



E.NOUR Architecture d.o.o.
Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852
mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

IDEJNO RJEŠENJE

APARTMANSKOG OBJEKTA 2* / faza 2
2G+P+2+Pe



Lokacija: Up 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva

Investitor: **Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.**

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT APARTMANSKI OBJEKAT 2* - faza 2 / 2G+P+2+Pe
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA Opština Budva, DUP Babin do, Up 6-28, Blok 6
k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Rožaje
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE arh. Enes Nurković, MSc.
(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

GLAVNI INŽENJER arh. Enes Nurković, MSc. UPI 107/7-142/2
(ime i prezime glavnog inženjera, broj licence, potpis)



E.NOUR Architecture d.o.o.

Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852

mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT 2* - faza 2 2G+P+2+Pe
Lokacija:	Up 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva
Investitor:	Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA



E.NOUR Architecture d.o.o.

Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852

mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT 2* - faza 2 2G+P+2+Pe
Lokacija:	Up 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva
Investitor:	Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Potvrda o članstvu u IKCG
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po DUP-u

PROJEKTNİ ZADATAK

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**Šumić Dražen, Pendić Ana i
BANA INVEST d.o.o.**

Adresa: Budva

PIB

Koga zastupa Duško Banović
u daljem tekstu Naručilac

i E.NOUR Architecture d.o.o. Rožaje

Adresa: Gradski trg b.b. Rožaje
PIB 03590852

e mail enour.studio@gmail.com

koga zastupa Enes Nurković, direktor

U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, **Idejno rješenje i Glavni projekat** apartmanskog objekta na lokaciji za izgradnju, koju čini k.p. 1833/17, KO Budva, UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do, Opština Budva u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da posjeduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, elaborat o parcelaciji, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine Idejno rješenje i Glavni projekat apartmanskog objekta na lokaciji za izgradnju, koju čini k.p. 1833/17, KO Budva, UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do, Opština Budva.

Član 7.

Izvodjač se obavezuje da Naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora (npr. za projekat mašinskih instalacija, saobraćajne signalizacije i sl).

Naručilac se obavezuje da izvodjaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvodjaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambenog objekta utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje stambenog objekta dostavlja Naručiocu u zaštićenom elektronskim formatu.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat stambenog objekta dostavlja Naručiocu u štampanom formatu u 1 (jednom) primjerku i u zaštićenom elektronskim formatu u 2 (dva) primjerka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta uz redukciju površina u skladu sa posebnim obračunom redukovanih identičnih etaža, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvodjaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioaca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

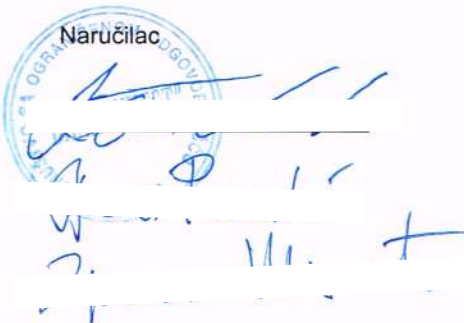
Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.

Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac



Izvođač





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1169800 / 001
PIB/Carinski broj: 03590852

Datum registracije: 15.08.2023.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "E.NOUR ARCHITECTURE"

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: E.NOUR ARCHITECTURE DOO
Telefon: +38267380179
eMail: enour.studio@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 01.08.2023.
Datum donošenja Statuta: 01.08.2023.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: GRADSKI TRG BB ROŽAJE
Adresa za prijem službene pošte: GRADSKI TRG BB ROŽAJE
Adresa sjedišta: GRADSKI TRG BB ROŽAJE
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

ENES NURKOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

ENES NURKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

ENES NURKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 19.09.2023 godine u 12:17h



Načelnik

Dobriko Gojković



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 14-332/23-1320/2

Podgorica, 29.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "E.NOUR ARCHITECTURE" ROŽAJE, broj UPI 14-332/23-1320/1 od 25.09.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22 i 82/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO "E.NOUR ARCHITECTURE" ROŽAJE, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-1320/1 od 25.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "E.NOUR ARCHITECTURE" ROŽAJE, pretežna djelatnost – 7111 – Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-142/2 od 19.02.2018. godine, kojim je **Enesu Nurkoviću, spec.sci. arhitekture - projektantski**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) potvrda poslodavca o zaposlenima kojim se potvrđuje zaposlenje Enesa Nurkovića od 15.08.2023. godine;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 – 1169800 / 001.

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

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

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

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

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-142/2

Podgorica, 19.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE ENESU NURKOVIĆU, Spec.Sci.arhitekture - projektantski, iz Budve, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-142/1 od 23.01.2018.godine, NURKOVIĆ ENES, Spec.Sci.arhitekture - projektantski, iz Budve, 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:

- Ličnu kartu (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje o završenim postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama Univerziteta Crne Gore Arhitektonskog fakulteta br.01-1382/11 od 24.10.2011.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva prosvjete za Enesa Nurkovića o priznavanju diplome o stečenom visokom obrazovanju i stepenu Master, oblast: arhitektonska restauracija UP I br.636-1232/2016-2 od 1.septembra 2016.godine (ovjerena fotokopija);
- Lista referenci izdata od strane »Studio AC«;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1684/18-1 od 14.02.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo iz 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 ovlaštenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlaštenog 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
Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3596

Podgorica, 05.12.2023. godine

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

ENES I. NURKOVIĆ, master inženjer arhitekture, prebivalište BUDVA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do **31.12.2024.** godine.

Reg.br. 4548



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vučić, dipl.pravnica



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG004854

Ugovarač: E.NOUR ARCHITECTURE DOO, GRADSKI TRG BB, ROŽAJE, JMBG/PIB: 03590852

Osiguraničnik: E.NOUR ARCHITECTURE DOO, GRADSKI TRG BB, ROŽAJE, JMBG/PIB: 03590852

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 31.10.2023 u 00:00 do 30.10.2024. 23:59

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

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

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini je 10.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog dijela. Isključeno je pokrivanje tokom perioda garancije. Učešće osiguranika u šteti iznosi 10 % minimalno 300 €. Godišnji agregat je 100.000,00 €. Iz osiguravajućeg pokrivača su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise je Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokriva u periodu garancije (10%)		-24,64€

BRUTO PREMIJA: 221.76€
POREZ NA PREMIJU: 19.96€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 241.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK 0

1. 31.10.2023 241,72

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG004854

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRČG br. 47/08)).

Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširene osiguravajuće pokrivače ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

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

KRGVIĆ TINA

Osiguravač



U null, 31.10.2023



Ugovarač osiguranja

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



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: 06-332/23-1516/5
Budva, 14.03.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŠUMIĆ DRAŽENA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br. 56/18) i DUP BABIN DO ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 6

Urbanistička parcela broj: 6-28 koju čini

Katastarska parcela broj 1833/17 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2147 za KO Budva, od 29.12.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 1833/17** upisane su šume 3. klase površine 495m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici kat. parcele upisani su Pendić Ana (obim prava ½) i Šumić Dražen (obim prava ½).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među suvlasnicima kat. parcele.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- turistički objekti (tekstualni dio DUP-a, strana 32-33)

Prostor Plana namjenjen je pretežno stanovanju kao osnovnoj namjeni, uz koju se podrazumjevaju djelatnosti kao prateće funkcije stanovanja (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Pored toga u okviru pretežnog stanovanja moguće su i komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu; kao i turističke namjene – sobe, apartmani, hoteli, apart-hoteli I sl. (strana 37)

Turistički objekat

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2, strana 38)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 41)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata prikazana su u grafičkom i tekstualnom dijelu plana (strana 40-45).

