elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
Nikola Novaković Digitally signed by Nikola Novaković DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02622157, o=Enforma doo Kotor, serialNumber=50550, givenName=Nikola, sn=Novaković, cn=Nikola Novaković Date: 2022.06.01 12:18:36 +02'00'	

INVESTITOR	Rađenovic Ljubomir, Prve proleterske 19, Budva
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT 3
LOKACIJA	Katastarska parcela 734, KO Prijevor II, opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	**IDEJNO RJEŠENJE**
PROJEKTANT	"ENFORMA" doo, Jadranska magistrala b.b. , Kotor
ODGOVORNO LICE	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2
GLAVNI INŽENJER	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta

INVESTITOR	Rađenović Ljubomir, Prve proleterske 19, Budva
OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT 3
LOKACIJA	Katastarska parcela 734, KO Prijevor II, opština Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	**OPŠTA DOKUMENTACIJA**
PROJEKTANT	"ENFORMA" doo, Jadranska magistrala b.b. , Kotor
ODGOVORNO LICE	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2
ODGOVORNI INŽENJER	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2
SARADNICI NA PROJEKTU	Miloš Kapetanović, m. arh

SADRŽAJ

KNJIGA 0 - OPŠTA DOKUMENTACIJA

0.A Opšta dokumentacija

KNJIGA 1 - TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

1.A Projekat arhitekture

0.A OPŠTA DOKUMENTACIJA

ENFORMA

SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE

0.A.1 OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu teh. dokumentacije
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca odgovornog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Potvrda o članstvu u Inžinjerskoj Komori
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Mišljenje vještaka

0.A.2 PROJEKTNI ZADATAK

- Projektni zadatak

0.A.1 OPŠTA DOKUMENTACIJA

ENFORMA

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen 01.04.2022. godine, u Kotoru, između:

Naručilac : **Ljubomir Radjenović** JMBG 2510948232028 ul. Prve Proleterske 19 Budva

Projektant: **DOO „Enforma“ Kotor**, PIB 02622157, s druge strane (u daljem tekstu: Projektant), koga zastupa izvršni direktor Nikola Novaković, sa JMBG 0506978260021

Uvodne odredbe:

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Naručilac usvojio ponudu Projektanta, u djelu koji se odnosi na usluge izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekta na KP 734, KO Prijevor 2, Opština Budva: izrada Idejnog i izrade Glavnog projekta objekta.

Naručilac je dužan da prije početka posla dostavi ili omogući projektantu geodetski snimak parcele u elektronskom formatu i ovjerenu kopiju geodetskog snimka, elaborat parcelacije, kopiju plana i list nepokretnosti ne starije od 6 mjeseci, elaborat geomehanike pred početak izrade Glavnog projekta, kao i projektni zadatak ovjeren od strane Naručioca.

Na osnovu usvojene ponude ugovarači, u prema navedenoj ponudi iz prethodnog stava, zaključuju saglasnošću svojih volja, predmetni ugovor, kako slijedi:

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant prihvata da izradi projektnu dokumentaciju – za izgradnju objekta u Prijevoru, Opština Budva.

- Izrada Idejnog rešenja objekta
- Glavni projekat objekta

Projektna dokumentacija se radi samo i isključivo prema važećem planu tj. PPPNOP (Sluzbeni list Crne Gore 56/18.)

Sadržina predmeta ugovora:

1. “IDEJNO RJEŠENJE” (IR). Idejnim rešenjem se definišu svi neophodni parametri objekta od funkcionalnosti do estetike objekta, svih priloga neophodnih za dobijanje saglasnosti od Gradskog-Državnog arhitekte (situacioni plan,osnove objekta,presjeci,fasade,tekstualni opis,3D modeli...),kao i priloga koji mogu poslužiti u marketinške svrhe i promociju samog objekta..

2. “GLAVNI PROJEKAT REKONSTRUKCIJE OBJEKTA (GP), sadrži: arhitektonski projekat,konstrukciju,projekte jake i slabe struje,projekat BMS-a,projekat termotehnike (grijanja,hladjenja i ventilacije), vodovod i kanalizacija,projekat liftova,protivpožarne elaborate (projekte) i projekte zaštite na radu, projekat sprinkler instalacija, saobraćajne signalizacije, elaborat energetske efikasnosti.

Član 2 – UGOVORENA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorne strane su se saglasile da ugovorena cijena za izvršenje poslova iz člana 1. Ugovora bude regulisana aneksom ovog Ugovora, tj. zasebnim ugovorom.

ČLAN 3 – ROKOVI OBAVLJANJA RADOVA

Projektant je obavezan da usluge iz ovog ugovora završi u sledećim rokovima:

- IDEJNO RJEŠENJE ("IR") u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora

- GLAVNI PROJEKAT ("GP") i GLAVNI PROJEKAT ; u periodu od 60 dana od dana potpisivanja ugovora.

Period razmatranja projekta tj rješenja poslatih od Izvršioca, od strane Naručioca ne ulazi u rok iste.

ČLAN 4 – PRAVA I OBAVEZE STRANA

Projektant se obavezuje:

Da obavi Radove u punom sastavu, sadržaju i obimu i sa odgovarajućim kvalitetom, u skladu sa uslovima ovog Ugovora i gradjevinskim normama i propisima, odredjenim na teritoriji Crne Gore, u skladu sa poslednjim trendovima u prihvatljivom konstrukcijom i standardima kvaliteta, uključujući i anti-seizmičke normative propisane za ovo podneblje.

Projektna dokumentacija i usluge napravljene da odgovaraju svrsi, tj ispunjavaju sve zahtjeve na osnovu kojih se dobija građevinska dozvola.

Projektant će obezbjediti da je projektna dokumentacija napravljena tako se materijali prilikom izvođenja objekta mogu naći na tržištu.

Da obavi radove vlastitim ili angažovanim snagama, sredstvima, uz korišćenje vlastitih materijala, opreme i drugog inventara.

Da obavi radove lično ili uz angažovanje drugih lica pod uslovom, da se dogovori sa Naručiocem. Pri tome odgovornost pred Naručiocem za rad drugih lica u potpunosti snosi Projektant, kao za svoje vlastititi.

Da usaglasi sa Naručiocem, u toku obavljanja radova, sve etape razrade i izrade dokumentacije (na sastancima ili mailom).

Da izvršava druge obaveze, odredjene zakonima Crne Gore.

Projektant se obavezuje da predmetne poslove izradi u ugovorenom roku, stručno i kvalitetno u skladu sa zakonskim i tehničkim propisima koji se odnose na ovu vrstu posla, i projekat preda u tri štampanih primjerka i sedam primjeraka na CD-u. (u formi izvornim failova: dwg, pdf, doc, i t.d.).

Narucilac se obavezuje:

Da učestvuje, zajedno sa Projektantom (ako je to neophodno), u usaglašavanju dokumentacije sa nadležnim državnim organima i organima lokalne samouprave.

Da plati Izvršiocu radove, koje je izvršio u obimu, u skladu ovog Ugovora i na način, predvidjen Ugovorom.

Da obezbedi izvršavanje drugih obaveza, predvidjenih zakonima Crne Gore.

Da dostavi Projektantu svu neophodnu dokumentaciju u svakoj fazi pravljenja projektne dokumentacije.

NARUČILAC PROJEKTANT

Naručilac ima pravo:

Da koristi dokumentaciju (uključujući Izveštaje), dobijenu od Izvršioca, u svom interesu, da raspolaže nijom na bilo koji način, koji nije zabranjen zakonima Crne Gore, uključujući to, da je predaje trećim licima i da objavljuje podatke, sadržane u njoj, bez naknadnog informisanja i/ili dogovarnja sa Projektantom.

ČLAN 5 – SARADNJA

Ugovorne strane će zajedničkim snagama, davati sve od sebe I u najboljem duhu sprovoditi ovaj ugovor.

Sprovođenje usluga iz člana 2 će biti praćene u bliskoj saradnji sa Naručiocem posla.

Projektant će informisati Naručioca o svakoj bitnoj fazi sprovođenja ugovorenih usluga, omogućujući Naručiocu uvid u njegov rad.

Ovaj Ugovor stupa na snagu i smatra se zaključenim od datuma, kada ga potpišu ovlašćeni predstavnici obeju Strana.

Strane imaju pravo da prevremeno raskinu ovaj Ugovor na način i pod uslovima, predvidjenim zakonima Crne Gore i uslovima ovog Ugovora.

Pri tome Projektant ima pravo da zahteva plaćanje obavljenih radova samo u onom obimu, u kojem ih je primio Naručilac u skladu sa ovim Ugovorom u trenutku njegovog raskidanja, i uz poštovanje zakona Crne Gore.

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

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

ČLAN 7 - ODGOVORNOST UGOVORNIH STRANA

Za neizvršavanje ili neodgovarajuće izvršavanje obaveza po Ugovoru, Ugovorne Strane snose odgovornost u skladu sa zakonskim rješenjima Crne Gore.

Projektant snosi odgovornost pred Naručiocem za kvalitet, sastav, sadržaj i obim obavljenih po ovom Ugovoru radova i razradjene dokumentacije, u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

Nadoknada gubitaka po ovom Ugovoru ne oslobadja Ugovorne strane odgovarajućeg izvršavanja svojih obaveza po njemu u potpunosti.

ČLAN 8– NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA PO UGOVORU

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rešavaju prijateljski i u duhu dobriih poslovnih običaja. Sve sporove, koji nastanu prilikom izvršavanja Ugovora i koji proističu iz njega, Ugovorne Strane će da rešavaju putem razgovora (maksimalni rok - 15 (petnajest) kalendarskih dana).

U slučaju da Ugovorne Strane ne postignu sporazum u toku razgovora, kao i u slučaju da se medju Ugovornim Stranama pojave nerješivi nesporazumi, spor će rješavati Osnovni sud u Kotoru.

Ugovor je sačinjen u četiri primjerka, koja imaju jednaku pravnu snagu, po dva za svaku od Ugovornih Strana.

NARUČILAC PROJEKTANT

NARUČILAC

.....

PROJEKTANT

„Enforma doo“ Kotor

Direktor:

Nikola Novaković

Jadranska magistrala bb

85330 Kotor

T: +382 (0)32 332-220

E:office@enforma.me

W: www.enforma.me

Montenegro

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0316071 / 006
PIB: 02622157

Datum registracije: 29.08.2006.
Datum promjene podataka: 09.12.2011.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING I KONSALTING "ENFORMA" D.O.O. - KOTOR

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: ENFORMA
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 29.08.2006.
Datum donošenja Statuta: 29.08.2006. Datum promjene Statuta: 09.12.2011.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: NJEGOŠEVA 207 KOTOR
Adresa sjedišta: NJEGOŠEVA 207 KOTOR
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021
Uloga: Osnivač
Udio: % Adresa: KOTOR CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Adresa: KOTOR
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Adresa: KOTOR
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

Izdato: 07.06.2017 godine u 11:02h

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA - PORESKA UPRAVA - 9/1 - PODGORICA

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1613/2
Podgorica, 27.04.2018. godine

»ENFORMA« D.O.O. Kotor

Stari grad bb
KOTOR

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1613/2
Podgorica, 27.04.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE »ENFORMA« D.O.O. Kotor, LICENCA projektanta i izvođača radova.

