jovanović

DIREKTOR
Dragan Kovačević



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 01.10.2020

Broj uverenja: 037/20/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv: Mjerni uredaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač: SOUTH

Tip: Prijemnik: G1
Antena: G1

Identifikacioni broj: S82588117271715

Datum etaloniranja: 01.10.2020

Korisnik merila: GEOPROMET D.O.O.
PODGORICA, Dr Vukašina Markovića 148

Merenje izvršio:
Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice
Ankica Milinković, dipl.geod.inž

AKTIVNOSTI OCJENE UZGOGLAŠENOSTI IZVEDENE NA LOKACIJI POSLOVNIKA LABORATORIJE ZA ETALONIRANJE MJEĐU O GEODEZIJI, GRAĐEVINI I SRODNIM OBLASTIMA KAO I MJEĐU ZAPREMINNE SRODNIM OBLASTIMA KAO I MJEĐU ZAPREMINNE
VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stručnog društva poslovna jedinica VEKOM GEO - Podgorica,
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 09 349606

Dokument je dozvoljeno koristiti u skladu sa uvjetima i uslovima na kojima je izdavanje dozvoljeno. Uvjetovanje je dozvoljeno bez prečka i potpisivanja valjan.

Dokument je dozvoljeno koristiti u skladu sa uvjetima i uslovima na kojima je izdavanje dozvoljeno. Uvjetovanje je dozvoljeno bez prečka i potpisivanja valjan.



Datum: 01.10.2020

Broj uverenja: 037/20/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira: Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja.

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

Rezultat etaloniranja:
Alanov standard za interval od 1 s: $2,8 \cdot 10^{-10}$
Horizontalno odstupanje faznog centra: < 10 mm
Mjerna nesigurnost kodnih pseudodružina (C1): 0,20 m
Mjerna nesigurnost kodnih pseudodružina (P2): 0,25 m
Mjerna nesigurnost faznih pseudodružina (L1): 2,1 mm
Mjerna nesigurnost faznih pseudodružina (L2): 2,8 mm

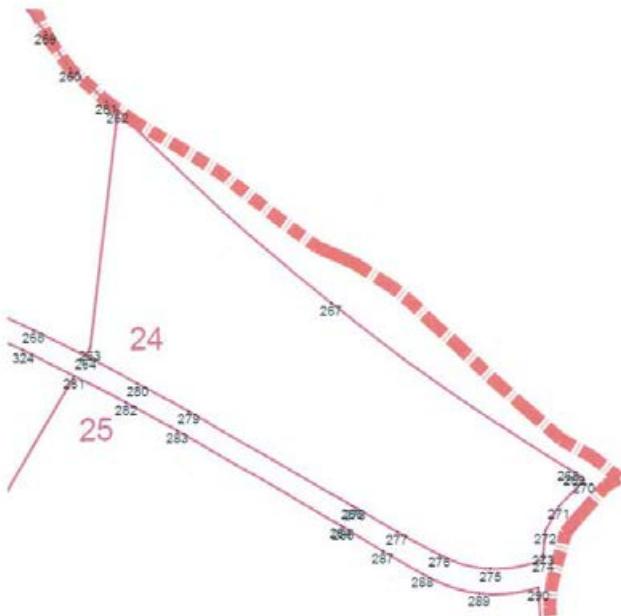
Merna nesigurnost:
Nesigurnost statičkog pozicioniranja:
Horizontalno: $(3+0.5xD, D \text{ u km})$ mm
Vertikalno: $(6+0.5xD, D \text{ u km})$ mm

Nesigurnost kinematičkog pozicioniranja:
Horizontalno: $(5+0.5xD, D \text{ u km})$ mm
Vertikalno: $(10+0.5xD, D \text{ u km})$ mm

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

Kraj uverenja o etaloniranju.

LSL "SKOČIĐEVOJKA" – UP24



262 6575633.58 4675519.25
 263 6575629.27 4675482.01
 264 6575628.57 4675480.80
 267 6575666.64 4675488.82
 268 6575703.31 4675462.83
 269 6575704.28 4675462.23
 270 6575705.74 4675460.96
 271 6575701.86 4675456.96
 272 6575699.72 4675453.21
 273 6575699.42 4675449.63
 274 6575699.42 4675448.66
 275 6575691.28 4675447.18
 276 6575683.34 4675449.50
 277 6575676.78 4675453.22
 278 6575670.21 4675456.93
 279 6575644.52 4675472.04
 280 6575636.61 4675476.54

Crna Gora
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Područna jedinica BUDVA

Broj:

Podgorica 09. 06. 2021. godine

ZAPISNIK O UVIĐAJU

Dana 09. 06. 2021. godine pristupilo se parcelaciji po planskom dokumentu na KP 2991/1 (LN 926), vlasništvo CRNA GORA/OPŠTINA BUDVA, KO Reževići I - Opština Budva.

Parcelacija je rađena po LSL-u "SKOČIĐEVOJKA" za UP 24. Nakon izvršene parcelacije utvrđeno je da u sastav urbanističke parcele 24 ulazi:

- novonastala kat.parcela 2991/3, P=11 m²;
- kat.parcela 1799/1, P=580 m²;
- kat.parcela 1798/4, P=410 m²;
- kat.parcela 1801/4, P=10 m²;
- kat.parcela 1799/5, P=195 m²;
- kat.parcela 1798/2, P=927 m².

Tačke su obilježene i prenešene na teren GPS prijemnikom SOUTH G1, korišćenjem jedinstvenih parametara u mreži MONTEPOS permanentnih stanica.

Obilježavanje i premjeravanje izvršila ovlašćena kuća „Geopromet“ d.o.o. Podgorica.

Pejaković Andrija



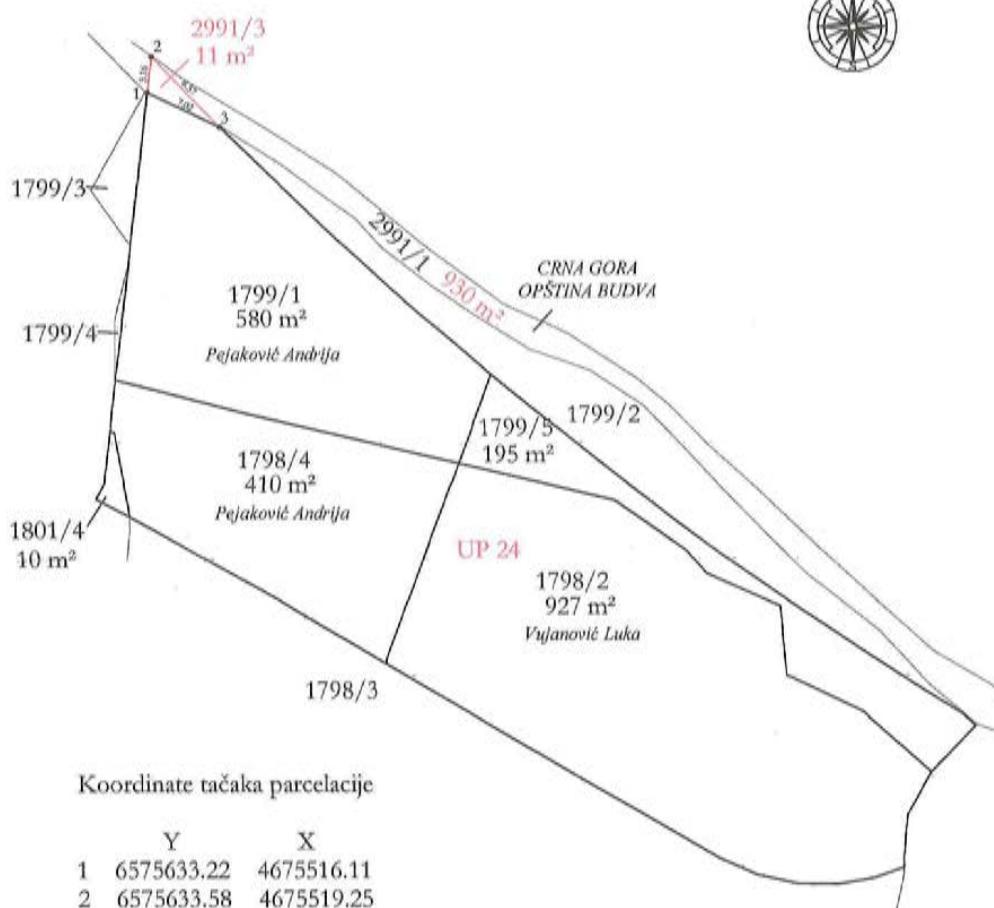
Izveštaj sastavio:

mr Miloš Pejaković, dipl.inž.geod

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu
Područna jedinica: BUDVA
KAT. OPŠTINA: REŽEVIĆI I
Približna razmjera: 1:500

"GEOPROMET" d. o. o. Podgorica

Broj katastarskog plana:
Tah. zapisnika: sveska
Veza sa ranijom skicom premjera: br/god.



Koordinate tačaka parcelacije

	Y	X
1	6575633.22	4675516.11
2	6575633.58	4675519.25
3	6575639.58	4675513.13



Sašmilo dana 09.06. 2021. god.