Građevinska linija (GL). Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Podzemna građevinska linija (PGL). Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

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

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Na kalkanskim zidovima prema susjedima nije dozvoljeno otvarati prozore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 4.0 metara i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svetlarnika je 2,0m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadzidivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana)

Krovovi. Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Visina vijenca iznosi:

S1 - Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

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

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6-28, blok 6	433.23	693.17	173.29	1.6	0.4	P+2+Pk

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.2 strana)

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.1 strana)

Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža) , koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.8.)

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 strana).

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 4 "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz tabelarnog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost iz tabelarnog priloga.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.0 strana)

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

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

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

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

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

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

U tekstualnom dijelu plana navedena je smjernica: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geomehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na kat. parceli broj 1833/17 KO Budva, zaveden pod brojem 17/01 od 17.01.2024. godine i odrađen od strane „Geotehnika“ doo – Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, M. Blagojević i R. Lalatović, u januaru 2024. godine u Podgorici.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). 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“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom obrade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16 strana)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.11)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na parcelama *jednoporodičnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Urbanističko tehnički uslovi za uređenje površine pod zelenilom i slobodnih površina su detaljno opisani u tekstualnom dijelu DUP-a na stranama 60-64.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoje uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama *sa turističkim objektima* obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama,

spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4)

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.13).

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetna katastarska parcela broj **se nalazi** u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Postojeća zaštićena prirodna dobra - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

Emerald područja – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPNOP, strana 211)

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Telekomunikaciona mreža – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 82/20).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15.

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj 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 koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.”
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Kat. parcela broj 1833/17 KO Budva se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tački 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima i zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture ni u zaštićenim zonama kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom 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 ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) 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, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

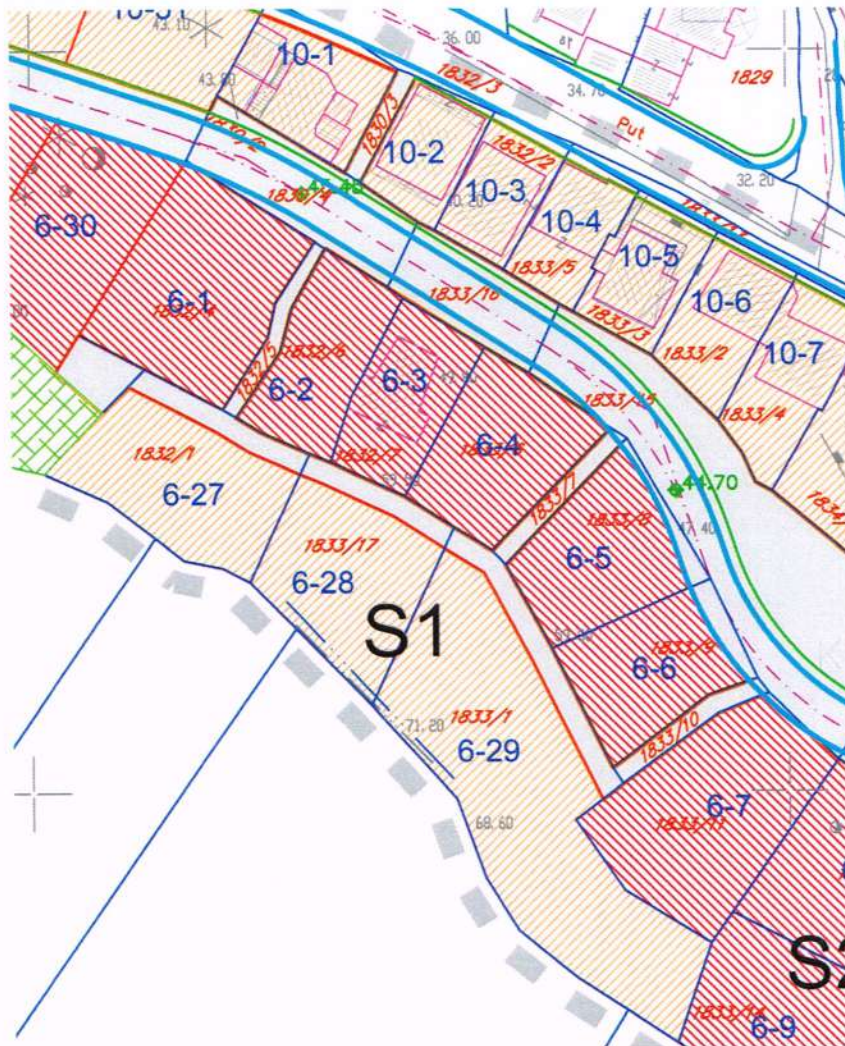
Dostavljeno:

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

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 03. Planirana namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

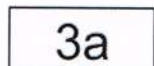


Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:



GRANICA DUP-a



BROJ BLOKA

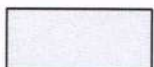


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

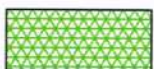


BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE POVRŠINE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



GRADSKE ŠUME I PARKOVI



ZAŠTITNE ŠUME (ZAŠTITNO ZELENILO)



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

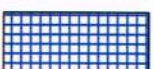
STANOVANJE



ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+Pk)



ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+Pk)



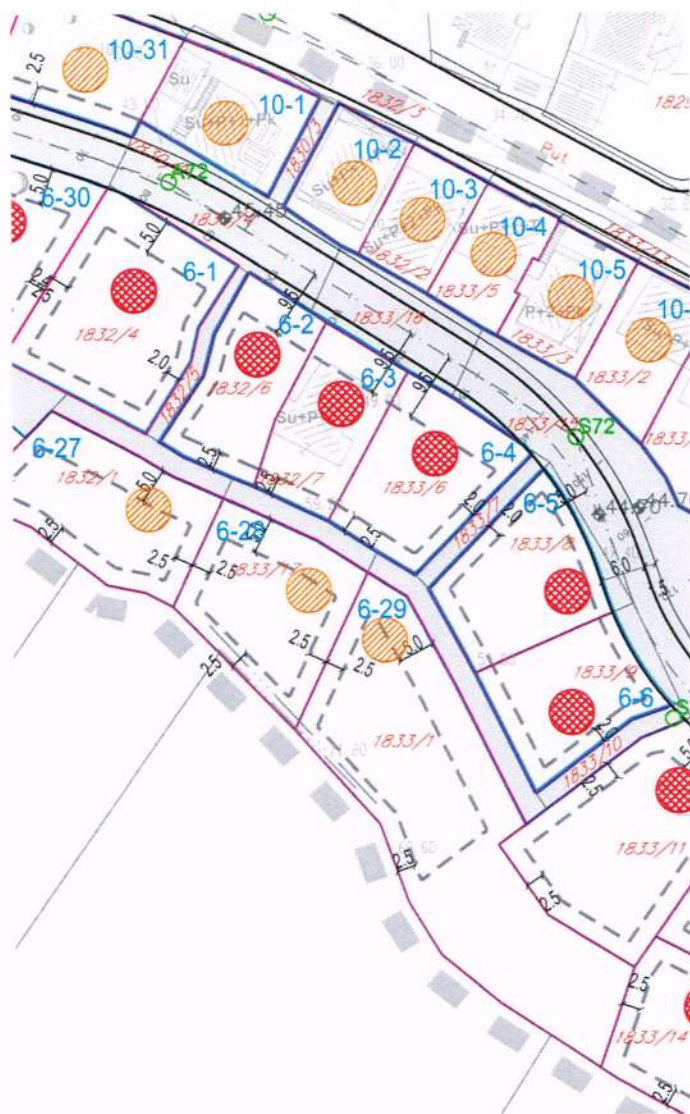
IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

list 03

Planirano stanje - namjena površina

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 04. Planirana regulacija i nivelacija
("Službeni list CG, opštinski propisi" br. 11/12)