2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br.UPI 107/7-1613/1 od 26.03.2018.godine, »ENFORMA« D.O.O. Kotor, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7 – 649/2 od 19.03.2018.godine, kojim je Novaković Nikoli, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7 – 648/2 od 19.03.2018.godine, kojim je Novaković Mariji, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između poslodavca »ENFORMA« D.O.O. Kotor i Novaković Marije, br. 02/07 od 17.02.2017.godine, gdje je u čl. 1 Ugovora imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0316071/006 od 29.08.2006.godine.

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 269; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 649/2
Podgorica, 19.03.2018. godine

NIKOLA M. NOVAKOVIĆ

Sveta Vrača 7-II/1
KOTOR

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-649/2
Podgorica, 19.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Novaković Nikole, dipl. Inženjera arhitekture, iz Kotora, za izdavanje licence za ovlašćenog inženjera, na osnovu čl.125 i 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 NJ E

1. IZDAJE SE NOVAKOVIĆ M. NIKOLI, dipl. inženjeru arhitekture, iz Kotora, 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 nj e

Aktom, br. UP I 107/7-649/1 od 19.02.2018.godine, Novaković Nikola, dipl. inženjer arhitekture, iz Kotora, 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 završenim studijama, izdatu od strane Fakulteta tehničkih nauka, Univerziteta u Novom Sadu, broj 012-ME-9/A od 01.03.2008.godine;
- Rješenje br. 05-7453/1 od 19.11.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora;
- Rješenje br. 05-7453/2 od 19.11.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, rukovođenje izvođenjem unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao i rukovođenje izvođenjem radova enterijera i radova na uređenju slobodnih prostora;
- Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-2509/18/63 od 16.03.2018.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 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

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

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.
Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 279; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

UNIQA

Broj polise: **6-42596**

Zamjena polise:	39768
Vrsta osiguranja:	Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja:	1301
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	720255
Mjesto:	Podgorica
Datum:	03.05.2022

POLISA
za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: **ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb bb**
PIB:02622157

Osiguranik: **ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb bb**
PIB:02622157

Početak osiguranja: 3.5.2022 Prestanak osiguranja: 3.5.2023 Dospijeće: 03.05
Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 470,81

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom. od 10.08.2009. godine.
Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova				
1	Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR -Franšiza (ucešce u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokrice: Crna Gora .	100.000,00	100.000,00	1.282,16
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.282,16	0,00	512,86
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	769,30	0,00	115,40
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	653,90	0,00	65,39
1.4	Korisnički popust	588,51	0,00	117,70
	Ukupno:			470,81

PREMIJA OSIGURANJA	470,81
Porez:	42,37
UKUPNO ZA UPLATU:	513,18

NAPOMENA:
-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima , za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
- Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važece polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Broj zap. 14 , licencirani 2.
- Polisa je izdata u skladu sa clanom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).
- Ovom polisom iskljucuje se osiguravajuce pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novcane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešcu koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

UNIQA neživotno osiguranje a. d.
Bulevar Džordža Vašingtona 98/4,
81000 Podgorica, Crna Gora
+382 20 444 700
info@uniqa.me
www.uniqa.me

Broj polise:	**6-42596**
Zamjena polise:	39768
Vrsta osiguranja:	Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja:	1301
Poslovna jedinica:	Direkcija
Saradnički broj:	720255
Mjesto:	Podgorica
Datum:	03.05.2022

Ugovarač osiguranja: **ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb bb**
PIB:02622157

Osiguranik: **ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb bb**
PIB:02622157

Premija osiguranja 513,18 € obračunata za period od 03.05.2022 do 03.05.2023 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@enforma.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarac osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatrace se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažecom bez obaveze slanja opomene Drustva.
U slucaju iz prethodnog stava , Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuce pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Za Osiguravača

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE PODGORICA
UNIQA
NEŽIVOTNO OSIGURANJE
1

ENFORMA KOTOR

M.P.

Za Ugovarača

D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING I KONSALTING

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02 - 3016

Podgorica, 30.11.2021.godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

NIKOLA M. NOVAKOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture-master iz Kotora,
član je Inženjerske komore Crne Gore do **27.11.2022.** godine.

Obradila:

Marija Stjepčević, dipl.inž.arhitekture

GENERALNI SEKRETAR

Nikola Petrović, dipl.pravnik

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-1108/2
Budva, 11.02.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAĐENOVIĆ LJUBOMIRA 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, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), **Prostornog plana posebne namjene za obalno područje** („Službeni list CG", broj 56/18) evidentiranog u elektronskom Centranom registru planske dokumentacije, izdaje

URBANISTIČKO -TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju stambenog objekata u okviru postojećih gabarita

1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Katastarska parcela 734 KO Prijevor II

Predmetna katastarska parcela nije u obuhvatu planova detaljne razrade (DUP, UP, LSL).

Rekonstrukciju objekata postojećih dijelova građevinskog područja u naselju treba sprovoditi u skladu sa obavezujućim uslovima iz odgovarajućih planskih dokumenata detaljne razrade. Ako nije donešen odgovarajući urbanistički plan, moguće je na osnovu smjernica i pravila ovog plana rekonstruisati pojedinačne objekte na teritoriji cijelog obalnog područja ili graditi pojedinačne objekte u ruralnom području, sve u skladu sa smjernicama i pravilima ovog Plana. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.2, strana 240)

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima – saobraćaj, elektroenergetskom i elektronskom komunikacionom mrežom, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama ovih koridora infrastrukture, kao ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

Preklapanjem katastarske podloge sa kartom 18. *Režimi korišćenja prostora* konstatovano je da se predmetna katastarska parcela nalazi u pojasu između 100m i 1000m namjena turizam, a po tipu građevinskog područja je ruralno građevinsko područje naselja.

2. POSTOJEĆE STANJE NA KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 484 za KO Prijevor II, od 16.12.2021. godine, na **katastarskoj parceli 734** upisana je porodična stambena zgrada površine 41m^2 spratnosti P i dvorište površine 79m^2, a kao vlasnik upisan je Rađenović Ljubomir.

Potvrdom Uprave za katastar i državnu imovinu, područna jedinica Budva, broj 917-104-dj-97/22 od 31.01.2022. godine na osnovu foto skica (aerofotogrametrijsko snimanje) utvrđeno je da je na kat. parceli broj 734 postojala kuća pov.41m^2 i dvorište pov.79m^2. Upisano u posjedovnom listu br.5 Rađenović Anđa 1/1 (stanje na kraju 1978. godine).

Postojeći objekat se rekonstruiše u okviru postojećih gabarita. Ukoliko se radi o starom kućištu, postojeći objekat ili njegovi ostaci se uklanjaju, a na mjestu starog kućišta se gradi novi u tradicionalnom stilu, u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/ obnovu iz PPPNOP-a.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat (u skladu sa namjenom postojećeg objekta iz LN 484 kao i potvrdom Uprave za katastar i državnu imovinu)

4. PRAVILA PARCELACIJE

Shodno članu 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata „Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi vše urb. parcela određenih elaboratom parcelacje."

Lokaciju tj. urbanističku parcelaciju predstavljaju postojeće vlasničke parcele koje su upisane u katastarskim knjigama i koje su ucrtane u katastarskim planovima (R=1:1000 ili R=1:2500).

5. PRAVILA REGULACIJE

Moguća je obnova stare tradicionalne kuće (rekonstrukcija, sanacija, popravka, konstruktivno ojačanje, modernizacija unutrašnjosti kuće i savremena instalaciona rješenja) uz primjenu direktnih smjernica za realizaciju ovog Plana (Rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima).

Obnovom stare tradicionalne kuće smatraju se građevinske intervencije na postojećem fondu, obnova stare tradicionalne kuće ili rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom novog objekta u gabaritu starog, ili izgradnja nove kuće u tradicionalnom stilu na mjestu staroog kućišta.

Unutar tradicionalnog seoskog naselja je moguća izgradnja kuće u tradicionalnom stilu (nova izgradnja na nekim parcelama unutar seoskog tkiva), nadogradnja i dogradnja postojećih objekata, na način da novi objekat ili intervencije na postojećem ne ugroze susjedne objekte, vizure i cjelokupni ambijent. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.3, strana 241)

Rekonstrukcija/ obnova objekata u postojećim gabaritima

Ovim Planom se omogućava rekonstrukcija/ obnova svih postojećih objekata, tradicionalne i savremene gradnje, izgrađenih u skladu sa zakonom, u postojećim gabaritima i utvrđuju se sljedeći **opšti uslovi za njihovu obnovu/ rekonstrukciju**:

- Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom rekonstrukcije zadržava postojeći oblik kuće, postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina I otvora i sl.) oblik i nagib krova;

- Pod obnovnom se smatra tzv. totalna rekonstrukcija, kojoj se pribjegava kod objekata u ruševnom stanju ili u slučaju kada je zbog nedovoljne stabilnosti konstrukcije objekta ili okolnog terena neophodno pribjeći ovoj mjeri, kojom se postojeći objekat ili njegovi ostaci uklanjaju, a na njegovom mjestu gradi novi u skladu sa smjernicama za rekonstrukciju/ obnovu iz ovog Plana.

- Pri rekonstrukciji/ obnovi objekata poštovati opšte uslove za oblikovanje i materijalizaciju iz ovog Plana;

- Adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadziđivanja) i pod uslovom obezbijeđenja dovoljnog broja parking prostora na parceli;

- Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima. Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna riješenja (pravougaoni, dvokrilni sa podjelom na polja). Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja;

- Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (dvorišta, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih ili kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom rekonstrukcije kuće;

- U predloženoj zoni zaštite kulturnih dobara i evidentiranih dobara, eventualnu rekonstrukciju na osnovu rezultata istraživanja i dokumentacije o istorijskoj genezi postojanja ranijih objekata ili novu gradnju i druge aktivnosti, sprovoditi u skladu sa konzervatorskim smjernicama izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.na parceli; (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, strana 247-248)

Posebni uslovi za rekonstrukciju/ obnovu objekata tradicionalne arhitekture (korišteni podaci iz "Arhitektonskog atlasa Crne Gore "2006)

- Pri rekonstrukciji objekata tradicionalne arhitekture obavezno zaštititi, očuvati I prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na djelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja, a sve prema tradicionalnom rješenju, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za predmetnu ambijentalnu cjelinu;

- **Materijali** koje treba koristiti pri rekonstrukciji objekata tradicionalne gradnje su: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonski ili čelični elementi konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;

- Prilikom obnove krova treba težiti da se sačuva izvorna forma i nagib krovnih ravni. Izuzetno važan element je krovni pokrivač čiji izbor proističe iz lokalne tradicije;

- Prilikom rekonstrukcije objekata tradicionalne arhitekture u ruralnim naseljima dozvoljava se i dogradnja anaksa – dodatnog dijela čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad koga je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl;

- U slučaju pojedinačnih ruševina, ili u slučaju kada su stare kuće činile grupe, nizove I grozdove, unutar kojih je po neka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi, moguća je izgradnja potpuno nove kuće na mjestu stare, ali uz

poštovanje gabarita stare kuće. Prilikom projektovanja treba se pridržavati određenih stilskih odlika koje se mogu kombinovati sa savremenim rješenjima;

- Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl. kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove.

- U slučaju rekonstrukcije prizemnog tradicionalnog objekta ili obnove prizemne ruševine, dozvoljena je dogradnja još jedne etaže, u postojećim horizontalnim gabaritima. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon formira kosa krovna konstrukcija), ili može da ima ravan plafon iznad koga je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa tradicionalnim principima;

- Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući, ukoliko ne remete privatnost susjeda. Moguće je izvršiti promjene položaja vrata i prozora, ali treba težiti da se istovremeno ugrožavanje privatnosti susjeda svede na minimum. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.7, 248)

Građevinska linija - linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je dozvoljeno graditi objekat. Regulaciona linija je linija koja dijeli površinu određene javne namjene od površina predviđenih za druge namjene. Regulaciona i građevinska linija su definisane postojećim elementima.