Geometar 2021. god.

"GEOPROMET" d. o. o. Podgorica
mr Miloš Pejaković, dipl. inž. geod.

Pregledao 2021. god.

U kat. planu 2021. god.
U indikac. skici 2021. god.
Spisak det. ra.: površina 2021. god.
Spisak prijava 2021. god.
Spisak promena 2021. god.



ZAPISNIK

Radiliste : Rezevici

Instrument: GPS SOUTH G1 sa koriscenjem permanentnih stanica

Konfiguracioni sistem: MONTEPOS 069

Koordinatni sistem: Budva

<i>Point</i>	<i>Y</i>	<i>X</i>	<i>point class</i>	<i>date</i>	<i>time</i>	<i>coor. format</i>	<i>Pos. Qlty</i>	<i>Obs. time</i>
1	6575633.22	4675516.11	<i>stake out</i>	09. 06. 2021,	10:24:04	Y,X	0.015	5s
2	6575633.58	4675519.25	<i>stake out</i>	09. 06. 2021,	10:25:22	Y,X	0.015	5s
3	6575639.58	4675513.13	<i>stake out</i>	09. 06. 2021,	10:27:01	Y,X	0.017	5s



CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu

KO REŽEVIĆI I
Opština BUDVA

Redni broj	Lat. nepokretnosti	Matski broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresu	STARO STANJE											Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.djela)	Površina				Broj pravnenih i dešavnih potezata			
				Broj parcele	Zgrada	Ulica (kućni br.)	Spiral	Broj djele zgrade	Sociitet	Potes ili ulica i kućni broj	Na zemljištu	Na zgradici	Obim prava				ha	a	m ²	Površ. zgrade ili djelo zgrade m ²	Torevi i ograničenja		
1	926		CRNA GORA OPŠTINA BUDVA	2991/1	-						1/1			Nekategorizirani putevi	09	41							
2	1337		PEJAKOVIĆ ANDRIJA	1798/4	-						1/1			Gradevinska parcela	04	10							
				1799/1	-									Gradevinska parcela	05	80							
				1801/4	-									Gradevinska parcela	10								
3	1334		VUJANOVIC LUKA	1798/2	-						1/1			Gradevinska parcela	09	27							
				1799/5	-									Gradevinska parcela	01	95							

IZNOS 1:

30 63



Obradio:

za "GEOPROMET" d.o.o.
mr Miloš Pejaković, dipl. inž. geod.

Miloš

CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu

KO REŽEVIĆI I
Opština BUDVA

Lat. nepokretnosti	Matski broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresu	NOVO STANJE											Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.djela)	Površina				Broj sporednih i dešavnih zgrada								
			Broj parcele	Oznaka nepokretnosti	Zgrada	Ulica (kućni br.)	Spiral	Broj djele zgrade	Gostitev.	Plan	Šifra	Šifra prava	Obim prava	Dnev sticanje	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradici	Na zemljištu	Na zgradici	ha	a	m ²				
22	23		24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
926		CRNA GORA OPŠTINA BUDVA	2991/1	-									1/1			Nekategorizirani putevi	09	41									
			2991/2	-									1/1			Gradevinska parcela	11		13924								
1337		PEJAKOVIĆ ANDRIJA	1798/4	-									1/1			Gradevinska parcela	04	10	13924								
			1799/1	-												Gradevinska parcela	05	80	13924								
			1801/4	-												Gradevinska parcela	10		13924								
1334		VUJANOVIC LUKA	1798/2	-									1/1			Gradevinska parcela	09	27	13924								
			1799/5	-												Gradevinska parcela	01	95	13924								

IZNOS 1:

30 63

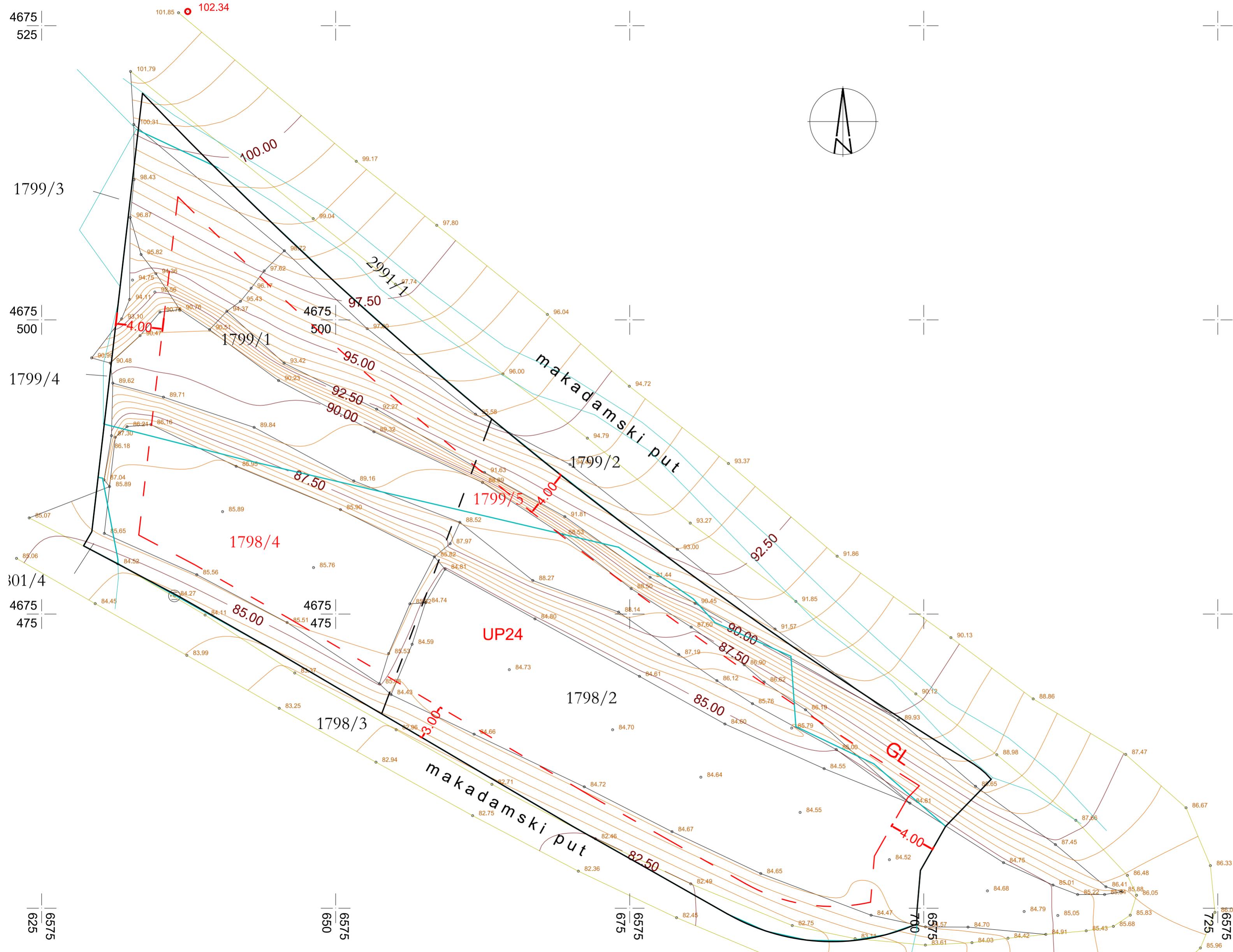


Obradio:

za "GEOPROMET" d.o.o.
mr Miloš Pejaković, dipl. inž. geod.

Miloš

3.2. Idejno rješenje arhitekture



LEGENDA:		
	Granica kat. parcele	
	Urbanistička parcela	
	Građevinska linija	
	Makadam	
	Tačka geodetske mreže	
	Šaht	
TAČKE OPERATIVNOG POLIGONA		
P1	6575741.691 4675447.081 85.236	
P2	6575637.434 4675526.207 102.340	
UKUPNE POVRŠINE total areas		INDEKS ZAUZETOSTI INDEKS IZGRAĐENOSTI
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area		562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area		499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đoka Miraševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747		
Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o		
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva	
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Potpis: 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Potpis: 	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnici:	Potpis: 	Crtanje: GEODETSKA PODLOGA
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP
Maj 2022		MP.