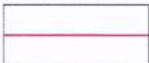


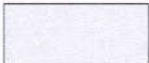




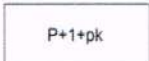


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

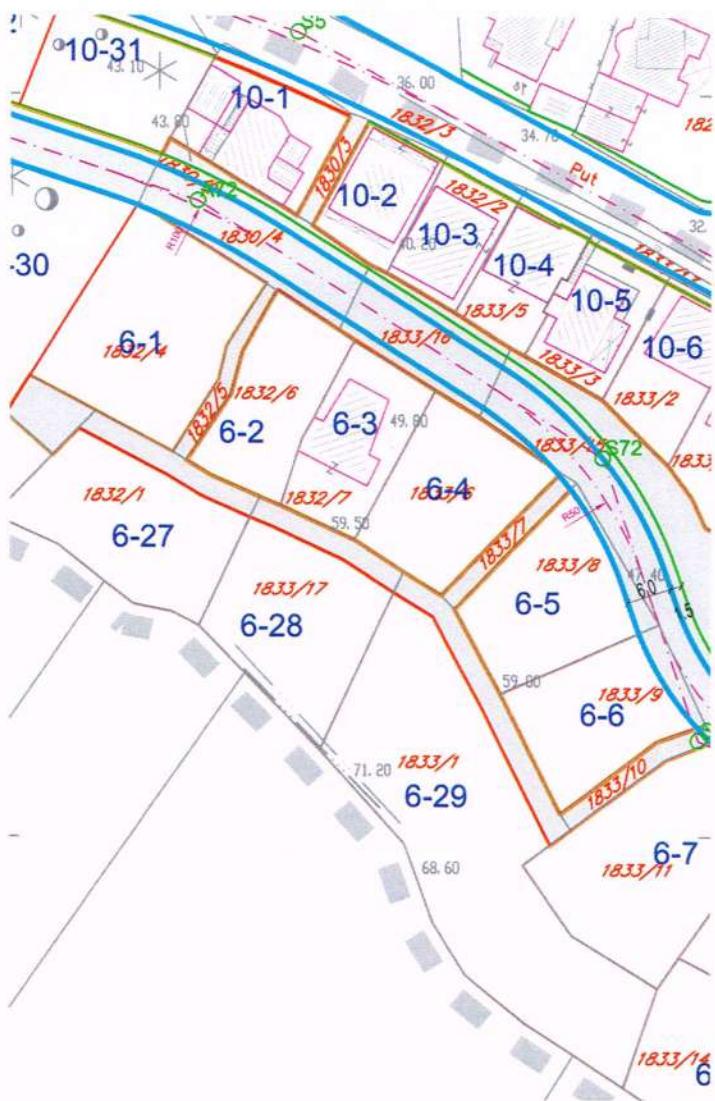
	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 05 Planirano stanje - Nacrt parcelacije, preparcelacije i saobraćajno rješenje ("Službeni list CG, opštinski propisi" br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

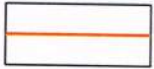


Budva, 14.03.2024. godine

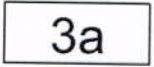
LEGENDA:



GRANICA DUP-a



REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA

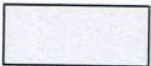


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

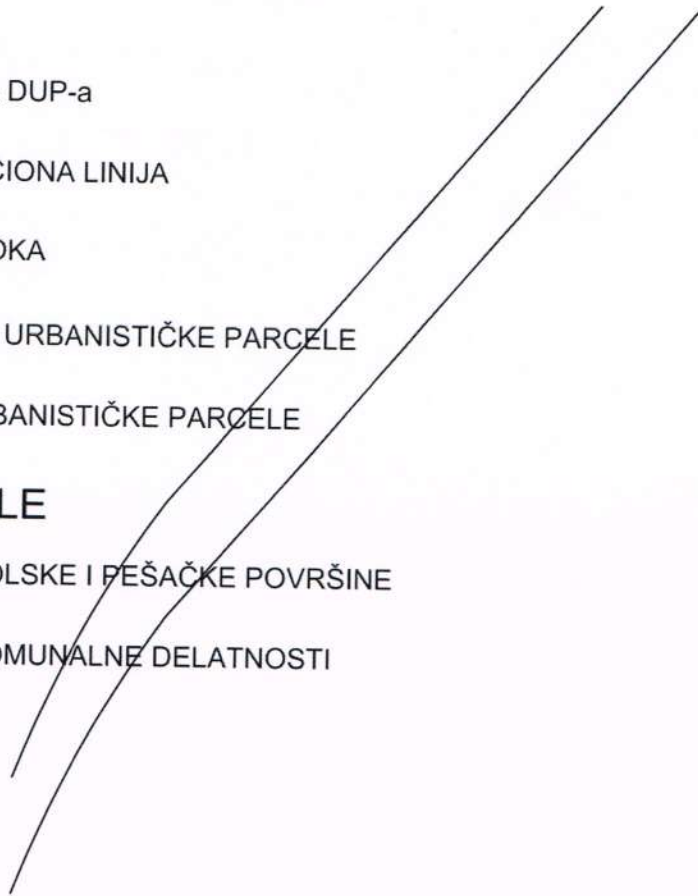
JAVNE PARCELE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI



list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000

IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Karta: 02. Sinhron plan
Hidrotehnička, Elektroenergetska I Telekomunikaciona infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



















Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:









ELEKTRO INSTALACIJA:

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod - za ukidanje
-  Planirani vodovod
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi

list 02

Planirano stanje - sinhron plan

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 10. Planirana hidrotehnička infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)











Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

	Postojeći vodovod
	Postojeći vodovod - za ukidanje
	Planirani vodovod
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
	Planirana fekalna kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi
	Planirana atmosferska kanalizacija

list 10

Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta: 12. Planirana elektroenergetska infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

ELEKTRO INSTALACIJE:



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

list 12

Planirano stanje - elektroenergetska mreža

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 14. Planirana telekomunikaciona infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



















Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

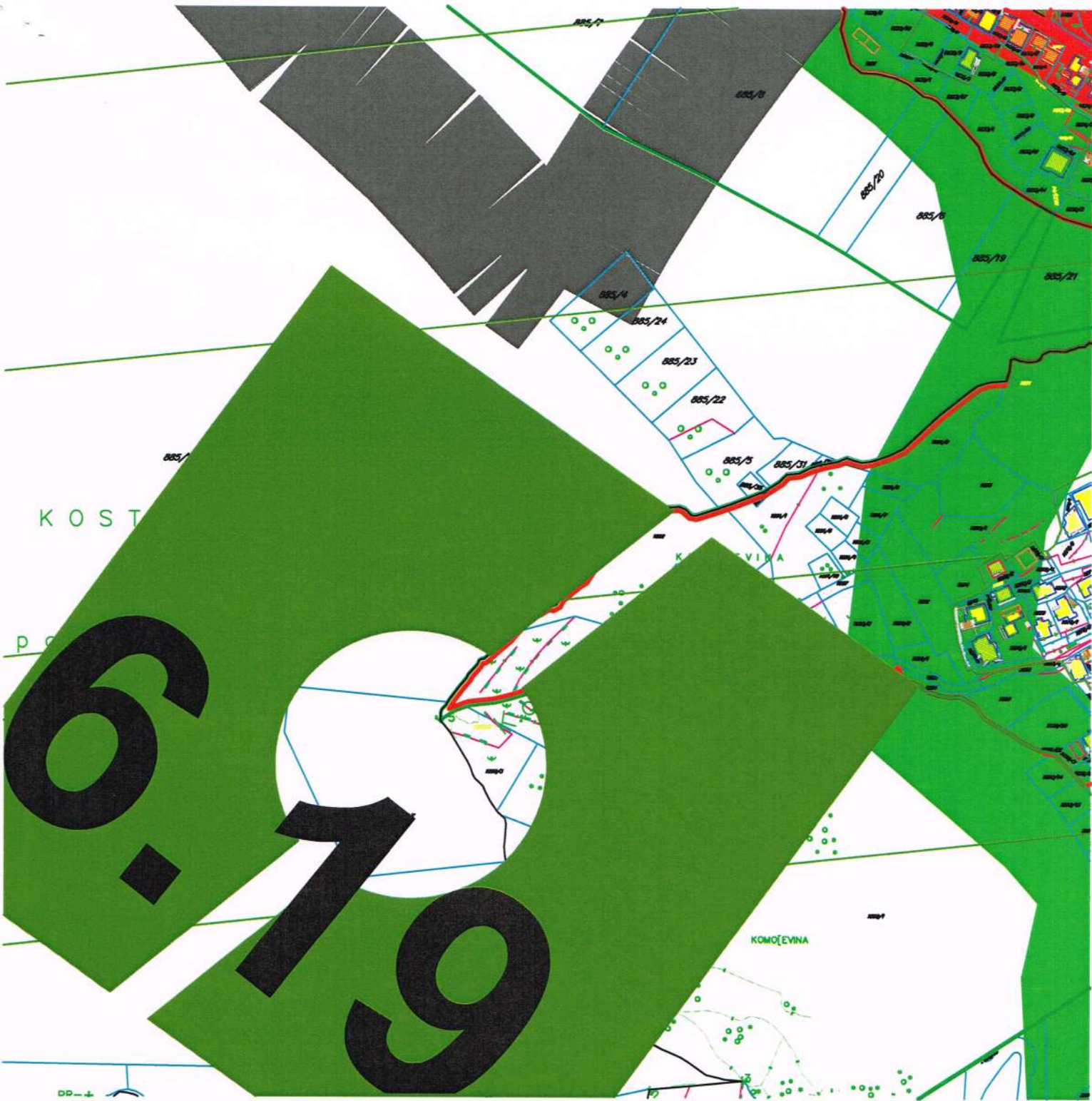
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeće tk kablovsko okno
	Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći telefonski izvodni ormar
	Postojeći distributivni ormar CATV
	Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
	Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

list 14

Planirano stanje - telekomunikaciona
infrastruktura

1:1000

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



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA

GRANICE

- Granica zahvata PPN OP
- Državna granica
- Granica opština
- Obalna linija

POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

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

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti

- Međunarodni značaj – Svjetska baština – na utjecajnoj lokalnoj baštini
- Područje spomenika kulture
- Zaštitna (buffer) zona

CENTRI NASELJA

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

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

- Autoput
- Autoput - alternativna trasa
- "Brza saobraćajnica"
- Magistralni put
- Regionalni put
- Lokalni/opštinski put
- Ostali putevi/staze
- Eurovelo 8
- Željeznička pruga
- Denivelisana raskrsnica
- Aerodrom
- Letjelište
- Drop zona
- Slatni granični prelaz
- Autobuska stanica
- Alternativna lokacija autobuske stanice
- Željeznička stanica