Gabarit objekta - Definisan je postojećim elementima. Nakon izvršene rekonstrukcije, ukupan arhitektonski izgled objekta ne smije da odstupa od izvornog karaktera objekta.

Nivelacija - Određuje se na osnovu geodetskog snimka terena, odnosno niveleta postojećeg objekta. Spratna visina treba da bude kao na postojećem objektu.

Krov - Treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, krov može da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krovova treba da bude usklađen sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranja viđenica, badža i sl. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat i tuđu parcelu.

6. 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.

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

U slučaju da je nagib terena β>20°, 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.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno **članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata** (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervenicije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^2 (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.

8. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Novu izgradnju treba planirati na način da se ne naruši tradicionalni duh i prirodni ambijent, već doprinijeti da se postojeći fond uz interpolaciju novih objekata koristi na savremen način koji omogućava komfor u načinu života i turističkoj namjeni.

Opšti uslovi za materijalizaciju i oblikovanje objekata

Arhitektonsko oblikovanje objekata mora se prilagoditi postojećem ambijentu i planiranoj namjeni. Objekti se mogu oblikovati u skladu sa lokalnim tradicionalnim oblicima, bojama i materijalima, poštujući načela kontekstualnosti prostora.

Slijedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine određene sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrijednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom. Bliži uslovi za primjenu savremenog oblikovanja i materijalizacije novih objekata,

moraju se propisati daljim planskih razradama, u zavisnosti od planirane koncepcije uređenja prostora. (tekstualni dio PPPNOP, poglavlje 26.8.3, strana 250)

Bliže smjernice materijalizacije i oblikovanja objekta date su u tački 5. (Pravila regulacije) ovih uslova.

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m^2 ugrađene kamene fasade.

9. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Dvorište oko objekta treba da bude parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju samog objekta. To podrazumijeva i primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu urađeni u kamenu.

Pri izboru sadnog materijala voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Pri parternom uređenju, prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Posebnu ambijentalnu vrijednost čine zone tzv. "potkunjica" - tradicionalnih seoskih bašti, ispod sela koja predstavljaju jedinstven pejzažni i kulturni elemenat predjela koje treba sačuvati i unaprijediti u postojećoj formi. To može biti osim izvora prihoda I dodatna atrakcija u agroturističkoj ponudi.(tekstualni dio PPPNOP, strana 239)

10. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

11. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

12. 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.

13. 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.

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

Prikazani su na izvodima iz PPPNOP-a: karta hidrotehničke, elektroenergetske I elektronske infrastrukture. 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 .
Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć 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 parcele.

U slučaju da na predmetnoj lokaciji nije izgrađena kanalizaciona, vodovodna i elektro mreža, neophodno je prije podnošenja prijave radova, projektom definisati kako će se rješavati pitanja snabdijevanja vodom, odvođenja otpadnih voda, kao I napajanja električnom energijom objekata u periodu dok se za predmetnu lokaciju ne izgradi komunalna mreža I objekti. Za lokaciju septičke jame, rezervoara za vodu I trasu elektro mreže regulisati imovinsko – pravne odnose.

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

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

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

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

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

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

U okviru predmetnog područja 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).

17. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Zone nove izgradnje treba odrediti na način da se obezbjede prilazni putevi I definiše zemljište za javnu namjenu I infrastrukturno opremanje.
Parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbijeđivanja kolskog pristupa, parceli se može obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U skladu sa namjenom objekta predvidjeti odgovarajući broj parking mjesta na katastarskoj parceli.

Parkiranje vozila *neophodno je rješavati* isključivo uz objekte na pripadajućim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim Planom i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", (Službeni list CG broj 24/10).

Normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta		
Namjena	**Br. parking mjesta**	**Jedinica**
Stanovanje novo (rezidenti, vikendice)	1,3 pm	stan
Stanovanje postojeće	1,0 pm	stan

(izvod iz tekstualnog dijela PPPNOP, str. 119)

18. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

19. 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 orjentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grijanja.

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m^2 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.

20. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeća i način odvoženja čvrstog otpada predvidjeti u saradnji sa DOO Komunalno Budva.

U skladu sa mogućnostima lokacije, mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na katastarskoj parceli. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

21. 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.

22. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio Plana, kojim je propisan način rekonstrukcije objekata, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

Direktna implementacija, odnosno izdavanja UTU iz ovog Plana moguća je za: „rekonstrukciju/ obnovu objekata u postojećim gabaritima". (tekstualni dio PPPNOP, strana 298)

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje

- Ovjerenog glavnog projekta i 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 i Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu 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, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih 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.

23. PRILOZI

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Potvrda Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva br.917-104-dj-97/22 od 31.01.2022. godine
Preklopi katastarske podloge sa grafičkim prilozima iz PPPNOP-a,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalna savjetnica II za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

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

36000000322
104-919-19281/2021

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-19281/2021
Datum: 16.12.2021.
KO: PRIJEVOR II

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 RAĐENOVIĆ ILIJA, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 484 - 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 m2	Prihod
734			4 8		JELEN POLJE	Dvorište KUPOVINA		79	0.00
734		1	4 8		JELEN POLJE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		41	0.00
767	1		4 24/18	20/09/2018	JELEN POLJE	Sume 3. klase KUPOVINA		1479	1.18
								1599	1.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR [redacted]	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
734		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P 41	Svojina RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR [redacted]

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 16.12.2021. 10:44:00

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.

Ovlašćeno lice:

SONJA TOMAŠEVIĆ

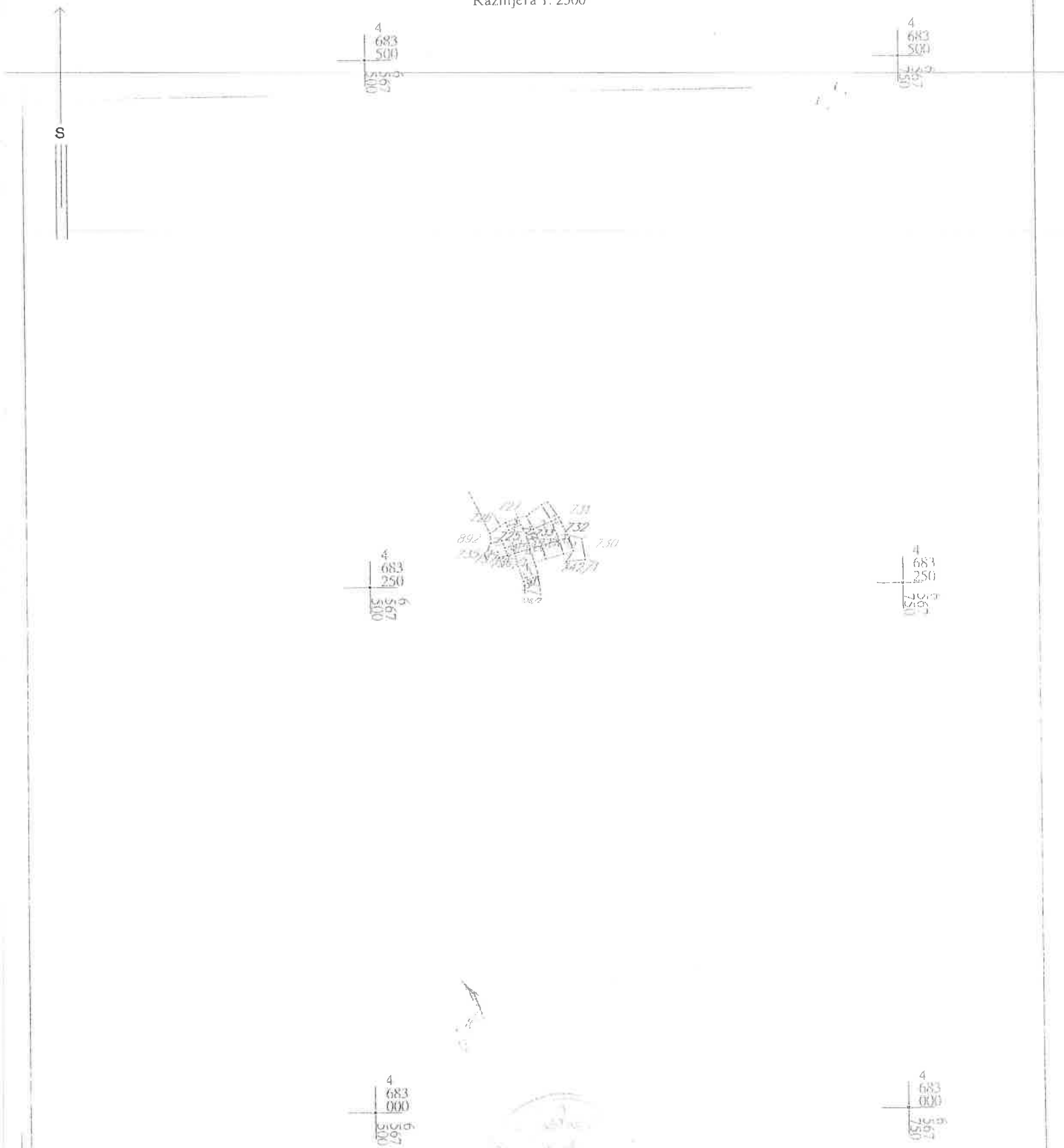
Datum i vrijeme: 16.12.2021. 10:44:00

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 9174-104-DJ-2281
Datum: 23.12.2021.

Katastarska opština: PRIMORJE II
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcele: 732, 733, 734, 725, 738/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio

Ovjerava
Službeno lice

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

Budva, 04.02.2022. godine

LEGENDA

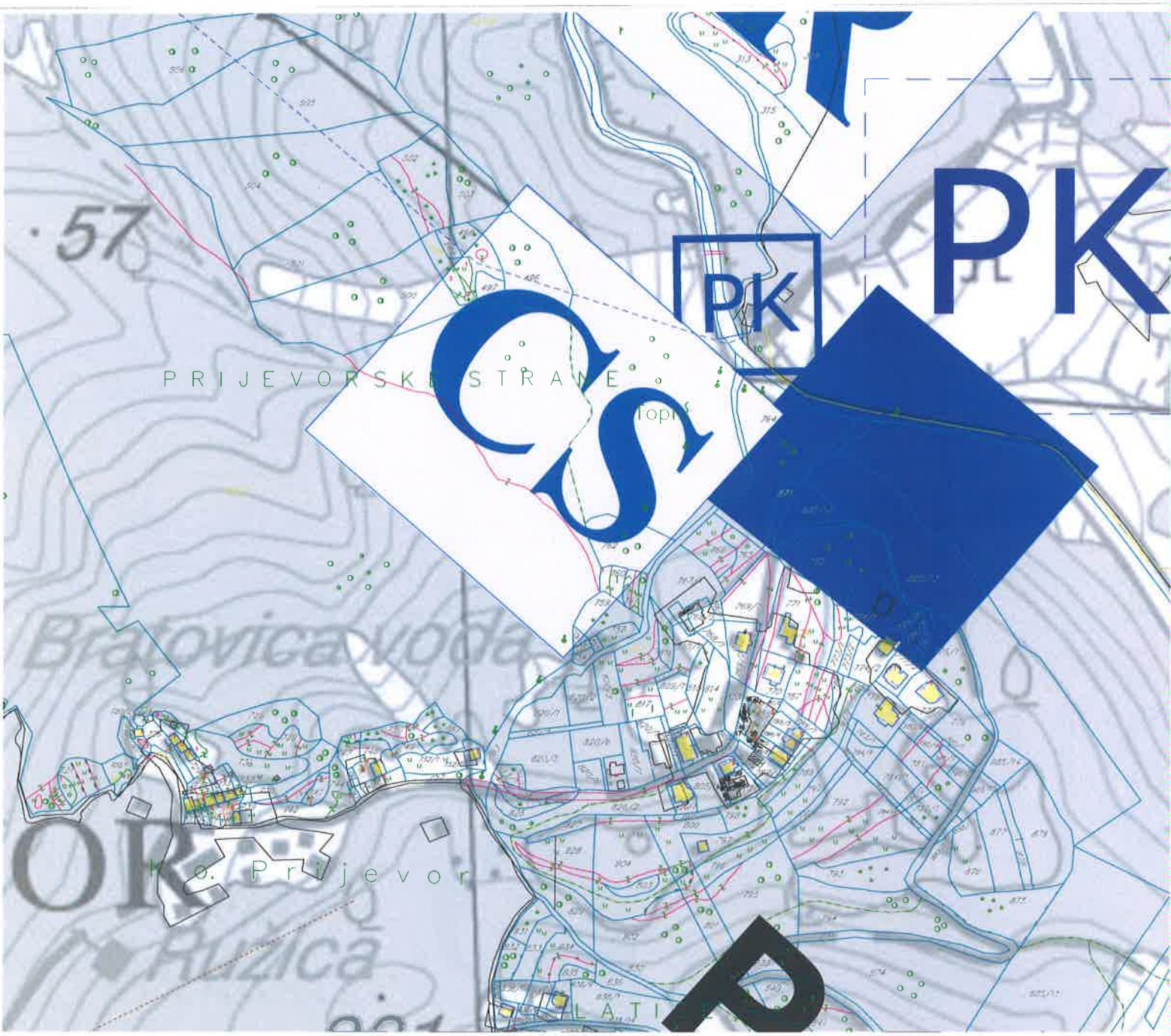
ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- autoput
- autoput - alternativna trasa
- "brza saobraćajnica"
- "brza saobraćajnica" - alternativna trasa
- magistralni put
- regionalni put
- opštinski put
- staze
- eurovelo 8
- železnička pruga
- denivelisana raskrsnica
- aerodrom
- letjelište
- drop zona
- stalni granični prelaz
- granični pomorski prelaz
- autobuska stanica
- železnička stanica
- železničko stajalište
- međunarodna luka
- lokalna luka
- marina
- sidrište
- kruzer terminal
- terminal integralnog transporta
- trajekt
- pristan

CENTRI NASELJA

- centar posebnog značaja
- centar regionalnog značaja
- značajan lokalni centar
- lokalni centar

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 20 - Plan hidrotehničke infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 04.02.2022. godine

Granice

Državna granica

Granica opština

Granica zahvata PPPN OP

Granica zahvata Morskog dobra

Unutrašnje morske vode

Mreža naselja

Centar posebnog značaja
/Cetinje/

Centar regionalnog značaja
/Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/

Značajni lokalni centar
/Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/

Lokalni centar
/Sutorina, Krušević, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/

Primarno seosko naselje
/Podi, Nalježići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zoganj, . . . /

Hidrotehnička infrastruktura

Regionalni vodovod

Regionalni vodovod - planirani

Postojeći lokalni vodovod

Planirani lokalni vodovod

Postojeća kanalizaciona cijev

Planirani kanalizaciona cijev

Postojeći podmorski ispust

Planirani podmorski ispust

Podmorski ispust koji se ukida

Rezervoar regionalnog vodovoda

Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda

Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod

Postojeći rezervoar

Planirani rezervoar

Postojeća crpna stanica

Postojeća prekidna komora

Postojeće izvorište

Priključak lokalnog vodovoda na RVS

Postojeće PPOV

Planirano PPOV

Postojeća crpna za otpadne vode stanica

Planirana crpna stanica za otpadne vode

Katastarska podloga prekloplјena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

Budva, 04.02.2022. godine

LEGENDA

Granica Crne Gore

Granica PPPN OP

Granica opštine

Obalna linija

Centar posebnog značaja

Centar regionalnog značaja

Značajan lokalni centar

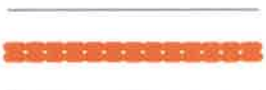
Lokalni centar

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Postojeća trafostanica TS

Planirana trafostanica TS

Postojeći elektrovod 400kV


Planirani elektrovod 400kV i koridor

Postojeći elektrovod 110kV

Planirani elektrovod 110kV

Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida

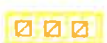
Postojeći elektrovod 35kV

Planirani elektrovod 35kV

Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida

Podzemni podvodni kabal/optički kabal
(DC kabal Crna Gora - Italija plan)

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.


Potencijalne lokacije za solarne elektrane

Planirane vjetroelektrane

Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 22 - Plan elektronske komunikacione infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

Budva, 04.02.2022. godine

LEGENDA

Granica Crne Gore

Granica PPPN OP

Granica opštine

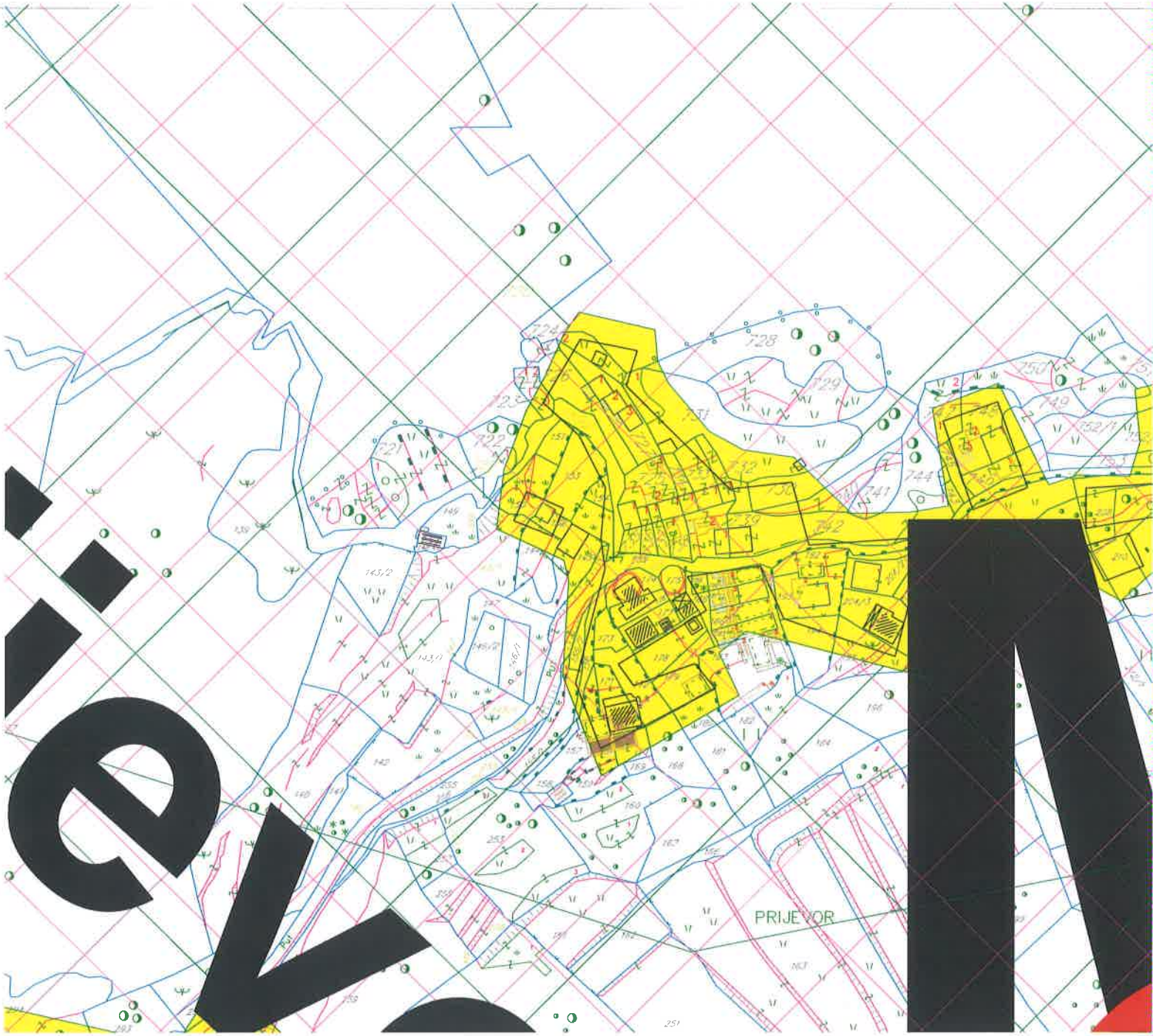
Trasa optičkog kabla
Crnogorskog Telekoma

Trasa optičkog kabla
u vlasništvu JP Željeznice

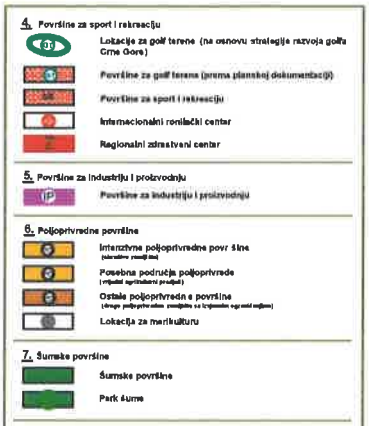
Postojeća bazna stanica
mobilne telefonije

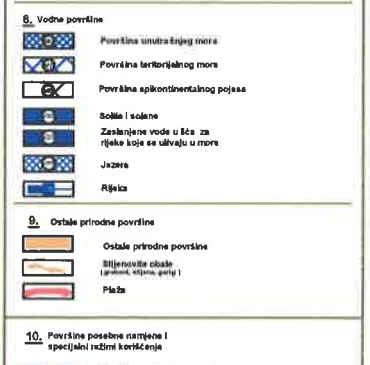
Planirana bazna stanica
operatera mobilne telefonije

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 14 - Plan namjene površine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 04.02.2022. godine





PPPN za Obalno područje Crne Gore do 2030.