Površina dijela UP24 - 1000,00 m²
 Procenat zelenih površina bez kalkulisanja zelenih krovova i terasa- 52%
 Procenat zelenih površina sa ukalkulisanim zelenim krovovima i terasama - 74 %
 Procenat fasadnih površina pokrivenih kamenom - 100%
 Ukupan broj ležajeva - 12 (6+6)
 Ukupan broj parking mesta - 4PM

- [] Granica urbanističke parcele
- [] Granica urbanističke parcele
- [] Građevinska linija

Vila A Pregled površina po etažama		
etaže	neto	bruto
suteren	99.66	29.60
prizemlje	108.00	122.56
sprat	70.25	94.55
ukupno	277.91	246.71

Vila B Pregled površina po etažama		
etaže	neto	bruto
suteren	101.73	29.74
prizemlje	108.54	123.19
sprat	69.58	94.00
ukupno	279.85	246.93

UKUPNA neto površina predmetnih objekata 562.91 m²

UKUPNA bruto površina predmetnih objekata 499.54 m²

UKUPNA zauzetost predmetnih objekata 107.15 m²

indeks izgrađenosti 0,49

indeks zauzetosti 0,10

Fills overview	m ²	Pregled šrafura	m ²
Green roof areas	222.80	Zelene krovne površine	222.80
Green areas	520.72	Zelene površine	520.72
Water surfaces	52.80	Vodene površine	52.80
Wooden surfaces	21.24	Popločavanje drvetom	21.24
Wooden surfaces		Popločavanje drvetom	
Stone surfaces	38.56	Popločavanje kamenom	38.56
Gravel		Šljunak - parking	
Asphalt surfaces	75.00	Asfaltne površine	75.00
Pergola	126.80	Pergole	126.80
Vegetation		Visoka i niska vegetacija	

0 2 4 6 8 10 12 14 16 18 20

UKUPNE POVRŠINE total areas INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10

II = 0,49

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area 562.91 m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area 499.54 m²

Projektant:

PROJECT
ENGINEERING
RENAISSANCE
Doka Miračevića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747



Investitor:

"ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o
"PONYO" d.o.o

Objekat:

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)

KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva

Glavni inženjer:

Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Potpis:

Vista tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:

Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Potpis:

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA 1:500

Saradnici:

Potpis:

Razmjera:

Br. priloga 2

Br. strane 87

Crtež:

ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ
(ortofoto)

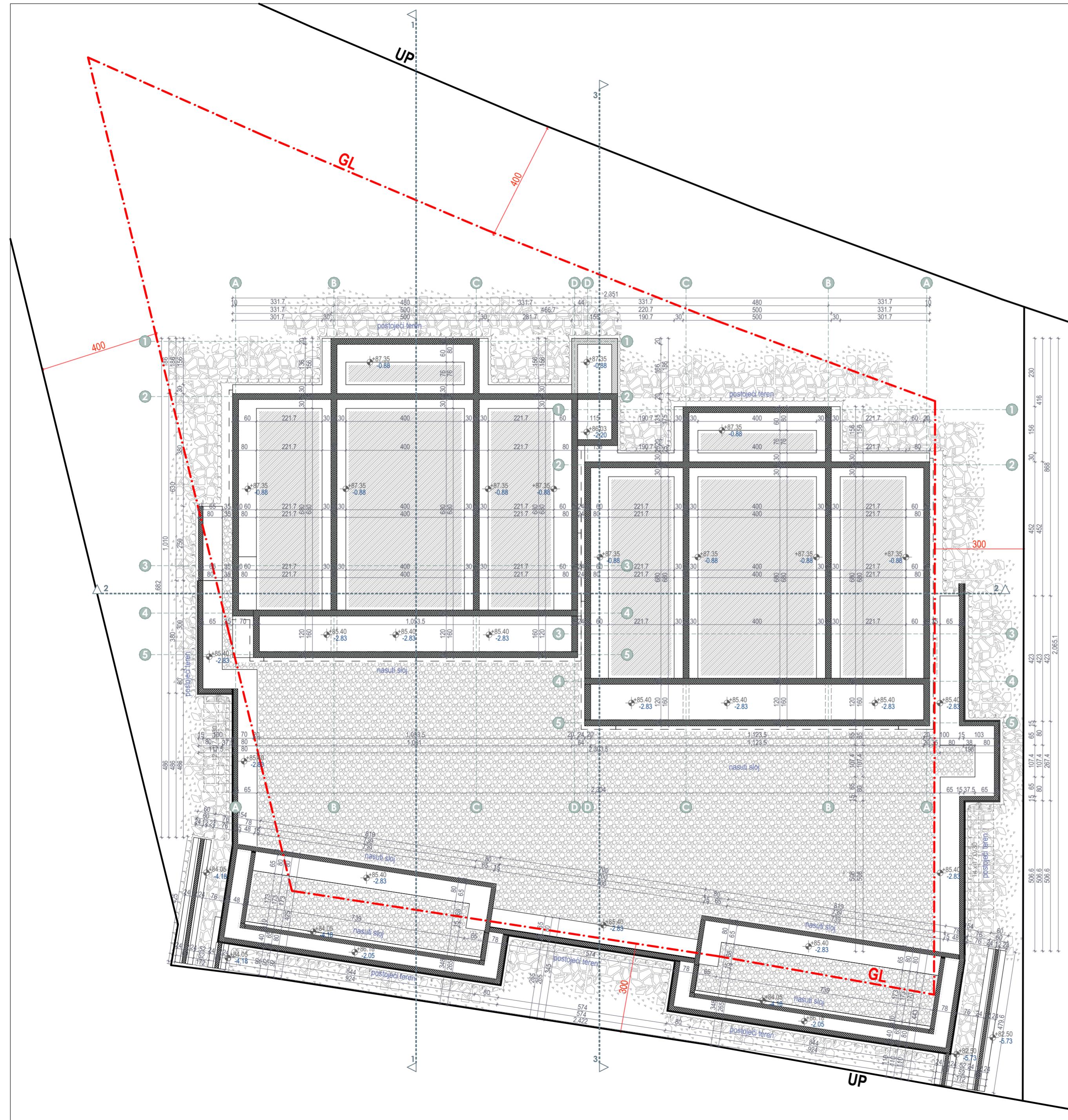
Datum izrade i MP

Maj 2022

Datum revizije i MP

MP.





granica susjedne UP granica GL - odbijena 3m od susjedne UP

Pregled šrafura	Fills overview
Armirani beton	Reinforced concrete
Opeka	Brick
Temeljne trake	Foundations
Tlo	Soil
Termo-izolacija	Thermal insulation
Cementni estrih	Cement screed
Šljunak	Gravel
Tlo	Natural land

UKUPNE POVRŠINE total areas

INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10
INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area

562.91m²

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area

499.54m²

Projektant:
PROJECT
RENAISSANCE
Doka Miračevića 24/3
Podgorica,Cma Gora
projectengineering@gmail.com



Investitor:
"ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o
"PONYO" d.o.o

Objekat:
INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)
KO Reževići 1,LSL "SKOĆIĆEVOJKA II" Budva

Glavni inženjer:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Vista tehničke dokumentacije:
Potpis:

Odgovorni inženjer:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Dio tehničke dokumentacije:
Potpis:

Saradnici:

Razmjera:
1:100

Crtež:

Br. priloga:
4

Datum izrade i MP

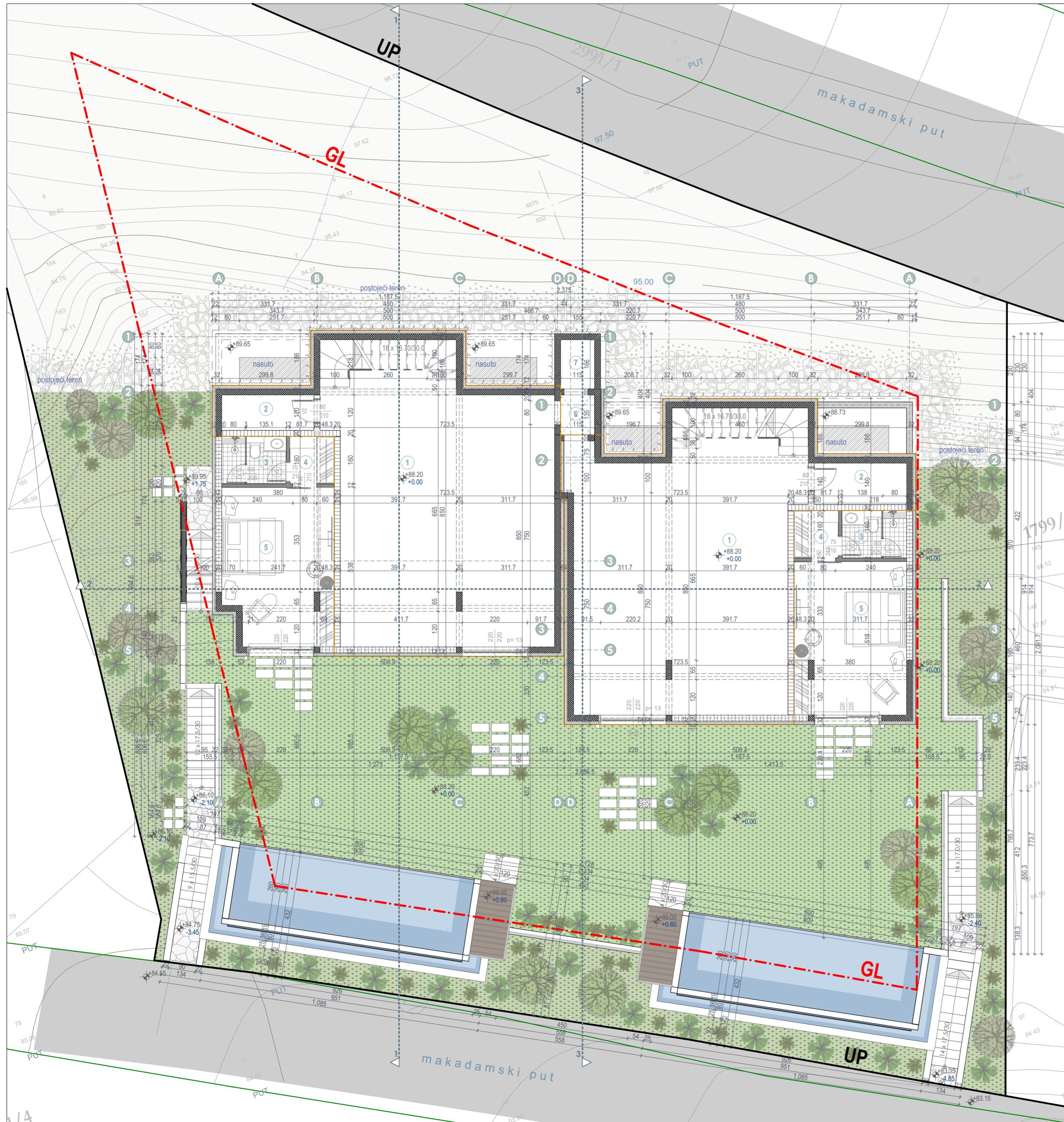
Br. strane:
89

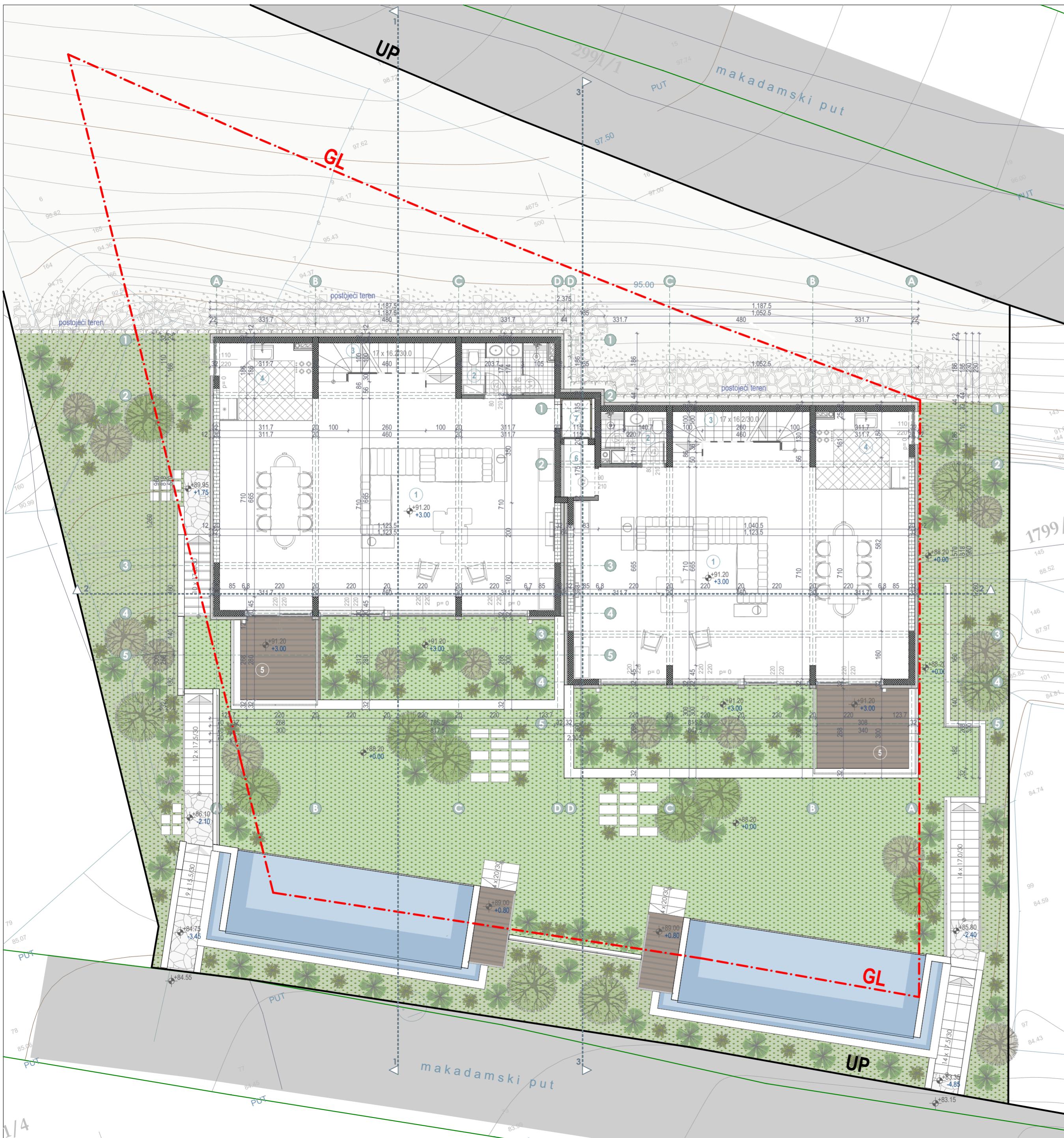
Maj 2022

Datum revizije i MP



MP.





AREA OVERVIEW

No.	Rooms	A(m ²)
1	Living & dining	80.58
2	Bathroom	5.20
3	Staircase	5.27
4	Kitchen	7.95
5	Terrace	9.00

PREGLED POVRŠINA

R.br.	Naziv prostorije	P(m ²)
1	Vila A	
1	Dnevna i trpezarija	80.58
2	Kupatilo	5.20
3	Stepenište	5.27
4	Kuhinja	7.95
5	Terasa	9.00
6	Vila B	
1	Dnevna i trpezarija	79.61
2	Kupatilo	3.61
3	Stepenište	5.27
4	Kuhinja	7.95
5	Terasa	10.20
6	Ulazni hol	1.90

7*	Elevator shaft	1.55
Villa A - net:	108.00	Villa A - neto:
Villa A - gross:	122.56	Villa A - bruto:
Villa B - net:	108.54	Villa B - neto:
Villa B - gross:	123.19	Villa B - bruto:

UKUPNA neto površina prizemlja **216.54 m²**

UKUPNA bruto površina prizemlja **245.75 m²**

Pregled šrafura	Fills overview
Armirani beton	Reinforced concrete
Opeka	Brick
Keramika	Ceramic tiles
Zelene površine	Green areas
Vodene površine	Water surfaces
Popločavanje drvetom	Wooden surfaces
Popločavanje drvetom	Wooden surfaces
Popločavanje kamenom	Stone surfaces
Parking površina-šljunak	Gravel - parking area
Asfaltnе površine	Asphalt surfaces
Šljunak - nasuto	Gravel
Pergole	Pergola
Visoka i niska vegetacija	Vegetation

UKUPNE POVRŠINE total areas INDEKS ZAUZETOSTI
IZ = 0,10
II = 0,49

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area **562.91m²**

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area **499.54m²**

Projektor:
PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE
Doka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747



Investitor:
"ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o
"PONYO" d.o.o

Objekat:
INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

Glavni inženjer:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Odgovorni inženjer:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Saradnici:
Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Lokacija: **dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)**
KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva

Vista tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Datum izrade i MP

Maj 2022

Datum revizije i MP



Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA

Razmjera:
1:100

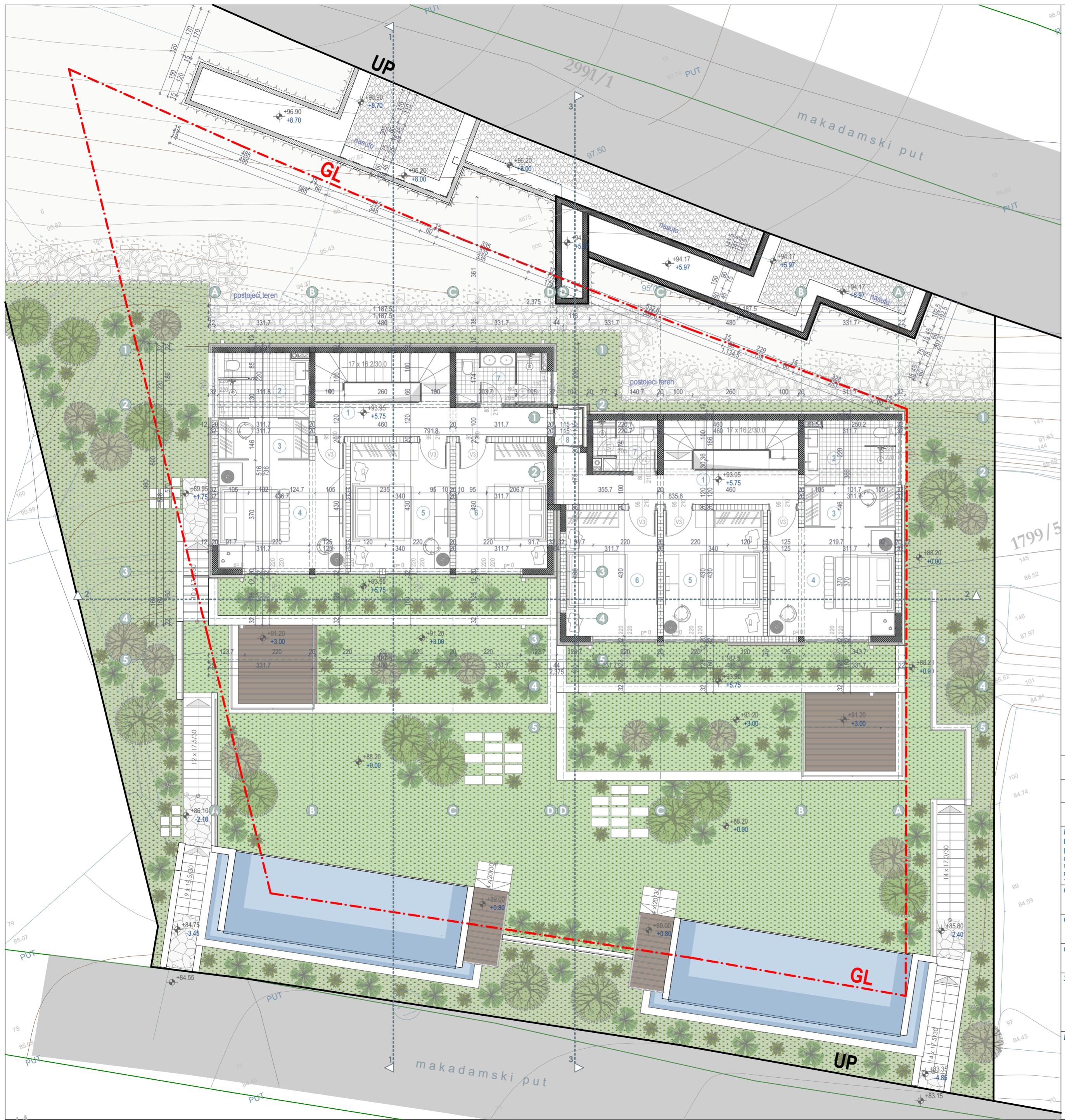
Br. priloga:
6

Br. strane:
91

Crtež:

MP.

OSNOVA PRIZMLJA



AREA OVERVIEW			PREGLED POVRŠINA	
No.	Rooms	A(m ²)	R.br.	Naziv prostorije P(m ²)
Villa A			Vila A	
1	Hallway	9.13	1	Hodnik 9.13
2	Bathroom	6.70	2	Kupatilo 6.70
3	Wardrobe	4.25	3	Garderober 4.25
4	Master bedroom	16.79	4	Roditeljska soba 16.79
5	Bedroom	14.62	5	Spavaća soba 14.62
6	Bedroom	13.40	6	Spavaća soba 13.40
7	Bathroom	5.36	7	Kupatilo 5.36
Villa B			Vila B	
1	Hallway	10.22	1	Hodnik 10.22
2	Bathroom	6.70	2	Kupatilo 6.70
3	Wardrobe	4.25	3	Garderober 4.25
4	Master bedroom	16.79	4	Roditeljska soba 16.79
5	Bedroom	14.62	5	Spavaća soba 14.62
6	Bedroom	13.40	6	Spavaća soba 13.40
7	Bathroom	3.60	7	Kupatilo 3.60
8*	Elevator shaft	1.55	8*	Liftovsko okno 1.55
Villa A - net:	70.25	Villa A - neto:	70.25	
Villa A - gross:	94.55	Villa A - bruto:	94.55	
Villa B - net:	69.58	Villa B - neto:	69.58	
Villa B - gross:	94.00	Villa B - bruto:	94.00	
UKUPNA neto površina sprata			139.83 m²	
UKUPNA bruto površina sprata			188.55 m²	

8*	Elevator shaft	1.55	8*	Liftovsko okno	1.55
Villa A - net:	70.25	Villa A - neto:	70.25		
Villa A - gross:	94.55	Villa A - bruto:	94.55		
Villa B - net:	69.58	Villa B - neto:	69.58		
Villa B - gross:	94.00	Villa B - bruto:	94.00		
UKUPNA neto površina sprata	139.83 m²				
UKUPNA bruto površina sprata	188.55 m²				

Pregled šrafura	Fills overview
Armirani beton	Reinforced concrete
Opeka	Brick
Keramika	Ceramic tiles
Zelene površine	Green areas
Vodene površine	Water surfaces
Popločavanje drvetom	Wooden surfaces
Popločavanje drvetom	Wooden surfaces
Popločavanje kamenom	Stone surfaces
Parking površina-Šljunak	Gravel - parking area
Asfaltne površine	Asphalt surfaces
Šljunak - nasuto	Gravel
Pergole	Pergola
Visoka i niska vegetacija	Vegetation

1m 50cm 0 1 2 3 4 5



IDEJNO RJEŠENJE
"ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o
"PONYO" d.o.o

LOKACIJA: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)
KO Reževići 1,LSL "SKOČIĆEVOJKA II" Budva

Vista tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera: **1:100**

Br. priloga: **7**

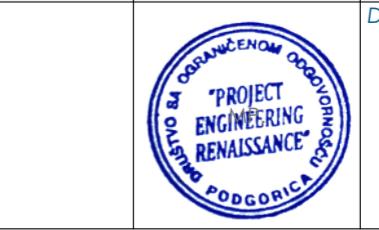
Br. strane: **92**

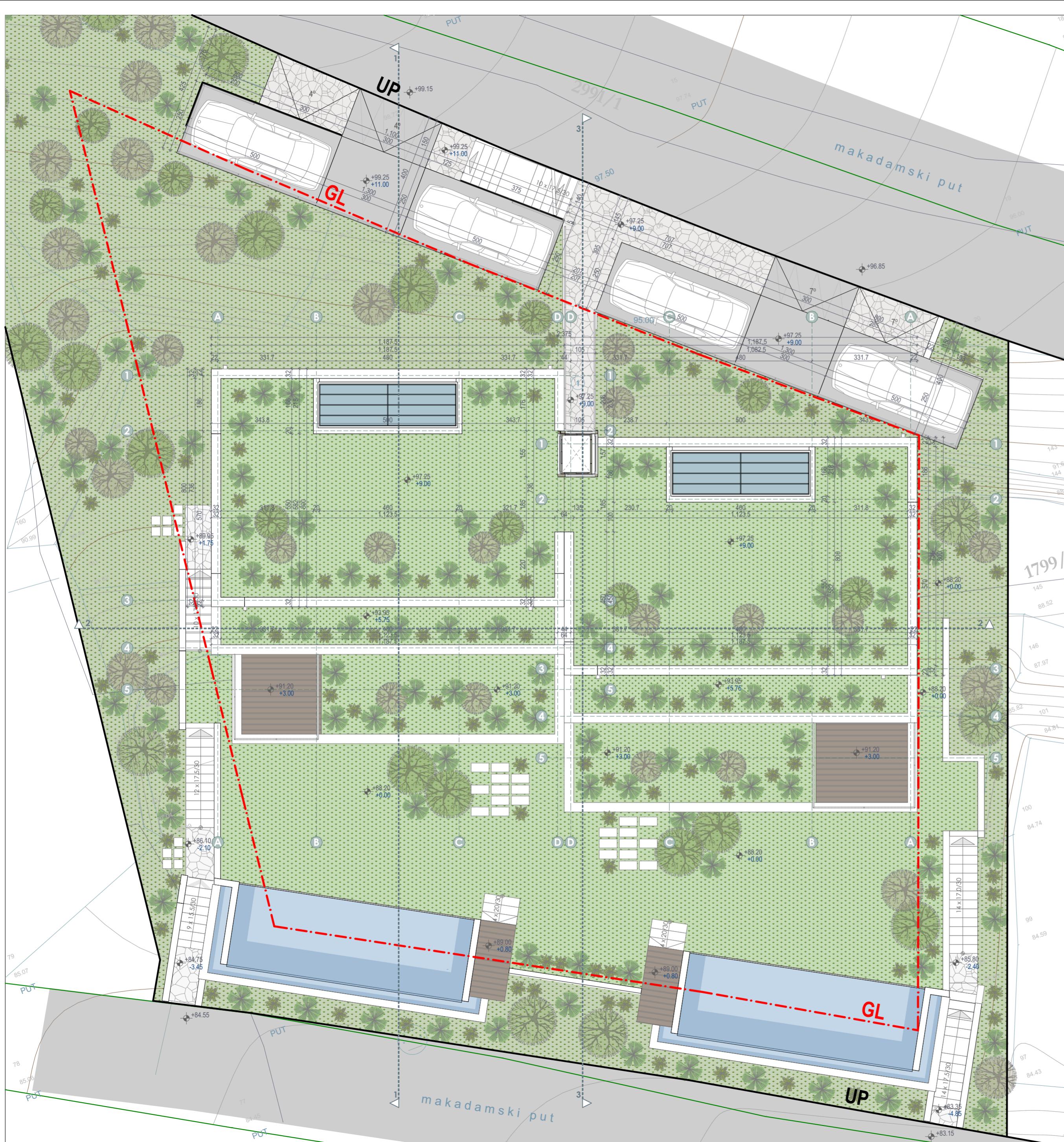
Crtež:

OSNOVA PRVOG SPRATA

Datum revizije i MP

Datum izrade i MP





Napomena:
Prilikom kalkulacije ukupne bruto površine predmetnih objekata u računate su i : bruto površina liftovskog okna kao i bruto površina konzolnog dijela koridora ka liftu, pozicioniranog na etaži krovne ravni

AREA OVERVIEW		PREGLED POVRŠINA	
No.	Rooms	A(m ²)	R.br. Naziv prostorije P(m ²)
1	console part of the corridor	3.60	1 konzolni dio koridora ka liftu 3.60
UKUPNA neto površina krovne ravni		3.60 m²	
UKUPNA bruto površina krovne ravni		3.60 m²	
Vila A Pregled površina po etažama			
etaže	neto	bruto	
suteren	99.66	29.60	
prizemlje	108.00	122.56	
sprat	70.25	94.55	
ukupno	277.91	246.71	
Vila B Pregled površina po etažama			
etaže	neto	bruto	
suteren	101.73	29.74	
prizemlje	108.54	123.19	
sprat	69.58	94.00	
ukupno	279.85	246.93	
UKUPNA neto površina predmetnih objekata		562.91 m²	
UKUPNA bruto površina predmetnih objekata		499.54 m²	
UKUPNA zauzetost predmetnih objekata		107.15 m²	
indeks izgrađenosti		0,49	
indeks zauzetosti		0,10	

Pregled šrafura		Fills overview
Armirani beton		Reinforced concrete
Opeka		Brick
Keramika		Ceramic tiles
Zelene površine		Green areas
Vodene površine		Water surfaces
Popločavanje drvetom		Wooden surfaces
Popločavanje drvetom		Wooden surfaces
Popločavanje kamenom		Stone surfaces
Parking površina-šljunak		Gravel - parking area
Asfaltnе površine		Asphalt surfaces
Šljunak - nasuto		Gravel
Pergole		Pergola
Visoka i niska vegetacija		Vegetation

1m 50cm 0 1 2 3 4 5

UKUPNE POVRŠINE total areas INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10
INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area **562.91m²**

UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area **499.54m²**

Projektant:

PROJECT
ENGINEERING
RENAISSANCE
Đoka Miraševića 24/3
Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com
+382 69 101 747



Investitor:

"ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o
"PONYO" d.o.o

Objekat:

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI

Glavni inženjer:

Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Odgovorni inženjer:

Martinović P. Marko,dip.inž.arh

Saradnici:

Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)
KO Reževići 1,LSL "SKOČIĆEVOJKA II" Budva

Vista tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

Razmjera 1:100

Br. priloga 8

Br. strane 93

Potpis:

Potpis:

Potpis:

Crtež:

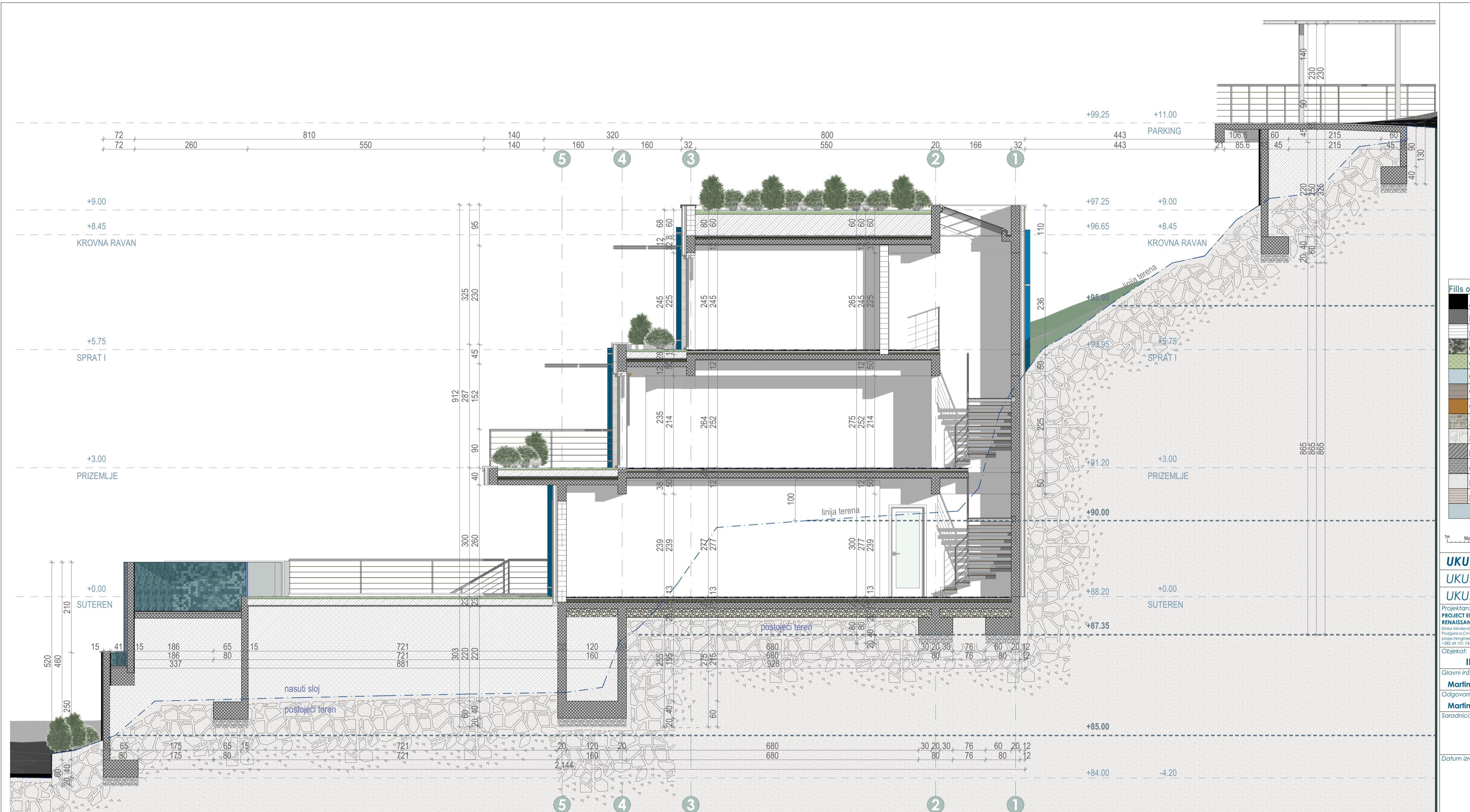
Datum izrade i MP

Datum revizije i MP

Maj 2022



MP.





Fills overview	Pregled šrafura
Asphalt	Asfaltne površine
Reinforced concrete	Armirani beton
Brick	Opaka
Ceramic tiles	Keramika
Green areas	Zelene površine
Water surfaces	Vodene površine
Wooden surfaces	Popločavanje drvetom
Stone surfaces	Površine od kamena
Soil - terrain	Tlo - teren
Lightly reinforced slab	Lako armirana ploča
Gravel	Šljunak
Backfill layer	Nasuti sloj
Pergola	Pergole

UKUPNE POVRŠINE total areas INDEKS ZAUZETOSTI
INDEKSIZGRADENOSTI
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area 562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area 499.54m²

Projektant: PROJECT ENGINEERING Renaissance
Doka Miročevića 2/43 Podgorica,Crna Gora
projectengineering@gmail.com +382 69 101 747
Investitor:
"ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o
"PONYO" d.o.o

Objekat: Dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)
KO Reževići 1,SL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva

Lokacija: Dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4)
KO Reževići 1,SL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva

Glavni inženjer: Potpis
Marlinović P. Marko,dip.inž.arh

Odgovorni inženjer: Potpis
Marlinović P. Marko,dip.inž.arh

Saradnici: Potpis

Dio tehničke dokumentacije: Razmjera
ARHITEKTURA 1:50

Crtež: Br. priloga
10

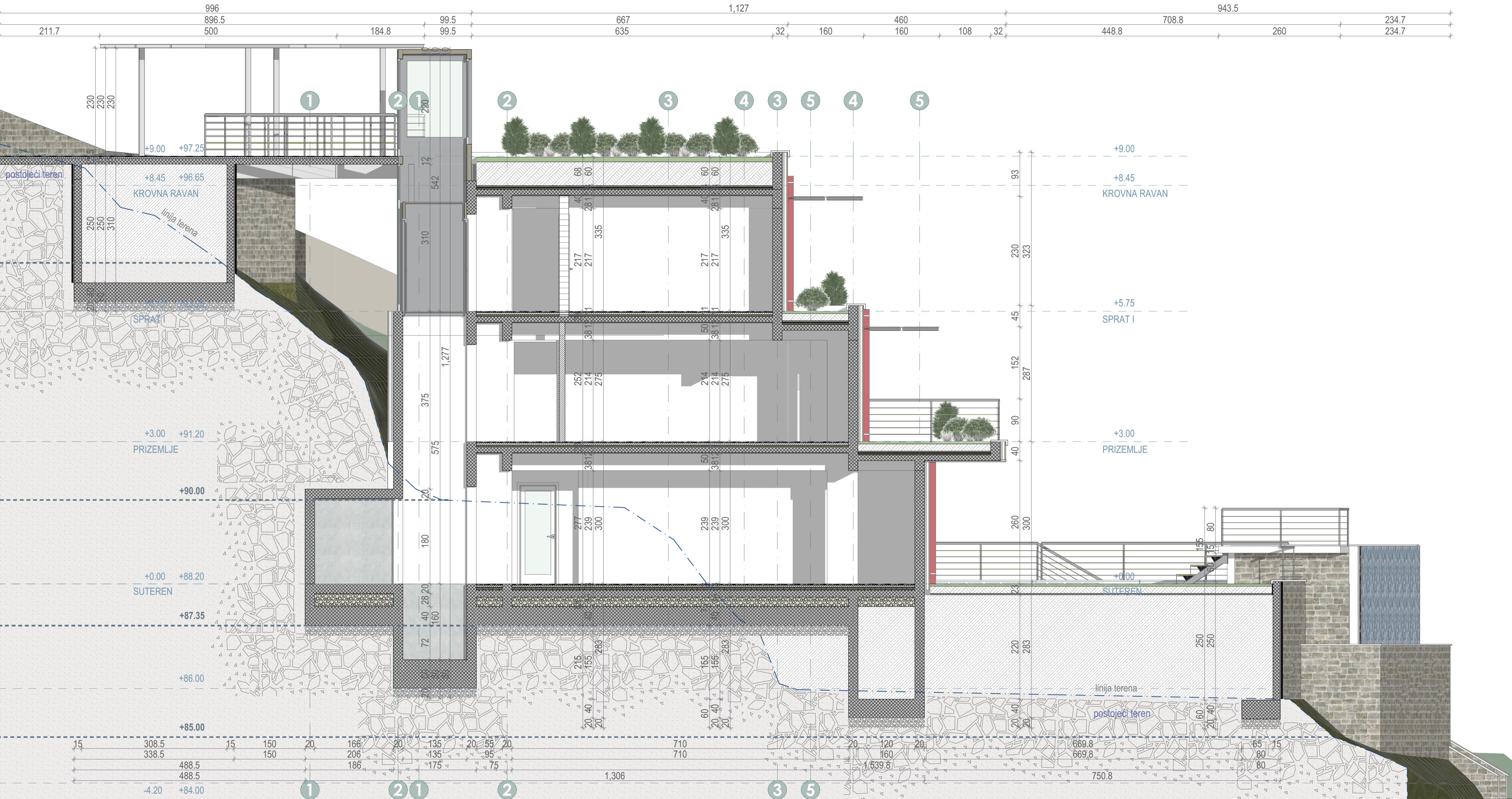
PRESJEK 2-2 Br. strane

95

Datum izrade i MP Datum revizije i MP

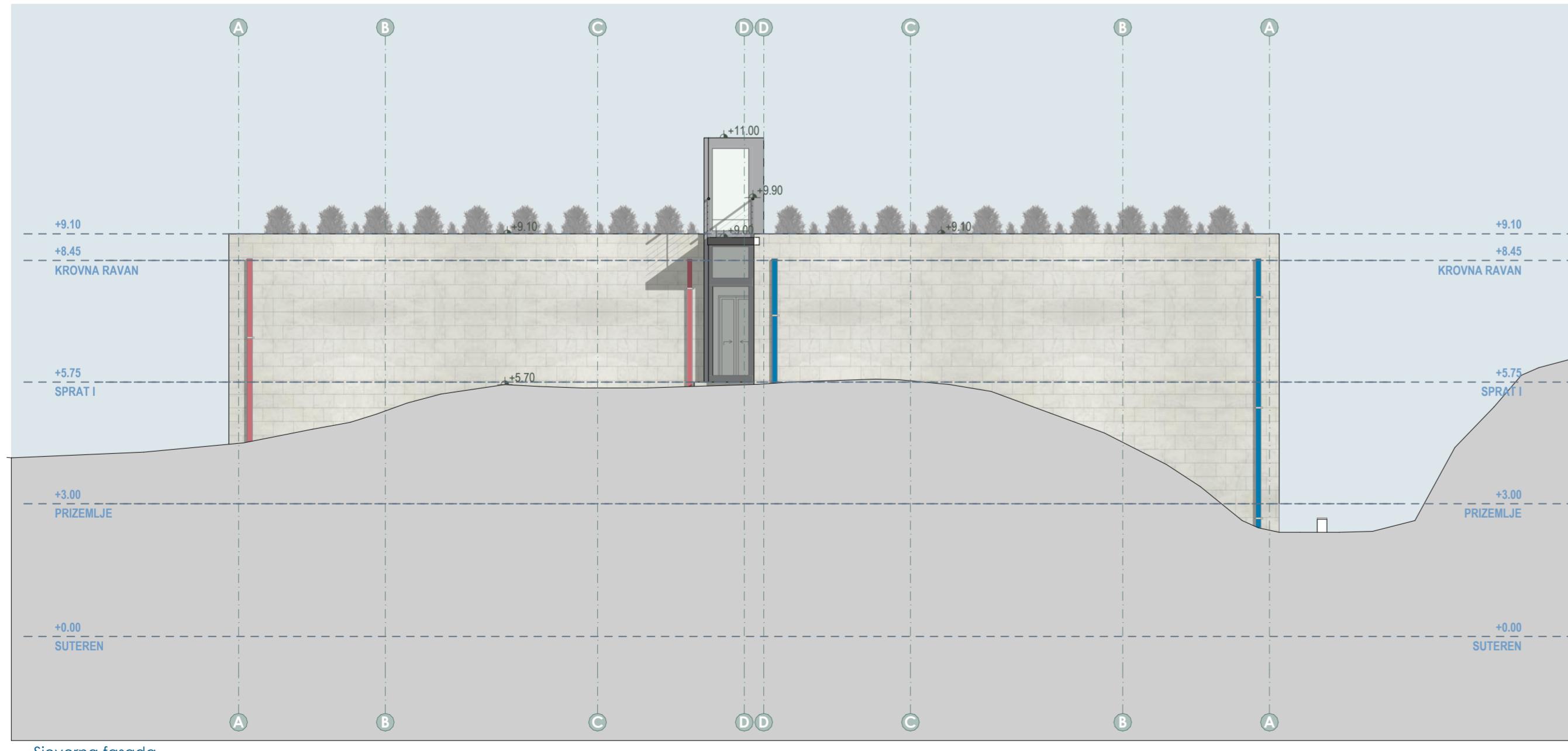
Maj 2022 MP.