OPŠTINA RUDVA

Graditeljska baština

1. Staro grad Boško	14. Otvorilo Ubišar
2. Muzantić Praskvica	15. Otvorilo Ševci
3. Muzantić Muzantić	16. Otvorilo Ševci
4. Brod Barabara	17. Otvorilo Ševci
5. Otvorilo Trnjaci	18. Muzantić Podlaska
6. Otvorilo Ševci	19. Otvorilo Ševci
7. Otvorilo Ševci	20. Otvorilo Ševci
8. Otvorilo Ševci	21. Otvorilo Ševci
9. Muzantić Gradilište	22. Otvorilo Ševci
10. Otvorilo Ševci	23. Otvorilo Ševci
11. Otvorilo Ševci	24. Otvorilo Ševci
12. Otvorilo Ševci	25. Otvorilo Ševci
13. Otvorilo Ševci	26. Otvorilo Ševci
14. Muzantić Brodmar	27. Otvorilo Ševci
15. Muzantić Podlaska	28. Otvorilo Ševci
16. Muzantić Podlaska	29. Otvorilo Ševci
17. Otvorilo Ševci	30. Otvorilo Ševci
18. Muzantić Podlaska	31. Otvorilo Ševci
19. Otvorilo Ševci	32. Otvorilo Ševci
20. Otvorilo Ševci	33. Otvorilo Ševci
21. Otvorilo Ševci	34. Otvorilo Ševci
22. Otvorilo Ševci	35. Otvorilo Ševci
23. Otvorilo Ševci	36. Otvorilo Ševci
24. Otvorilo Ševci	37. Otvorilo Ševci
25. Otvorilo Ševci	38. Otvorilo Ševci
26. Otvorilo Ševci	39. Otvorilo Ševci
27. Otvorilo Ševci	40. Otvorilo Ševci
28. Otvorilo Ševci	41. Otvorilo Ševci
29. Otvorilo Ševci	42. Otvorilo Ševci
30. Otvorilo Ševci	43. Otvorilo Ševci
31. Otvorilo Ševci	44. Otvorilo Ševci
32. Otvorilo Ševci	45. Otvorilo Ševci
33. Otvorilo Ševci	46. Otvorilo Ševci
34. Otvorilo Ševci	47. Otvorilo Ševci
35. Otvorilo Ševci	48. Otvorilo Ševci
36. Otvorilo Ševci	49. Otvorilo Ševci
37. Otvorilo Ševci	50. Otvorilo Ševci
38. Otvorilo Ševci	51. Otvorilo Ševci
39. Otvorilo Ševci	52. Otvorilo Ševci
40. Otvorilo Ševci	53. Otvorilo Ševci
41. Otvorilo Ševci	54. Otvorilo Ševci
42. Otvorilo Ševci	55. Otvorilo Ševci
43. Otvorilo Ševci	56. Otvorilo Ševci
44. Otvorilo Ševci	57. Otvorilo Ševci
45. Otvorilo Ševci	58. Otvorilo Ševci
46. Otvorilo Ševci	59. Otvorilo Ševci
47. Otvorilo Ševci	60. Otvorilo Ševci
48. Otvorilo Ševci	61. Otvorilo Ševci
49. Otvorilo Ševci	62. Otvorilo Ševci
50. Otvorilo Ševci	63. Otvorilo Ševci
51. Otvorilo Ševci	64. Otvorilo Ševci
52. Otvorilo Ševci	65. Otvorilo Ševci
53. Otvorilo Ševci	66. Otvorilo Ševci
54. Otvorilo Ševci	67. Otvorilo Ševci
55. Otvorilo Ševci	68. Otvorilo Ševci
56. Otvorilo Ševci	69. Otvorilo Ševci
57. Otvorilo Ševci	70. Otvorilo Ševci
58. Otvorilo Ševci	71. Otvorilo Ševci
59. Otvorilo Ševci	72. Otvorilo Ševci
60. Otvorilo Ševci	73. Otvorilo Ševci
61. Otvorilo Ševci	74. Otvorilo Ševci
62. Otvorilo Ševci	75. Otvorilo Ševci
63. Otvorilo Ševci	76. Otvorilo Ševci
64. Otvorilo Ševci	77. Otvorilo Ševci
65. Otvorilo Ševci	78. Otvorilo Ševci
66. Otvorilo Ševci	79. Otvorilo Ševci
67. Otvorilo Ševci	80. Otvorilo Ševci
68. Otvorilo Ševci	81. Otvorilo Ševci
69. Otvorilo Ševci	82. Otvorilo Ševci
70. Otvorilo Ševci	83. Otvorilo Ševci
71. Otvorilo Ševci	84. Otvorilo Ševci
72. Otvorilo Ševci	85. Otvorilo Ševci
73. Otvorilo Ševci	86. Otvorilo Ševci
74. Otvorilo Ševci	87. Otvorilo Ševci
75. Otvorilo Ševci	88. Otvorilo Ševci
76. Otvorilo Ševci	89. Otvorilo Ševci
77. Otvorilo Ševci	90. Otvorilo Ševci
78. Otvorilo Ševci	91. Otvorilo Ševci
79. Otvorilo Ševci	92. Otvorilo Ševci
80. Otvorilo Ševci	93. Otvorilo Ševci
81. Otvorilo Ševci	94. Otvorilo Ševci
82. Otvorilo Ševci	95. Otvorilo Ševci
83. Otvorilo Ševci	96. Otvorilo Ševci
84. Otvorilo Ševci	97. Otvorilo Ševci
85. Otvorilo Ševci	98. Otvorilo Ševci
86. Otvorilo Ševci	99. Otvorilo Ševci
87. Otvorilo Ševci	100. Otvorilo Ševci

PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja

- Zaštićena prirodna područja
- Međunarodni značaj – Svjetska baština
 - Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO- Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
 - NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje
- Državni značaj
 - NP Skadarsko jezero / kontaktne zone
 - NP Lovćen

Lokalni značaj:

- Rezervat prirode - Tivatka Solila
- Predio izuzetnih odlika:
 - Becićka plaža
 - Čanj plaža
 - Jaz plaža
 - Ostrvo Staro Učinj
 - Penovača plaža
 - Sutomska plaža

6. Spomenik prirode:

- Buljarica
- Drobni pjesak-plaža
- Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
- Lučice - plaža
- Malta plaža
- Miloder plaža
- Biogorin plaža
- Predio Oveca Petrovića na Topolici
- Pećin plaža - Plavo Horizonti
- Plava plaža - Plavo Horizonti
- Razac sa žakofijicom
- Sveti Stefan plaža
- Sveti Stefan plaža
- Topolica plaža
- Valdanos
- Velika plaža
- Veliki gradski park u Tivtu
- Veji pijesak

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:

- Brdo Spas
- Predložna za crtanje (Slovenska plaža)

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- Nacionalni park - Orjen
- Regionalni park - Vrmac
- Spomenik prirode - Vrmac
- Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja
- Regionalni park - Rumija
- Spomenik prirode - Zona oko Ostrva Učinj sa Vučijom uvalom
- Spomenik prirode - Šasko jezero
- Spomenik prirode - Učinjaska Solana sa hletama
- Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža:

područje 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 Katič,
- Tivatka solila,
- Buljarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orjen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Krnet i Ada
- Skadarsko jezero

Morski habitat

- Kod uvale Valdanos
- Lučica: od Mamine do rta Macka
- Od rta Kemina do ostrva Staro Učinj
- Od rta Traste do Platamuna
- Od rta Voljica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u mona - Katič
- Seska Deran i južni dio V. Plaže do delte Bojane

Estuar Bojane

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1832/23
Datum: 15.01.2024.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcela: 1833/17

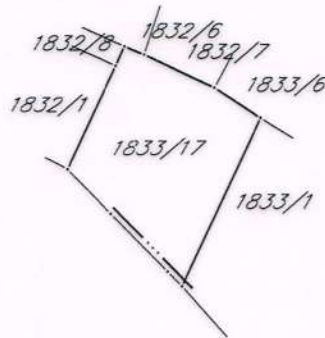
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
000
006
895
9

4
683
000
006
895
9



4
682
900
006
895
9

4
682
900
006
895
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Purić



Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-23382/2023

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-23382/2023

Datum: 29.12.2023.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe BR 06-332/23-1516/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2147 - PREPIS**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1833	17		12 12		KOSTANJICA	Sume 3. klase NASLJEDE		495	0.40
								495	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
v	PENDIĆ ANA	Sukorišćenje	1/2
v	ŠUMIĆ DRAŽEN	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG", br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



u Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

OPŠTINA BUDVA				
Primijeno: 28-03-2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost:
06-332/23		15167		

Broj: 01-1835/2

Datum: 26-03-2024.

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/23-1516/6 od 14.03.2024.godine (naš broj 01-1835/1 od 15.03.2024. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Šumić Dražen**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1833/17, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 6-28, blok 6, DUP Babin Do, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama> <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/23-1516/5 od 14.03.2024. godine.