Naziv gr. priloga:

PLAN NAMJENE POVRŠINA

Naručilac:	Oznaka sjevera:
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
Obrađivač:	Razmjera: R 1:50000
rzup Podgorica · Horvath HTL Zagreb · Kotor	Br. priloga: 14

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

Budva, 04.02.2022. godine

LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

A. Kulturna i prirodna dobra- međunarodni značaj

Zaštićeno područje Kotora
(strogi režim)
I
Zaštićeno područje Kotora / okolina
(bufer zona)

Međunarodni značaj - Svjetska baština
1. Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO-Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
2. NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje /kontaktna zona/

Kulturna dobra

Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)

Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgradima

Vizuelne ose (HIA studija)

Zone izuzetne prirodne vrijednosti

B. Otvoreni ruralni prostori

Postojeća zaštićena prirodna područja
/nacionalni park, spomenik prirode, predio izuzetnih odlika/

Potencijalna zaštićena prirodna područja

Granica zaštitnog pojasa
NP Lovćen i NP Skadarsko jezero

Morski habitati

- Kod uvale Valdanos
- Lustica: od Mamule do rta Mačka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Trašte do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojane

Područja za razvoj intenzivne poljoprivrede

Posebna područja poljoprivrede
/područja vrijednih agrikulturnih predjela/

Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

ŠUME - režimi

Vrijednost 3,4,5

Šume

Makija

Masline

Predione cezure - zeleni prodori
(strogi režim)

Predione cezure - zeleni prodori
(fleksibilan režim)

C. Morsko dobro

Granica zahvata Morskog dobra

Obalna linija

Sektori

D. Obalni odmak 100m od obalne linije

1 Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti

2 Moguća adaptacija odmaka zbog nasljeđenih prava

3 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma

4 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma i dodatne mjere

5 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa

6 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa uz dodatne mjere

7 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije

8 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije te uz dodatne mjere

9 Bez adaptacije

10 Uslovi za proširenje zone odmaka

E. Obalni pojas1000m od obalne linije

Linija odmaka 1000m

Linija odmaka 100m

Pojas između 100 i 1000m namjena turizam

Tipovi građevinskih područja

1.1. Građevinska područja naselja - urbana

1.2. Građevinska područja naselja - ruralna

2. Izdvojeni dijelovi GP naselja

Detaljna razrade u okviru plana

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 16 - Plan zaštite kulturne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

Budva, 04.02.2022. godine

OPŠTINA BUDVA

KULTURNA DOBRA

1. Crkva Sv. Dimitrija, Brajići
2. Spomen - ploča kod Sela Lapčići, posvećena 13 julskom ustanku
3. Tvrđava Kosmač
4. Spomen poginulim u NOR-u i spomen ploča na Brajićima
5. Spomen - ploča u znak borbe od 18 jula 1941 godine, Brajići
6. Crkva Sv. Petra, Mažići
7. Spomen - ploča podignuta na osnovnoj školi u Mainama posvećena 13 julskom ustanku
8. Spomen - ploča podignuta pored sela Stanišići, posvećena borcima i toku NOB
9. Spomen - ploča posvećena formiranju prvog partizanskog bataljona, Orđevica
10. Spomen-ploča podignuta na mjestu Tolinjak kod Budve posvećena devetorici strijeljanih rodoljuba iz ovog kraja
11. Manastir Podlastva
12. Crkva Sv. Jovana Krstitelja
13. Crkva Sv. Trojice
14. Crkva Santa Marija in Punta, Stari grad
15. Bedemi sa bastionima i stari grad Budva
16. Crkva Sv. Sava Osvećeni, Stari grad
17. Spomen - ploča u Budvi na zgradi današnje apoteke, Stari grad
18. Prostor između hotela Avala i gradskih bedema
19. Ostaci vile Urbane u recepciji bivšeg hotela Avala
20. Manastir Podostrog
21. Most iz Napoleonove epohe
22. Crkva Sv. Nikole, ostrvo Sv. Nikola
23. Sv. Stefan
24. Manastir Praskvica
25. Spomen - ploča u Sv. Stefanu posvećena narodnom heroju Vukici Mitroviću
26. Spomen - ploča posvećena strijeljanim rodoljubima ovog kraja, Sv. Stefan
27. Spomen - ploča posvećena Vasu Mitroviću, Pržno
28. Manastir Duljevo
29. Spomen - ploča podignuta na rodnoj kući narodnog heroja Nika Anđusa u selu Tudorovići
30. Manastir Reževići
31. Spomen česma posvećena Stani P Vuković, Pržno
32. Drobni pijesak
33. Crkva Sv. Krsta, Kruševica
34. Spomen - ploča na mjestu pogibije Stane i Milice Medigović
35. Crkva Sv. Krsta, Novoselje
36. Manastir Stanjevići sa crkvom Sv. Trojice
37. Tvrđava Đurđevac
38. Spomen - ploča posvećena poginulim rodoljubima u bici na Paštrovnici 25.marta 1942. godine
39. Ostaci vile Rustike sa mozaikom
40. Crkva Sv. Tome, Petrovac
41. Ostaci kastela i Lazareta
42. Spomenik u Petrovcu posvećen poginulim Paštrovićima u NOB, Lazaret
43. Spomen - ploča u Petrovcu podignuta na zgradi NOO Petrovac posvećena revolucionarnom radu
44. Spomen - ploča poginulim u Petrovcu, kod invalidskog odmarališta, posvećena šestorici rodoljuba strijeljanih od strane okupatora 1941. godine
45. Spomen - ploča u Petrovcu na tvrđavi Lazaret podignuta u spomen rodoljuba palih u NOR-u
46. Spomen - ploča podignuta u selu Buljarica, posvećena poginulim rodoljubima iz tog kraja
48. Manastir Gradište

EVIDENTIRANI OBJEKTI I LOKALITETI SA POTENCIJALNIM KULTURNIM VRIJEDNOSTIMA

1. Škola Zečevo selo, Pobori
2. Hotel Mogren
3. Spomen dom Crvena komuna, Reževići
4. Hotel Palas, Petrovac
5. Spomen dom Crvena komuna, Petrovac
6. Kanjoševa kula, Buljarica

1. Crkva Sv. Jovana Preteče, Stanišići
2. Crkva Sv. Petke, Podmaine
3. Crkva Sv. Nedelje, Zečevo selo, Pobori
4. Crkva Sv. Save, Rijeka Reževići
5. Crkva Sv. Dimitrija, Tudorovići
6. Crkva Sv. Jovana, Tudorovići
7. Crkva Sv. Petke, Tudorovići
8. Saborna crkva Sv. Nikole Tudorovići
9. Crkva Sv. Ilije, Petrovac
10. Crkva i samostan Sv. Vida, Petrovac
11. Crkva Sv. Nedelje, Petrovac
12. Crkva Sv. Mine, Gradac, Buljarica
13. Crkva Sv. Vrači, Buljarica
14. Crkva Sv.Anton, Mogren

1. Tvrđava Mogren

1. Tumul Kosmač
2. Tumul, Brda
3. Tumul, Vjetreno (Mijovića krš)
4. Tumul Kapa
5. Armenkova gomila, Drenovice (Kneževo selo)
6. Tumul Rebro, Petrovac
7. Tumuli Granice, Brajići
8. Austrougarsko utvrđenje i tumul, Paštrovska gora
9. Tumul Krstac
10. Tumul na prevoju Krstac

1. Arheološki rezervat Gorica

Katastarska podloga preklopljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)

Budva, 04.02.2022. godine

LEGENDA

GRANICE

- Granica zahvata PPPN OP
- Državna granica
- Granica opština
- **Obalna linija**

POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

- **Granica Morskog dobra**
- **Linija odmaka od 100m**
- **Linija odmaka 1000m**
- **Uslov za proširenje odmaka**

CENTRI NASELJA

- Centar posebnog značaja
- Centar regionalnog značaja
- Značajan lokalni centar
- Lokalni centar

NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti

- **Međunarodni značaj – Svjetska baština – na UNESCO-voj Listi kulturne baštine.**
- **Područje spomenika kulture**
- **Zaštitna (buffer) zona**

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- Autoput
- Autoput - alternativna trasa
- "Brza saobraćajnica"
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni/opštinski/ put
- Ostali putevi/staze
- Eurovelo 8
- Železnička pruga
- Denivelisana raskrsnica
- Aerodrom
- Letjelište
- Drop zona
- Stalni granični prelaz
- Autobuska stanica
- Alternativna lokacija autobuske stanice
- Železnička stanica
- Železničko stajalište
- Međunarodna luka
- Lokalna luka
- Marina
- Sidrište
- Kruzer terminal
- Terminal integralnog transporta
- Trajekt
- Pristan

OPŠTINA BUDVA

Graditeljska baština

1. Stari grad Budva
2. Manastir Praskvica
3. Manastir Reževići
4. Sveti Stefan
5. Crkva Sv. Trojice
6. Manastir Stanjevići
7. Crkva Sv. Ivana Krstitelja
8. Crkva Santa Marija in Punta
9. Manastir Gradište
10. Ostaci vile Rustice sa mozaikom
11. Ostaci vile Urbane
12. Crkva Sv. Save
13. Manastir Podostrog
14. Manastir Đurđevac
15. Manastir Prčanjeva
16. Manastir Duljevo
17. Crkva Sv. Dimitrija
18. Most na Velikoj vodi
19. Ostaci kastela Haxareta
20. Prostor između hotela "Avala" i gradskih bedema, arh.lok.
21. Crkva Sv. Tome
22. Crkva Sv. Kneta
23. Crkva Sv. Nikole
24. Drobni pijesak
25. Crkva Sv. Petra
26. Tvrđava Kosmač

PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja

- **Zaštićena prirodna područja**
- **Međunarodni značaj - Svjetska baština**
  1. **Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO-Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)**
  2. **NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje**
- **Državni značaj**
  2. **NP Skadarsko jezero** / **Kontaktne zone**
  3. **NP Lovćen**
- **Lokalni značaj:**
  4. **Rezervat prirode - Tivatska Solila**
  5. **Predio izuzetnih odlika:**
     - 5.1. **Bečićka plaža**
     - 5.2. **Čanj plaža**
     - 5.3. **Jaz plaža**
     - 5.4. **Ostrvo Stari Ulcinj**
     - 5.5. **Petrovačka plaža**
     - 5.6. **Sutomorska plaža**
  6. **Spomenik prirode:**
     - 6.1. **Buljarica**
     - 6.2. **Drobni pijesak-plaža**
     - 6.3. **Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,**
     - 6.4. **Lučice - plaža**
     - 6.5. **Mala plaža**
     - 6.6. **Miločer plaža**
     - 6.7. **Mogren plaža**
     - 6.8. **Park dvorca Petrovića na Topolici**
     - 6.9. **Pećin plaža**
     - 6.10. **Pržno plaža - Plavo Horizonti**
     - 6.11. **Ratac sa Žukotrljicom**
     - 6.12. **Savinska Dubrava**
     - 6.13. **Sveti Stefan plaža**
     - 6.14. **Topolica plaža**
     - 6.15. **Valdanos**
     - 6.16. **Velika plaža**
     - 6.17. **Veliki gradski park u Tivtu**
     - 6.18. **Veljl pijesak**

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:

- 6.19. **Brdo Spas**

- **Predložena za brisanje /Slovenska plaža/**

- **Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u cenralni registar)**

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I **Nacionalni park - Orjen**
- II **Regionalni park - Vrmac**
- III **Spomenik prirode - Platamuni**
- IV **Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja**
- V **Regionalni park - Rumija**
- VI **Spomenik prirode -Zona oko Ostrva Ulcinj sa Vučjom uvalom**
- VII **Spomenik prirode - Šasko jezero**
- VIII **Spomenik prirode - Ulcinjska Solana sa knetama**
- IX **Spomenik prirode - Ada Bojana**

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:

- Kotorsko-Risanski zaliv,
- Platamuni,
- Ostrvo Katići,
- Tivatska solila,
- Buljarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orjen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana, Knete i Ada
- Skadarsko jezero

Morski habitati

- Kod uvale Valdanos
- Lustica: od Mamula do rta Macka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Traste do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojane

Estuar Bojane

Porodični stambeni objekti
Budva, Crna Gora

NALAZ I MIŠLJENJE

Sanja Radović

Magistar ekonomskih nauka
Diplomirani inženjer građevinarstva
Sudski vještak građevinske struke
Rešenje br.03-746-5887/19
Ovlašćeni procjenjivač vrijednosti nepokretnosti
Sertifikat N-001-0413
Recognised European Valuer
Certifikat Registration Number: REV-ME/IOPCG/2022/1

Podgorica, decembar 2021.