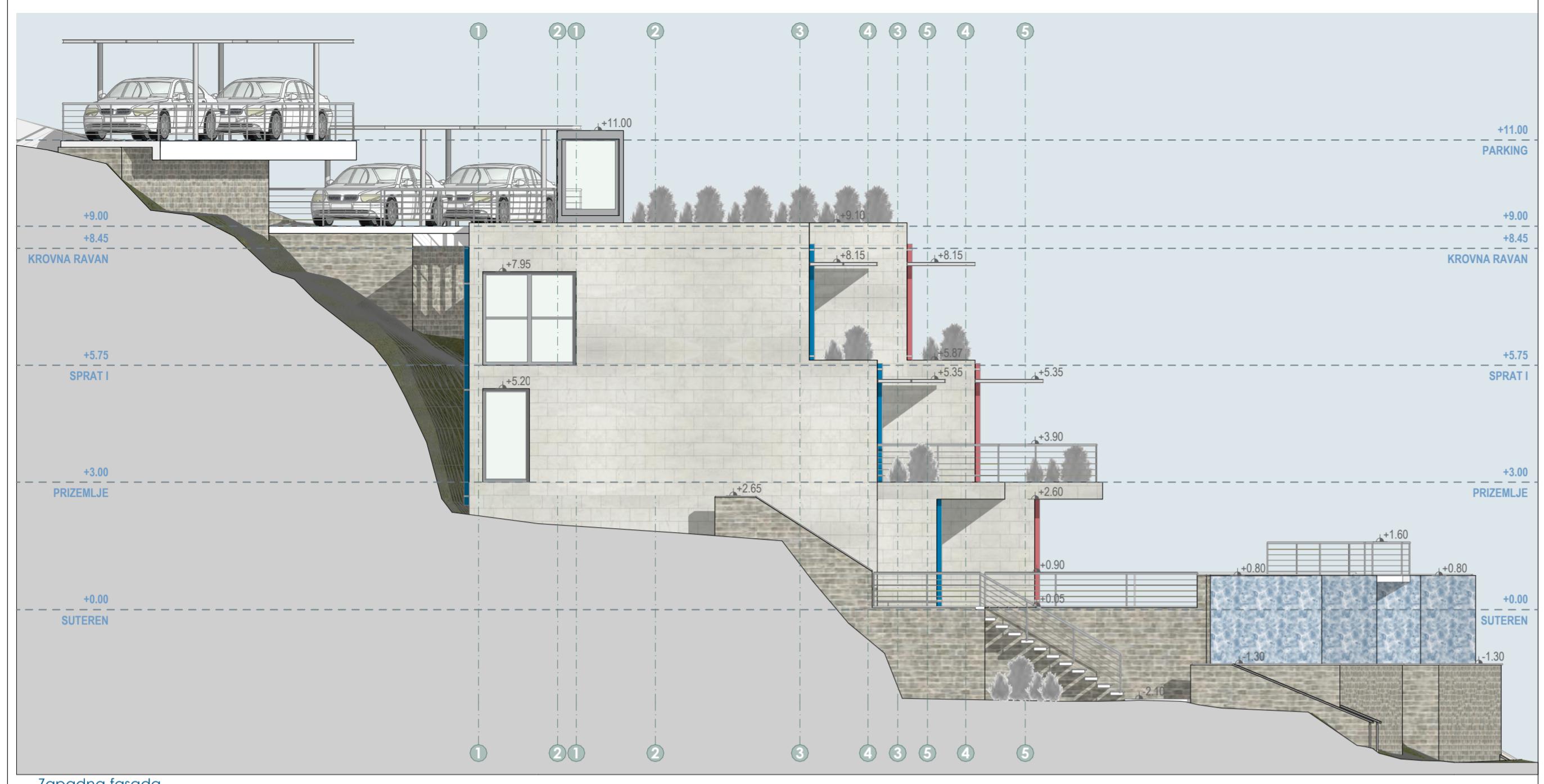


Južna fasada

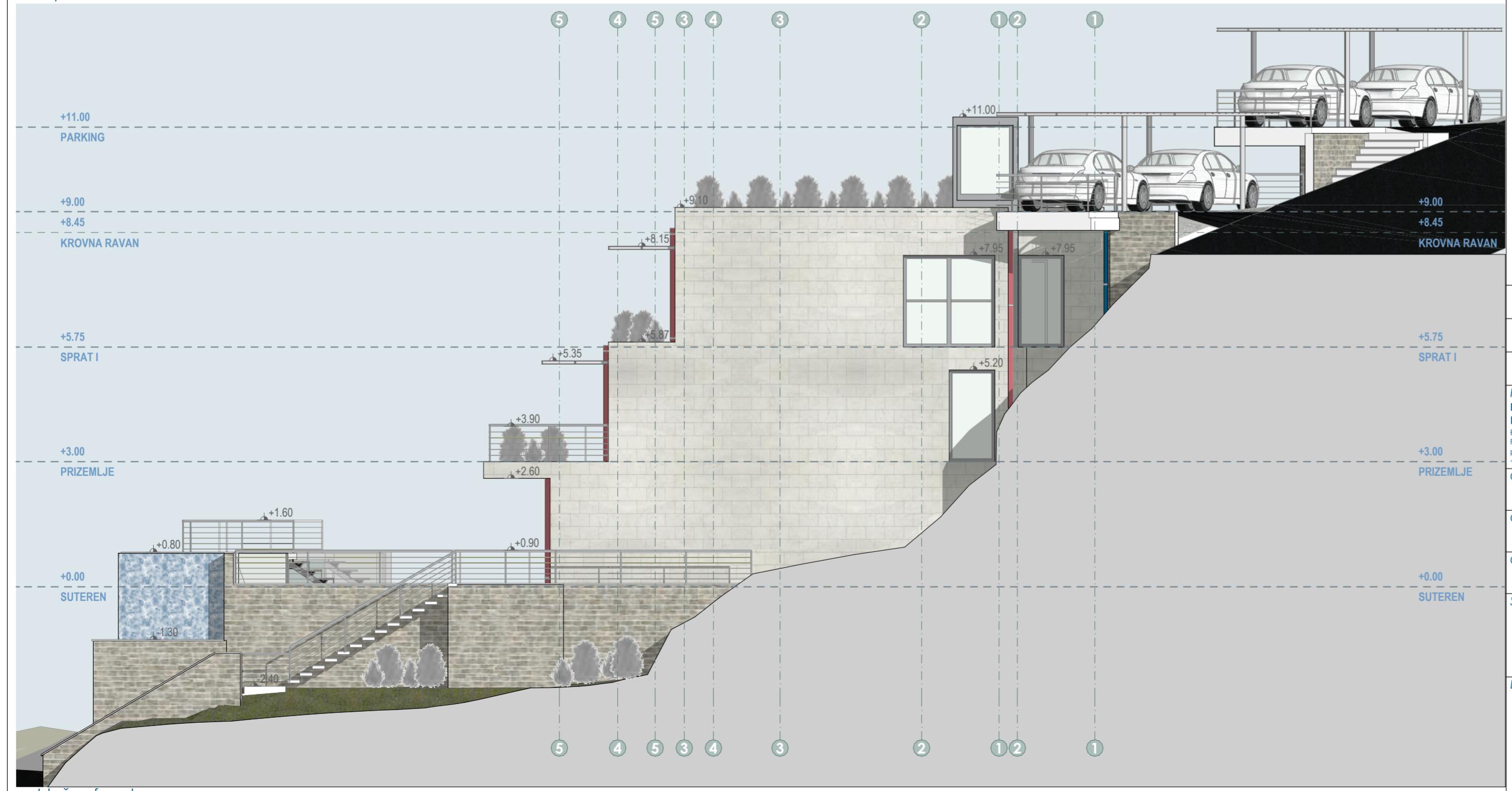


Sjeverna fasada

UKUPNE POVRŠINE total areas		INDEX ZAUZETOSTI IZ = 0,10 II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area		562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area		499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Doka Miračevića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o	
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĆEVOJKA II" Budva	Vista tehničke dokumentacije:
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Potpis:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Potpis:	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnici:	Potpis:	Razmjera: 1:100
		Br. priloga: 12
		Br. strane: 97
Datum izrade i MP	Maj 2022	Datum revizije i MP
		MP.



Zapadna fasada



Istočna fasada

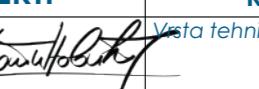
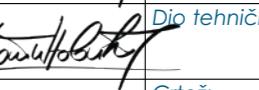
UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEX ZAUZETOSTI IZ = 0,10 II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektor: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Doka Miraševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Vista tehničke dokumentacije: Potpis:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Dio tehničke dokumentacije: Potpis:
Saradnici:	Razmjera: ARHITEKTURA 1:100
	Br. priloga: 13
	Br. strane: 98
Datum izrade i MP	Crtež: ISTOČNA FASADA ZAPADNA FASADA
Maj 2022	Datum revizije i MP

MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10
	INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đoka Mirševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Vesta tehničke dokumentacije: Potpis:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Dio tehničke dokumentacije: Potpis:
Saradnici:	Razmjera: Crtež: 3D PRIKAZ
Datum izrade i MP	Br. priloga: 14
Maj 2022	Br. strane: 99
	Datum revizije i MP
	MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10
	INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đoka Mirševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arch	Vesta tehničke dokumentacije: Potpis:  IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arch	Dio tehničke dokumentacije: Potpis:  ARHITEKTURA
Saradnici:	Razmjera: Crtež: Br. priloga 15
Datum izrade i MP Maj 2022	Br. strane 100
Datum revizije i MP	MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10 INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đuka Mirševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Vesta tehničke dokumentacije: Potpis:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Dio tehničke dokumentacije: Potpis:
Saradnici:	Razmjera: IDEJNO RJEŠENJE
	ARHITEKTURA
	Crtež:
	Br. priloga 16
	Br. strane 101
Datum izrade i MP	Datum revizije i MP
Maj 2022	Datum revizije i MP
	MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10
	INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đaka Mirševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Vesta tehničke dokumentacije: Potpis:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Dio tehničke dokumentacije: Potpis:
Saradnici:	Razmjera: Crtež: 3D PRIKAZ
Datum izrade i MP	Datum revizije i MP
Maj 2022	Datum revizije i MP
	MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10
	INDEKS IZGRAĐENOSTI II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đaka Mirševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Vesta tehničke dokumentacije:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	IDEJNO RJEŠENJE
Saradnici:	ARHITEKTURA
Datum izrade i MP	Datum revizije i MP
Maj 2022	MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10 II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đaka Mirševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Vesta tehničke dokumentacije:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arh	Dio tehničke dokumentacije:
Saradnici:	Crtež:
Datum izrade i MP	Datum revizije i MP
Maj 2022	



MP.



UKUPNE POVRŠINE total areas	INDEKS ZAUZETOSTI IZ = 0,10 II = 0,49
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKATA total net area	562.91m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKATA total gross area	499.54m²
Projektant: PROJECT ENGINEERING RENAISSANCE Đaka Miraševića 24/3 Podgorica,Crna Gora projectengineering@gmail.com +382 69 101 747	Investitor: "ARCHITECTURE AND DEVELOPMENT" d.o.o "PONYO" d.o.o
Objekat: INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKTI	Lokacija: dio UP 24 (kat.parc.1798/4,1799/1,1801/4) KO Reževići 1,LSL "SKOČIĐEVOJKA II" Budva
Glavni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arch	Vesta tehničke dokumentacije:
Odgovorni inženjer: Martinović P. Marko,dip.inž.arch	IDEJNO RJEŠENJE
Saradnici:	ARHITEKTURA
Datum izrade i MP	Datum revizije i MP
Maj 2022	



MP.