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović



VOB 15-03



CRNA GORA
NOTAR

NIKOLA TOMANOVIĆ

85310 BUDVA

Ul Žrtava fašizma br 48

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

E-mail: notartomanovic@gmail.com

UZZ br. 557/2024

OTPRAVAK IZVORNIKA

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU-IZGRADNJI

PRVA UGOVORNA STRANA: DRAŽEN ŠUMIĆ
ANA PENDIĆ

DRUGA UGOVORNA STRANA: "BANA INVEST" D.O.O. BUDVA

Budva, 05. 04. 2024. godine

CRNA GORA
 NOTAR
 NIKOLA TOMANOVIĆ
 BUDVA
 Ul. Žrtava fašizma 48

OTPRAVAK
 IZVORNIKA

U Budvi, dana 05.04.2024. godine (petog aprila dvije hiljade dvadeset četvrtie) u 11.00h (jedanaest) preda mnom, dolje potpisanim notarom Nikolom Tomanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48 sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRVA UGOVORNA STRANA: -----

1. G-din **DRAŽEN ŠUMIĆ** od oca Slavija, rođen dana [redacted] sa adresom u [redacted] [redacted] državljanin Srbije, JMBG [redacted] po sopstvenom kazivanju oženjen, po zanimanju dipl elektro inženjer, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdatu od strane MUP-a RS PS Novi Beograd dana 27.04.2015. god sa rokom važenja deset godina, tel: +381641896232, e-mail: sumicus@yahoo.com, -----

2. G-đa **ANA PENDIĆ** od majke Nade, rođena dana [redacted] sa adresom [redacted] [redacted] državljanka Srbije, JMBG [redacted] po sopstvenom kazivanju udata, po zanimanju molekularni biolog, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdatu od strane MUP-a RS PS grad Beograd dana 11.01.2019. god sa rokom važenja deset godina, koju po priloženom punomoćju zastupa Dražen Šumić, kao prva ugovorna strana/vlasnici zemljišta (u daljem tekstu lica: **prva ugovorna strana/vlasnici zemljišta**), -----

DRUGA UGOVORNA STRANA: -----

3. „**BANA INVEST**“ d.o.o Budva, sa sjedištem u Budvi, Lazi bb, reg kod CRPS pod br [redacted] mat br/PIB: [redacted] kojeg zastupa osnivač i izvršni direktor Duško Banović, JMBG [redacted] čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj [redacted] izdata od strane MUP-a CG FL Budva dana 25.04.2014. god sa rokom važenja deset godina, tel: [redacted] e-mail: [redacted] kao druga ugovorna strana/Investitor (u daljem tekstu: **druga ugovorna stranInvestitor**).-----

Napomene: 1. Podaci o imenu oca, adresi prebivališta stranaka, bračnom stanju, zanimanju, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, za tačnost odgovaraju materijalno i krivično.-----

2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: «**Ugovorne strane**».-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA: -----

- (1) List nepokretnosti broj 2147 KO Budva od 05.04.2024.god,-----
- (2) Izvod iz CRPS-a za drugu ugovornu stranu,-----
- (2) Punomoćje za zastupanje Prve ugovorne strane Ane Pendić,-----
- (4) UT uslovi broj 06-332/23-1516/5 od 14.03.2024.godine;-----
- (5) Identifikacione isprave (lične karte) ugovornih stranaka- potpisnika notarskog zapisa, -----

Naprijed navedena dokumentacija se prilaže u originalu a dijelom u kopiji neovjerenoj kopiji, službeno ovjerena fotokopija će se priložiti uz otpравak izvornika, na koju okolnost su stranke posebno upozorene pa notar ne odgovara niti za jednu činjenicu ako nije sadržana u priloženoj dokumentaciji, a pojavi se kao bitna za odnose između ugovorenih strana. -----

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

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU- IZGRADNJI-----

I PREDMET UGOVORA-----

1. Ovim notarskim zapisom - ugovorom ugovorne strane regulišu međusobne odnose povodom izgradnje stambenog objekta u Budvi na urbanističkoj parceli blok 6 broj 6-28, DUP-a "Babin Do", koju čini kat parcela 1833/17 KO Budva, ukupne površine 495m², upisana u listu nepokretnosti 2147 KO Budva, a planirani objekt se gradi na ovoj parceli u ukupnoj bruto površini cca 693m² i rješavanje svojinsko-pravnih odnosa na objektu i posebnim djelovima objekta, koji će biti izgrađen u svemu u skladu sa odobrenom i ovjerenom urbanističkom dokumentacijom, kao i stvarna prava na zemljištu nakon izgrađenog objekta.-----
2. Predmet ovog ugovora je zajednička izgradnja stambenog objekta na kat parceli 1833/17 KO Budva, ukupne površine 495m², upisana u listu nepokretnosti 2147 KO Budva u svemu u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima koji su izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva broj 06-332/23-1516/5 od 14.03.2024.godine.-----
3. Notar konstatuje uvidom u priloženi list nepokretnosti 2147 KO Budva da je na kat.parceli 1833/17 KO Budva upisana Prva ugovorna strana kao nosioci prava sukorišćenja u obimu od po 1/2 idealnog dijela i bez tereta i ograničenja, stvarno pravo stečeno nasljeđem što Prva ugovorna strana potvrđuje potpisom na ovom notarskom zapisu i priloženim Rješenjem o nasljeđivanju. -----
4. Notar je upoznao ugovorne strane sa potrebom da nakon dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje budućeg objekta na kat.parceli 1833/17 KO Budva, sačine aneks ovog pravnog posla i svoje odnose urede u skladu njegovom sadržinom, u kome će se precizirati pripadajuća projektovana površina budućeg objekta prema etažama budućeg objekta.-----

II OBAVEZE UGOVORNIH STRANA-----

1. Ugovorne strane su saglasne da Prva ugovorna strana kao svoj ulog u zajedničku gradnju unosi pravo sukorišćenja i pravo građenja na kat.parceli 1833/17 KO Budva, i da Drugu ugovornu stranu uvede u posjed predmetne kat. parcele u roku od 7 dana od dana zaključenja ovog ugovora. Ugovorne strane su saglasne da sva građevinska dokumentacija glasi na obje ugovorne strane, kao i da će Prva ugovorna strana dati saglasnost da se predmetna kat.parcela parceliše po DUP-u nakon čega će novonastala kat.parcela pod objektom na kojoj će biti izgrađen novi objekt pripasti Skupštini stanara kao zajednička svojina svih stanara, dok će preostala novonastala kat.parcela pripasti investitoru „BANA INVEST“ d.o.o Budva.-----
2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je vrijednost uloga u zajedničku izgradnju Prve ugovorne strane cca 90.000,00 € (devedeset hiljada eura), što će investitor naknadno utvrditi angažujući ovlašćenog procjenitelja.-----
3. Ugovorne strane su saglasne da Druga ugovorna strana finansira cjelokupnu izgradnju objekta i snosi sve troškove, od zaključenja ovog ugovora, do dobijanja upotrebne dozvole za objekt, (što podrazumijeva troškove izrade tehničko-projektne dokumentacije, pribavljanja svih saglasnosti, plaćanje troškova uređenja građevinskog zemljišta, taksa i drugih nadoknada po ovom osnovu, u odnosu na treća lica, opremanje objekta do nivoa obavljanja registrovane djelatnosti odnosno odobrenja za rad objekta i sl.) te da stupi u posjed predmetne kat.parcele u roku iz prethodnog stava.-----
4. Druga ugovorna strana se obavezuje da na ime svog udjela u zajedničkoj izgradnji objekta pored finansiranja cjelokupne izgradnje objekta i snošenja svih troškova, da izvede sve građevinske radove i sagradi objekt u skladu sa važećim propisima, odobrenjima, tehničkim normativima i standardima.-----
5. Sve ovim Ugovorom predviđene obaveze te zakonom propisane finansijske obaveze koje nastanu kao posljedica cjelokupnog postupka izgradnje objekta (počev od pripreme terena za gradnju pa do pribavljanja odobrenja za upotrebu) snosi Druga ugovorna strana. Druga ugovorna strana snosi troškove upisa prava svojine na posebnim djelovima objekta pri organu nadležnom za upis nepokretnosti.-----
6. Druga ugovorna strana će obezbijediti stručni nadzorni organ u toku građenja objekta odnosno izvođenja radova za koje je izdato odobrenje za izgradnju. Stručni nadzor će obuhvatati: kontrolu da li se radovi i građenje vrše prema odobrenju za gradnju, odnosno prema Glavnom projektu, kontrolu i provjeru kvaliteta izvođenja svih vrsta radova i primjenu propisa, standarda i tehničkih normativa, provjeru da li postoje dokazi o kvalitetu materijala, opreme i instalacija koji se ugrađuju, davanje uputstava izvođaču radova, saradnju sa projektantom radi obezbjeđenja detalja tehnoloških i organizacionih rešenja za izvođenje radova i rešavanje drugih pitanja koja se pojave u toku izvođenja radova.-----
7. Pored obaveza iz tačke 3, 4, 5 i 6 ovog ugovora Druga ugovorna strana se obavezuje da:-----
 - 1) izvodi radove prema dokumentaciji na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju, odnosno Glavnom projektu, u skladu sa propisima, standardima, tehničkim normativima i normama kvaliteta koji važe za pojedine vrste radova, instalacija i opreme;-----
 - 2) da o svom trošku pribavi i ugradi odgovarajući materijal, instalacije i opremu, sve prve klase;-----
 - 3) organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, obezbjeđenje nesmetanog saobraćaja, zaštitu okoline za sve vrijeme trajanja građenja;-----