SADRŽAJ

USLOVI ANGAŽOVANJA 3
DOSTAVLJENA ODKUMENTACIJA 3
PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA 3
STATUS VJEŠTAKA I KONFLIKT INTERESA 3
OPŠTI USLOVI POSLOVANJA 3
NALAZ 4
LOKACIJA 4
OPIS NEPOKRETNOSTI 4
USAGLAŠENOST SA POSTOJEĆOM DOKUMENTACIJOM 8
MIŠLJENJE 9

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114

USLOVI ANGAŽOVANJA

G-din Lazar Rađenović (Klijent) se obratio zahtjevom za izradu nalaza i mišljenja vezano za stanje objekata koji su registrovani u LN 502, LN 809, LN 33, LN 484 i LN 885, sve KO Prijevor II, opština Budva. Cilj je da se utvrdi da li je na istim bilo intervencija u smislu dogradnje ili nadgradnje ili se radi o autohtonim objektima iz perioda njihove izgradnje.

Svrha nalaza je da da pouzdane smjerice za potrebe regulisanja statusa predmetnih objekta u katastarski operator Uprave za katastar i državnu imovinu Crne Gore, PJ Budva.

DOSTAVLJENA ODKUMENTACIJA

- Zahtjev od 9.12.2021. godine
- List nepokretnosti 809 Prijevor II
- Elaborat originalnih terenskih podataka licencirane firme „GeoGrid“ d.o.o. Tivat.
- Stari posjedovni listovi
- Odobreje za sanaciju zgrade 1 na kat.parceli 725 KO Prijevor II od 10.09.1979.g
- Dokument o stanju objekata iz 09.08.1979.godine (pisan rukom).

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ovaj dokument se bazira na podacima koji su dobavljeni od strane klijenta kao i podacima i informacijama koji su prikupljeni iz izvora koji se smatraju pouzdanimi i samim tim potpuno primjenljivi i dovoljni za obezbjeđenje razumne i solidne osnove za formiranje određenih polaznih pretpostavki, analiza i proračuna u procesu izrade ovog nalaza. Usmene, pisane i elektronske informacije koje su dostavljene uzete su kao istinite i tačne, ali ne preuzimam odgovornost za njihovu tačnost. Isti su nezavisno provjereni od moje strane u mjeri u kojoj je to bilo moguće i u nalazu detaljno obrazloženi.

Traženo mišljenje je dato na osnovu uslova i pretpostavki koje su definisane i bile mi poznate u vrijeme izrade nalaza. Ne preuzima odgovornost za buduće promjene koje mogu nastati nakon datuma naznačenog u ovom nalazu u sferi ekonomskih ili fizičkih dešavanja koje bi se efektuirale na mišljenja usvojena u nalazu.

STATUS VJEŠTAKA I KONFLIKT INTERESA

Potvrđujem da ja, *Sanja Radović*, nastupam kao nezavisao lice, kvalifikovano za traženu uslugu. Ovaj dokument je urađen prema mom najboljem saznanju, na nepristrasan način, nemajući sadašnje ili buduće interese u pogledu posla koji je predmet ovog izvještaja. Ugovorena naknada za predmetni posao je fiksna i nezavisna od rezultata iskazanim u nalazu. Smatram da nikakav konflikt ne može proisteći iz pripreme zahtijevanog Izvještaja.

OPŠTI USLOVI POSLOVANJA

Mišljenje dato u ovom nalazu vrijedi samo za pomenutu namjenu. Bilo koje drugo korišćenje ili pozivanje na rezultate ovog nalaza od strane naručioca ili trećih lica je nevažeće. Nalaz se može dati zainteresovnim trećim stranama koje treba da budu upoznate.

Po pravnoj obavezi, smatra se povjerljivom sva konverzacija, povjereni mi dokumenti kao i ovaj nalaz. Ovi uslovi se mogu mijenjati samo uz pismenu saglasnost obiju stranaka.

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114

NALAZ

Postupajući po zahtjevu Klijenta izvršen je uvid u dostavljenu dokumentaciju i vizuelni pregled navedenih nepokretnosti. Pregledom je konstatovano sljedeće:

LOKACIJA

Predmetni oe nepokretnosti se nalaze u selu Prijevor, nasleju koje se nalazi na sjeverozapadnoj padini brda Spas, pored grada Budve. Riječ je o starijem naselju formirano oko naseoske saobraćajnice šire cca 2 m. Graniči se sa naseljem Seoca sa istočne strane.

OPIS NEPOKRETNOSTI

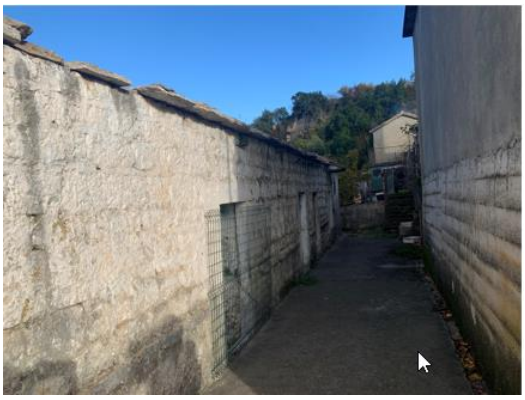
Uvidom na lice mjesta ustanovljeno je da se zgrade na kat.parcelama br. 732, br. 733, br. 734 i br. 725 predstavlju objekte u nizu, izgrađene na kaskadnom terenu, sličnih gabarita, dok je zgrada 1 na kat.parceli br. 738/1 je upravno postavljena u odnosu na niza i nalazi se uz zgradu 1 na kat.parceli 725, sa njene južne strane (sl.1.).

Sl.1. Lokacija predmetne nepokretnosti, Prijevor, opština Budva

Niz sa istočne strane čine ruševine starog objekta, sa obrušenom krovnom konstrukcijom /zgrada 1 na kat.parceli br. 732), ili bez nje (zgrada 1 na kat.parceli br. 733 i zgrada 1 na kat parceli br. 734) i sa kamenim nosećim zidovima debljine cca 60 cm (sl.7-9).

U nastavku niza je zgrada 1 na kat. parceli 725, sa njene južne strane kao aneks se nalazi zgrada 2, dok se u donjem dijelu navedene parcele nalazi ruševine zgrade 3.

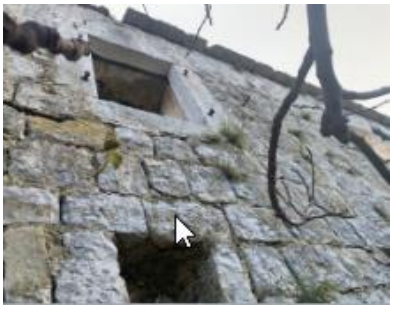
mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114



Sl.2. Južna fasada zgrada u nizu (ruševni dio)

Sl.3. Sjeverna fasada (ka dvorištu)

Sl.4. 5. i 6. Suterenski dio objekata u nizu



Sl.7. 8. i 9. Zgrade na kat.p. 732, 733 i 734, Ko Prijevor II, opština Budva

Sl.10. Kat. parcela 725 KO Prijevor II, Budva

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114

Zgrada 1 na kat.parceli 728/1 je prizemni objekat (sl. 11 i 12), koji sa zgradom 1 na kat.parceli br. 725 čini jednu funkcionalnu cjelinu – stambeni prostor (sl.13 i sl. 14).

Ulaz u objekat kojeg čine zgrada 1 na k.p. 738/1 i zgrada1 na k.p. 725 je moguć sa ulice, kroz dvorište kat.parcele 738/1.

Sl.11. Niz zgrada u okviru koje se nalaze predmetni objekti, Prijevor, opština Budva

Sl.12. Rekonstruisani objekti

Sl.13. Zgr.1. na k.p. 738/1 i k.p. 725

Sl.14. Ulaz u zgr.1 na kat.p. 738/1 KO Prijevor II, Budva

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114

Sl.15. i 16. Enterijer zgr. 1 na k.p. 738/1 i zgr.1 na k.p. 725 (jedna cjelina)

Sl.17. i 18. Izlaz na terasu zgr.1 na kat.p. 725

Sl.19. i Sl.20. Pomoćni objekat zgr.2 i ruševni objekat u dvorištu zgr.3 na kat.parc. 725

Zbog konfiguracije terena, zgrade u nizu imaju i suterenski dio.

Suterenski dio je u naravi nestambeni prostor i kod zgrada u nizu se nalazi u okviru gabarita przemlja, osim kod zgarde 1 na kat.parceli br. 725 je isturen u odnosu na prostor u prizemlju, tako da krovna ploča suterena ujedno terasa prizemnog dijela, koji je stambeni dio.

Noseća konstrukcija je kod svih objekata ista: zidani kamen, debljine cca 60 cm. Krovna konstrukcija kod zgrade 1 na kat.parceli 725 je drvena, sa pokrivačem od ćeramide, dok je kod zgrade 1 na kat.parceli 738/1 ravna armiranobetonska sa vidno izvedenim armaturnim na krajevima ploče.

Shodno dokumentaciji iz perioda nakon zemljotresa (Prilog 3 i 4), kao i na osnovu kazivanja vlasnika, zgrada 1 na kat.parceli br. 738/1 je imala još jednu etažu ali je tokom zemljotresa srušena. U navedenoj dokumentaciji je data mogućnost etažne rekonstrukcije zgrade, sa smjernicama.

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114

USAGLAŠENOST SA POSTOJEĆOM DOKUMENTACIJOM

Stanje na terenu se poklapa sa stanjem u katastarskom operateru u dijelu koji se odnosi na horizontalne gabarite objekata, ali ne i sa stanovišta stvarnih etaža (vidi dio Opis nepokretnosti) i trenutne namjene (zgrada 4 na kat.parceli 738/1 nije ruševina već dio stambenog prostora koji se prostire i u zgradi 1 na kat.parceli 725 (sl.13 i 14).

Sl.21. Izvod sa Geoportala https://geoportal.co.me/Geoportal01/

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

KO Prijevor II
Opština BUDVA

STARO STANJE

Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni broj	Obim prava: Na zemljištu	Obim prava: Na zgradi	Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina: ha	Površina: a	Površina: m²	Površ. zgrade ili dijela zgrade m²	Tereti i ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	502		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	725	1		p				1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			52				
					2		p						Pomoćna zgrada			12				
					3		p						Pomoćna zgrada			23				
													Dvorište		01	59				
2	809		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	732	1		p				1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			55				
													Dvorište		01	30				
3	33		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	733	1						1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			67				
													Dvorište		01	58				
4	484		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	734	1		p				1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			41				
													Dvorište			79				
5	885		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	738/1	1						1/1	1/1	Ruševina			31				
													Dvorište			56				
IZNOS 1:															08	63				

Obradio:
za GeoGrid d.o.o.
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.

Sl.22. Izvor: *GeoGrid* d.o.o.

MIŠLJENJE

Izlaskon na lice mjesta utvrđeno je da na predmetnim objektima nije bilo radova dogradnje i/ili nadogradnje.

Zgrada 1 na kat.parceli 725 KO Prijevor II je rekonstruisana shodno Odobrenju iz od 10.09.1979.g.

Zgrada 1 na kat parceli 738/1 KO Prijevor II je rekonstruisana samo u prizemnom dijelu, dok je spratni dio, koji se obrušio u zemljotresu, ostao neizgrađen.