- 4) obezbjeđuje sigurnost objekta, lica koja se nalaze na gradilištu i okoline i da preduzme sve mere bezbednosti i zaštite ljudi i imovine i odgovoran je za svu štetu koja nastane kao posledica nepoštovanja propisa bezbjednosti zaštite na radu;-----
- 5) nadležnim organima prijavi početak radova u zakonskom roku;-----
- 6) obezbjeđuje dokaze o kvalitetu izvršenih radova, odnosno ugrađenog materijala, instalacija i opreme;-----
- 7) vodi građevinski dnevnik i drugu potrebnu dokumentaciju i evidencije;-----
- 8) obezbjeđuje mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja;-----
- 9) obezbjeđuje objekte i okolinu u slučaju prekida radova;-----
- 10) da izvede sve radove u ugovorenom roku, na ugovoreni način i prema ugovorenom kvalitetu;-----
- 11) da nakon izvođenja svih instalaterskih radova (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija, mašinske, toplovodne instalacije, kablovske i gromobranske instalacije) izvrši priključak svih ovih instalacija na odgovarajuće mreže;-----
- 12) da izvrši tehnički prijem izvedenih radova;-----
- 13) da o svom trošku otkloni eventualne nedostatke u izvođenju radova u garantnom predviđenom roku;-----
- 14) da u slučaju izricanja kazni u krivičnom, prekršajnom ili postupku privrednog prestupa od strane nadležnih organa a koji se odnose ili su u vezi sa aktivnosti koje Druga ugovorna strana preuzima u skladu sa ovim Ugovorom, snosi i plati sve izrečene kazne ili iste refundira;-----
8. Ako se u toku građenja objekta, zbog promijenjenih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti, mora odstupiti od dokumentacije na osnovu koje je izdato odobrenje za izgradnju odnosno od Glavnog projekta Druga ugovorna strana će o svom trošku pribaviti odobrenje za izgradnju po izmijenjenoj dokumentaciji odnosno o svom trošku vršiti izmjenu Glavnog projekta sa potvrdom nadležnog organa o njegovom prijemu. Odstupanjem smatra se svako odstupanje od položaja, dimenzija, namjena i oblika objekta utvrđenih u odobrenju za izgradnju odnosno tehničkoj dokumentaciji.-----
9. Materijal i njegova izrada, kao i oprema, koji se upotrebljava za izvođenje ugovorene izgradnje objekta, mora odgovarati opisu radova, tehničkoj dokumentaciji i tehničkim normativima i ovom Ugovoru i moraju biti kvaliteta definisanog u Glavnom projektu, a odgovornost za njihov kvalitet snosi druga ugovorna strana. Druga ugovorna strana je dužna da na zahtjev Prve ugovorne strane podnese potrebne ateste o kvalitetu materijala, elemenata, djelova i opreme koje ugrađuje na objektu, a po potrebi u slučaju sumnje da ispita kvalitet materijala kod za to ovlašćene stručne organizacije.-----
10. Druga ugovorna strana ne može izvođenje pojedinih radova poveriti drugom izvođaču radova.-----
11. Podobnost za upotrebu stanova utvrđuje se tehničkim pregledom. Tehnički pregled objekta vrši se po završetku izgradnje objekta, odnosno svih radova predviđenih odobrenjem za izgradnju i glavnim projektom, odnosno po završetku izgradnje dijela objekta za koji se može izvršiti tehnički pregled odnosno izdati upotrebna dozvola. Tehnički pregled obuhvata kontrolu usklađenosti izvedenih radova sa odobrenjem za izgradnju i tehničkom dokumentacijom na osnovu koje se objekat gradi, kao i sa tehničkim propisima i standardima koji se odnose na pojedine vrste radova, odnosno materijala, opreme i instalacija i kvalitet predviđen odredbama ovog Ugovora.-----
12. Odmah po dobijanju dozvole za upotrebu objekta Prva ugovorna strana i Druga ugovorna strana su dužne da pristupe međusobnoj primopredaji objekta. Primopredaju vrše ovlašćeni predstavnici ugovornih strana o čemu sastavljaju i potpisuju zapisnik.-----
13. Druga ugovorna strana nakon potpisivanja ovog Ugovora, prije i u toku gradnje i važenja ovog Ugovora, ne može uključiti nove investitore bez pisane i ovjerene saglasnosti Prve ugovorne strane, ne može ustupiti prava i obaveze iz ovog Ugovora bez pisane i ovjerene saglasnosti Prve ugovorne strane.-----
14. Predračunska vrijednost izgradnje planiranog objekta koja je Druga ugovorna strana dužna da obezbijedi radi izgradnje objekta procjenjuje na iznos cca 360.000,00 € (tristo šezdesethiljada eura), a biće precizirana nakon izrade revidovanog glavnog projekta,-----
15. Druga ugovorna strana se obavezuje da obezbijedi svu potrebnu dokumentaciju za početak gradnje objekta koja će glasiti na ime obje ugovorne strane, te da izgradi objekat po sistemu "ključ u ruke" na osnovu Glavnog projekta koje će ugovorne strane zajednički usaglasiti i koji je odobren - ovjeren od strane nadležnog državnog organa.-----
16. Notar upozorava ugovorne strane radi njihove pravne i finansijske sigurnosti iz ovog pravnog posla da izvrše procjenu vrijednosti zemljišta označenih kat parcela kao i da Druga ugovorna strana vodi finansijsku evidenciju svih ulaganja u izgradnju objekta i njegovog operemanja, i da svako ulaganje podkrijepi materijalnim dokazima.-----