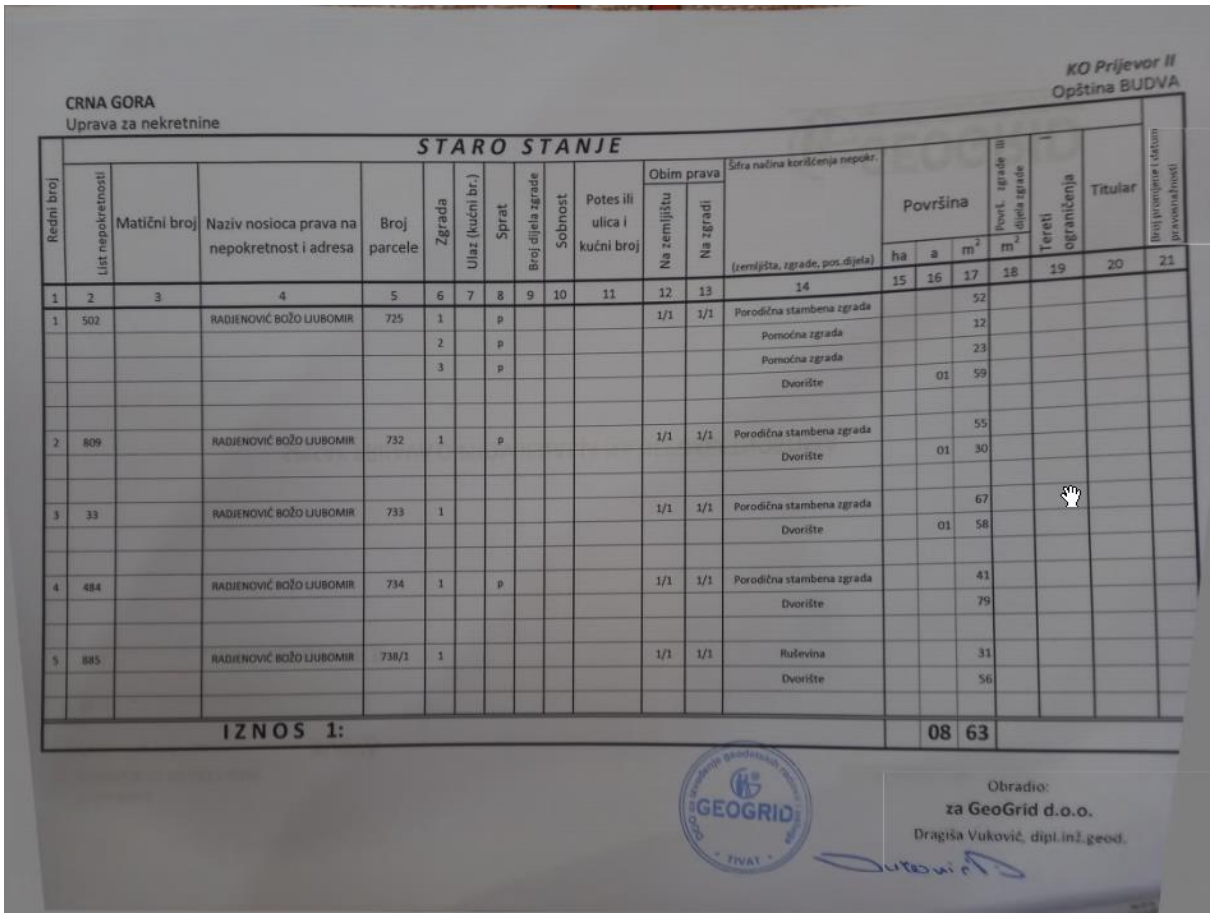
Ostali objekti, označeni kao zgrade 1 na kat.parcelama br. 732, br. 733, br. 734 se nalaze u stanju koje ih je zadesilo poslije zemljotresa 1979.godine, tj na njima nisu vršeni radovi rekonstrukcije.

Podgorica, 28.dec.2021. godine

SUDSKI VJEŠTAK

Sanja Radović

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114



CRNA GORA
Uprava za nekretnine

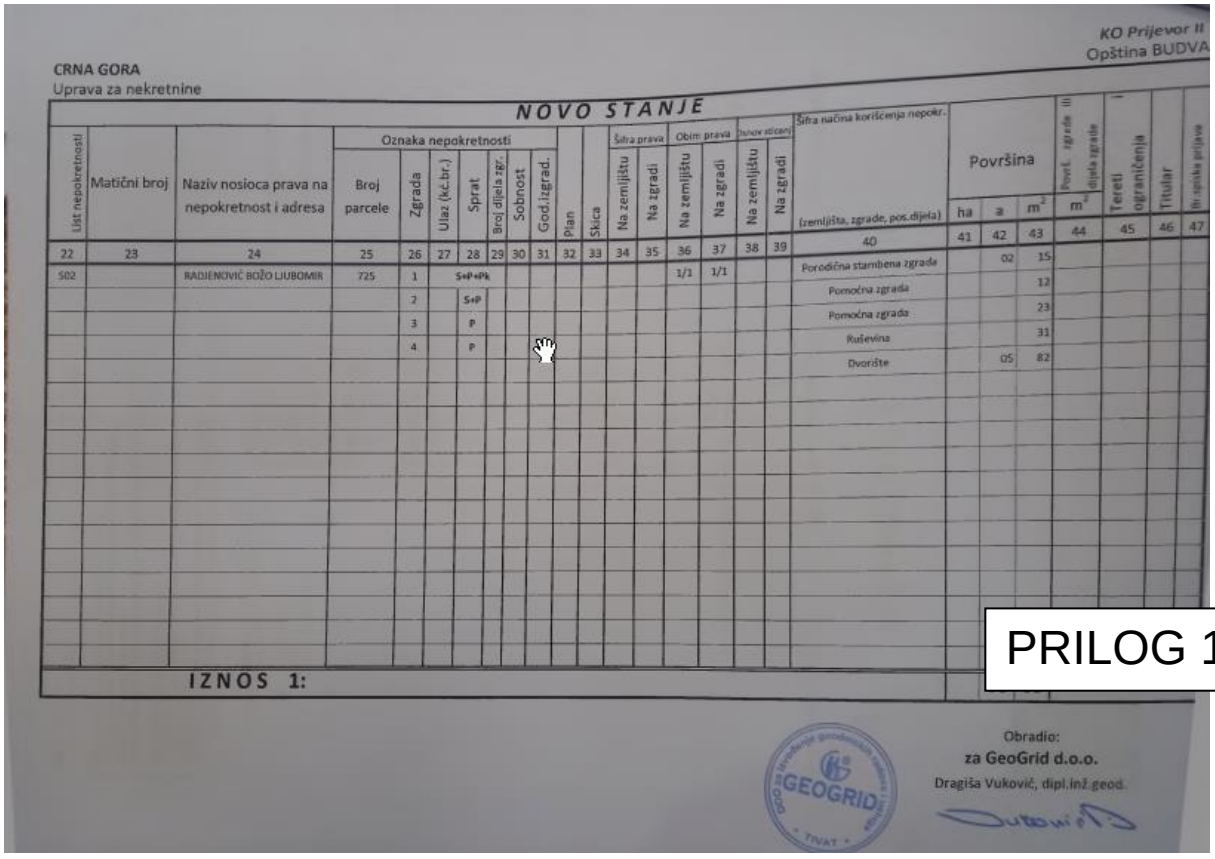
KO Prijevor II
Opština BUDVA

STARO STANJE

Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kučni broj	Obim prava: Na zemljištu	Obim prava: Na zgradi	Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina: ha	Površina: a	Površina: m²	Površ. zgrade III dijela zgrade: m²	Tereti ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	502		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	725	1		P				1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			52				
					2		P						Pomoćna zgrada			12				
					3		P						Pomoćna zgrada			23				
													Dvorište		01	59				
2	809		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	732	1		P				1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			55				
													Dvorište		01	30				
3	33		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	733	1						1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			67				
													Dvorište		01	58				
4	484		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	734	1		P				1/1	1/1	Porodična stambena zgrada			41				
													Dvorište			79				
5	885		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	738/1	1						1/1	1/1	Ruševina			31				
													Dvorište			56				
IZNOS 1:															08	63				

GEOGRID

Obradio:
za GeoGrid d.o.o.
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.



CRNA GORA
Uprava za nekretnine

KO Prijevor II
Opština BUDVA

NOVO STANJE

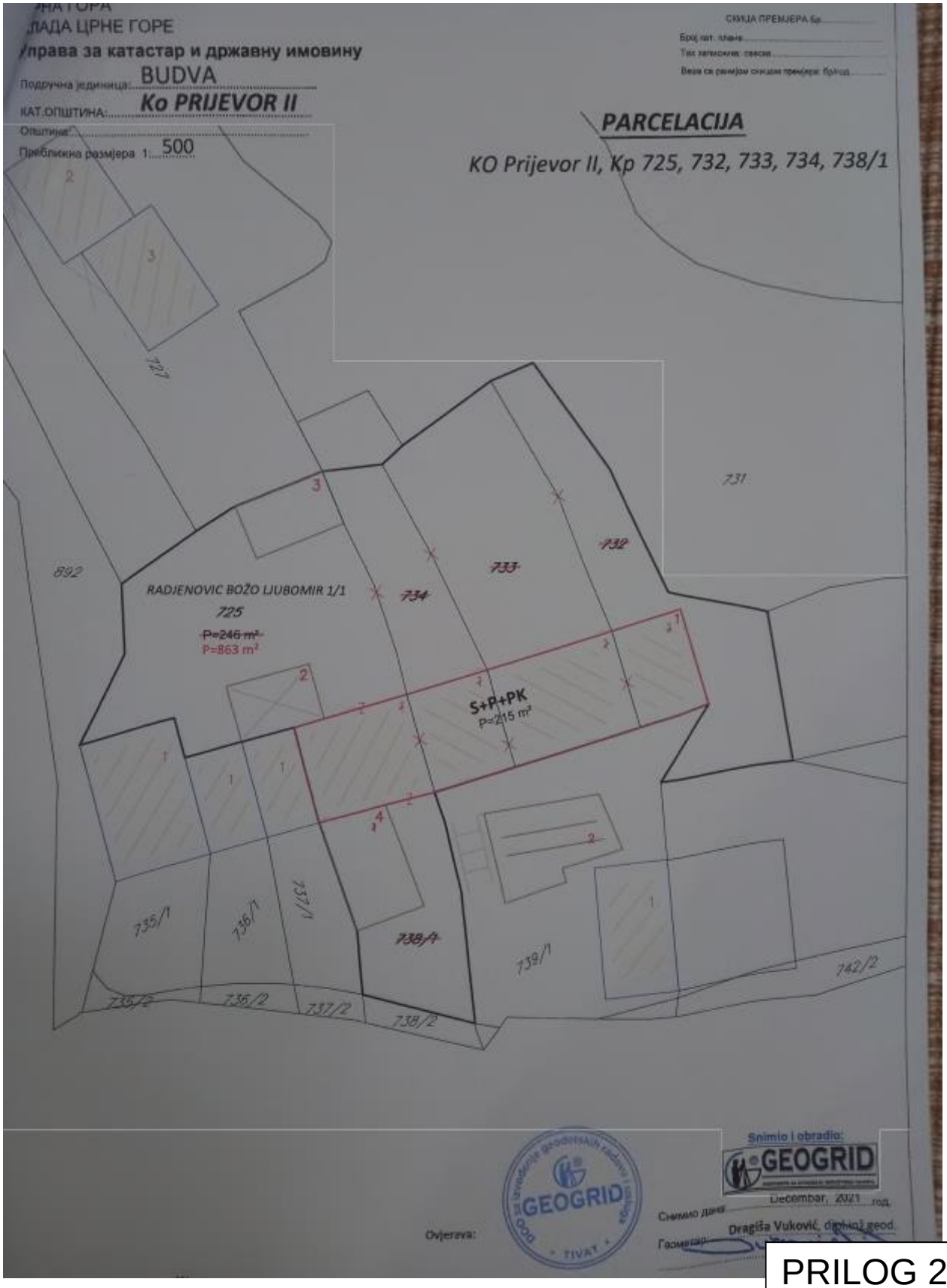
List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti: Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.	Plan	Skica	Šifra prava: Na zemljištu	Šifra prava: Na zgradi	Obim prava: Na zemljištu	Obim prava: Na zgradi	Dvinov sticaj: Na zemljištu	Dvinov sticaj: Na zgradi	Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina: ha	Površina: a	Površina: m²	Površ. zgrade III dijela zgrade: m²	Tereti ograničenja	Titular	Br.upisa prijave
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
502		RADJENOVIĆ BOŽO LJUBOMIR	725	1		S+P+Pk								1/1	1/1			Porodična stambena zgrada		02	15				
				2		S+P												Pomoćna zgrada			12				
				3		P												Pomoćna zgrada			23				
				4		P												Ruševina			31				
																		Dvorište		05	82				
IZNOS 1:																									

PRILOG 1

GEOGRID

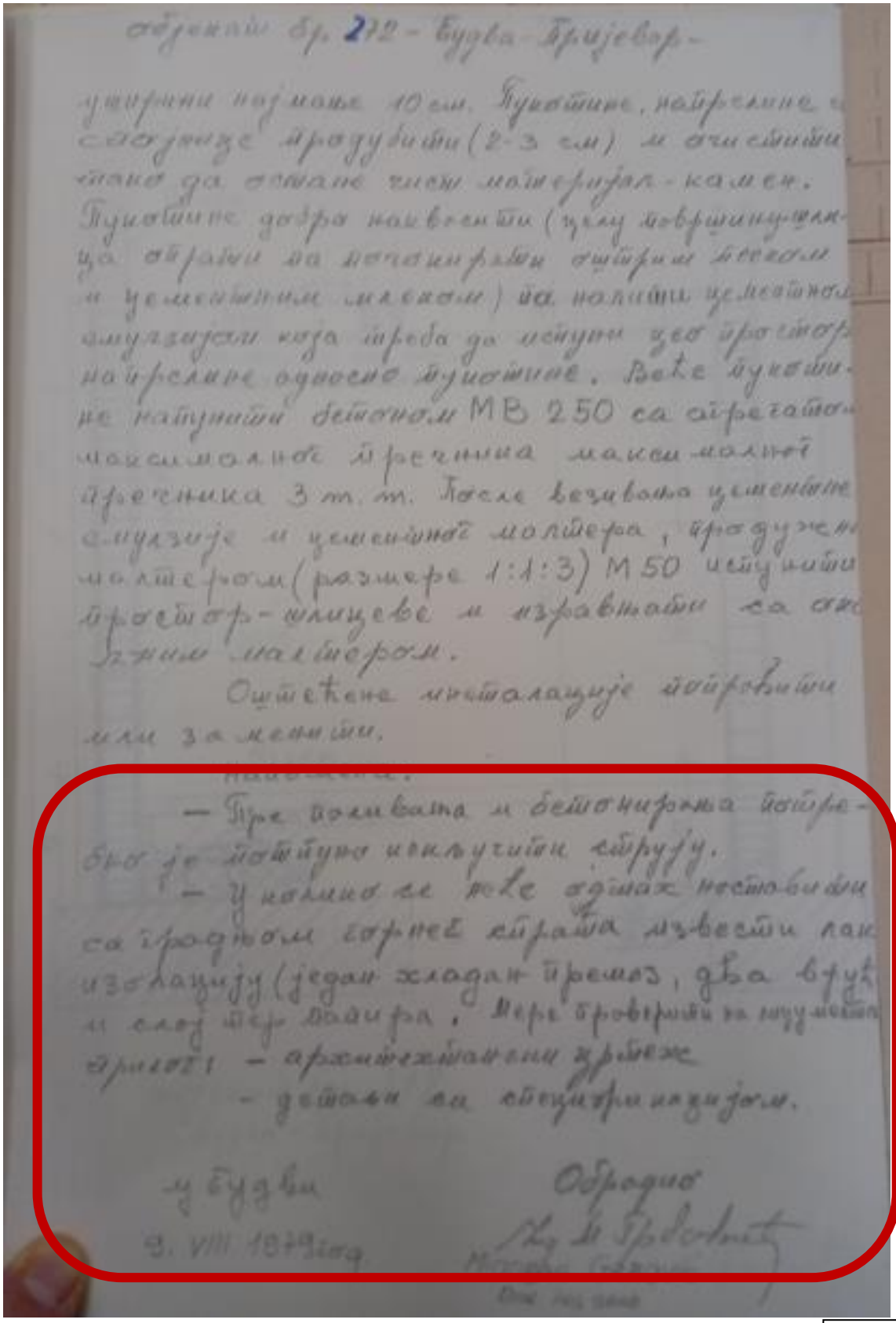
Obradio:
za GeoGrid d.o.o.
Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114



PRILOG 2

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114



објекат бр. 272 - Будва - Пријевор -

ширини најмање 10 см. Пукотине, напрслине и спојнице продубити (2-3 см) и очистити тако да остане чист материјал - камен. Пукотине добро наквасити (целу површину шлица опрати па почокирати оштрим песком и цементним млеком) па налити цементном емулзијом која треба да испуни цео простор напрслине односно пукотине. Веће пукотине напунити бетоном МВ 250 са агрегатом максималног пречника максималног пречника 3 т. т. После везивања цементне емулзије и цементног малтера, продужно малтером (размере 1:1:3) М 50 испунити простор - шлицеве и изравњати са околним малтером.

Оштећене инсталације поправити или заменити.

Напомена:

— Пре поливања и бетонирања потребно је потпуно искључити струју.

— У колико се неће одмах поставити са градњом горњег спрата извести лак изолацију (један хладан премаз, два врућ и слој тер папира. Мере проверити на лицу места.

Прилог: — архитектонски цртеж

— детаљи са спецификацијом.

у Будви

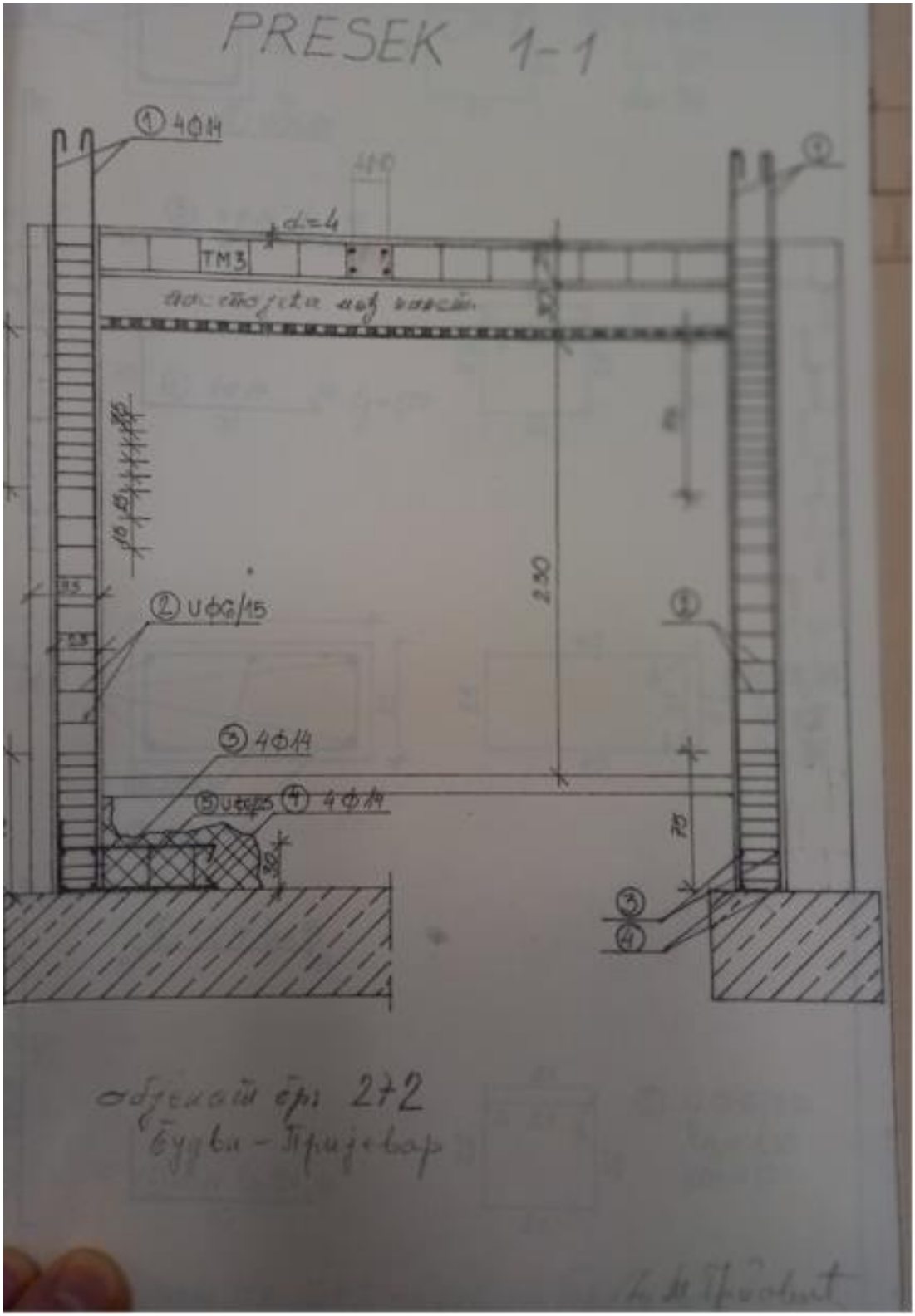
9. VIII 1879 год.

Обрадио

[illegible]

PRILOG 3

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114



PRILOG 4

mr Sanja Radović, sudski vještak, 382 67 24 00 74, +382 (0)20 634 114

0.A.2 PROJEKTNI ZADATAK

ENFORMA

Projektni zadatak

Na katastarskoj parceli broj 734, ko Prijevor II, postoji objekat, spratnosti Su+Pr.

Idejnim rjesenjem treba predvidjeti izgradnju objekta spratnosti Su+Pr+Pk, u postojećem gabaritu, kakav je nekad bio.

Sav kamen sa lokacije i postojećih objekata iskoristiti tokom gradnje. Posebno obratiti paznju da se implementiraju vrijednosti autentične gradnje.

Buduća namjena objekta je: u suterenu predvidjeti skladište, u prizemlju i na spratu objekta dnevnu I spavacu zonu. Predvidjeti dovoljan broj parking mjesta.

Zavrsnu obradu zidova predvidjeti od lokalnog kamena, krov od pokrivaca-kanalice, prozorske otvore u tradicionalnim proporcijama, sa skurama, od materijala drvo-aluminijum.

Investitor:

Ljubomir Radjenović