III PRAVA UGOVORNIH STRANA NA BUDUĆEM OBJEKTU

1. Ugovorne strane su saglasne da po osnovu uloženi vrednosti u zajedničku izgradnju u novoizgrađenom objektu ugovornim stranama pripada po sistemu "ključ u ruke", i to:
- Prvoj ugovornoj strani pripada 22 % neto od izgrađenog objekta (stambenog, nestambenog i garažnog prostora), što će preciznije biti određeno aneksom ovog ugovora prema idejnom rješenju;
 - Drugoj ugovornoj strani pripada 78 % neto od izgrađenog objekta (stambenog, nestambenog i garažnog prostora), što će preciznije biti određeno aneksom ovog ugovora prema idejnom rješenju;
2. Ugovorne strane zadržavaju pravo da na zahtjev jedne u odnosu na drugu ugovornu stranu zaključe aneks ovog ugovora i preciziraju svoje međusobne odnose ukoliko dođe do bitno promijenjenog činjeničnog stanja za koje se u ovom trenutku ne može pretpostaviti ili previdjeti, a sve u smislu realizacije osnovnog cilja koje stranke žele postići ovim pravnim poslom.

IV ROKOVI

Ugovorne strane su saglasne i prihvatile su kao obavezujuće da:

1. rok za predaju kat.parcele 1833/17 KO Budva, na kojoj je predviđena izgradnja objekta, u posjed Drugoj ugovornoj strani bude u roku od 3 dana od dana zaključenja ovog ugovora; na način što će Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani pokazati na licu mjesta granice parcela;
2. rok za prijavu gradnje i za početak izvođenja građevinskih radova, organizacija gradilišta na predmetnoj parceli bude najkasnije u roku od 1 (jedne) godine od dana zaključenja ovog ugovora, i cijela odgovornost za izvođenje građevinskih radova bez odobrenja za građenje/revidovanog glavnog projekta preuzima Druga ugovorna strana; Notar je upozorio ugovorne strane na eventualne posljedice ovakvog postupanja odnosno nepoštovanja rokova i Zakona.
3. rok završetka izgradnje objekta je godinu dana od dana dobijanja prijave gradnje;
4. rok za tehnički prijem i dobijanje upotrebne dozvole bude tri mjeseca od dana završetka izgradnje objekta odnosno završetka građevinskih radova na objektu;

Rokovi iz stava 1 ovog člana mogu se produžiti jedino u slučaju više sile. (termin "viša sila" je definisana Zakonom), ili saglasnošću stranaka.

V STEPEN OPEMLJENOSTI OBJEKTA

- Ugovorne strane su se usaglasile da će objekat biti izgrađen po sistemu "ključ u ruke" sa unutrašnjim radovima I klase, a sve će biti posebno precizirano revidovanim projektom na osnovu kojeg se izvode radovi.

VI UGOVORNA KAZNA

Druga ugovorna strana se obvezuje da u slučaju neopravdanog kašnjenja u izgradnji predmetnog objekta plati Prvoj ugovornoj strani, na ime ugovorne kazne, iznos od 0.2% od predračunske vrijednosti ovog ugovora za svaki dan kašnjenja, ali ne više 5%.

VII RASKIDNI USLOVI

1. Ugovorne strane su saglasne da, ukoliko u roku od godinu dana od dana zaključenja ovog ugovora Druga ugovorna strana ne obezbijedi potrebnu dokumentaciju i ne otpočne sa gradnjom objekta, u ugovorenom roku, da se predmetni ugovor raskida jednostranom izjavom volje Prve ugovorne strane i isti ne proizvodi pravno dejstvo. Jednostrani raskid u formi notarskog zapisa predstavlja osnov za brisanje upisane zabilježbe neposredne izvršnosti ovog notarskog zapisa.
2. Ugovorne strane su saglasne da se nakon pribavljanja građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta, a do početka izgradnje objekta, ovaj ugovor može raskinuti samo sporazumno na način i uz uslov da Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani izvrši povraćaj vrijednosti svih troškova uloženi tokom pripremnih radova i upravnog postupka radi dobijanja građevinske dozvole, te da Druga ugovorna strana Prvoj ugovornoj strani preda građevinsku dozvolu i materijalne dokaze (račune, ugovor o komunalijama, projektovanju i sl.) o troškovima dobijanja građevinske dozvole/revidovanog glavnog objekta.
3. Ugovorne strane su saglasne da se nakon otvaranja gradilišta i početka izvođenja građevinskih radova pitanje raskida ovog ugovora razrješava sporazumno, ili u parničnom postupku kod suda, angažujući stručna lica za procjenu uloženi vrednosti, i shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima.
4. Ugovorne strane su saglasne u slučaju da druga ugovorna strana zastane sa izgradnjom objekta zbog nedostatka finansijskih sredstava, obavezuje se obavijesti prvu ugovornu stranu preko označenih mail adresa,

te prva ugovorna strana zadržava pravo da svojim sredstvima, odnosno uz učešće trećeg lica, završi započetu izgradnju objekata i da posebnim aneksom ovog notarskog zapisa, preciziraju priadajuće djelove svakoj od ugovornih strana srazmjerno datim ulozima. Prva ugovorna strana u ovoj situaciji (stečaj, likvidacija ili blokada računa Druge ugovorne strane) može jednostrano raskinuti ugovor bez naknade štete prema Drugoj strani, i da ima pravo da objekat završi sopstvenim sredstvima ili slobodnim angažovanjem trećeg investitora uz definisanje šta pripada Drugoj ugovornoj strani na ime već izvedenih građevinskih radova.-----

VIII GARANCIJE PRVE UGOVORNE STRANE-----

Prva ugovorna strana garantuje Drugoj ugovornoj strani da je kat.parceli 1833/17 KO Budva, isključivo njihovo suvlasništvo, da nije pod teretom, kako uknjiženom, tako i ne uknjiženom, u korist trećih lica, i da ni na kakav način neće ometati Drugu ugovornu stranu u postupku dobijanja građevinske dozvole i organizacije gradilišta, te izvođenja građevinskih radova, ako je njegovo postupanje u obostranom interesu i na osnovu važećeg meterijalnog prava.-----

IX GARANCIJE DRUGE UGOVORNE STRANE-----

Druga ugovorna strana garantuje Prvoj ugovornoj strani da:-----

1. posjeduje obezbijeđena materijalna i finansijska sredstva za izgradnju predviđenog stambenog objekta.-----
2. će sve radove na objektu izvesti u skladu sa Glavnim projektom, koji će biti urađen od strane ovlašćene građevinske organizacije koja posjeduje licencu za izgradnju objekata, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti.-----
3. Druga ugovorna strana za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:-----
 - 10 (deset) godina za konstrukciju;-----
 - 5 (pet) godina za hidroizolaciju;-----
 - 2 (dvije) godine za zanatske radove;-----
 - 2 (dvije) godine za fasadu i za instalaciju termotehnike, jake i slabe struje;-----
4. Prednji rokovi počinju teći od dana tehničkog prijema i dobijene upotrebne dozvole;-----

U garantnom roku Druga ugovorna strana je dužna da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika.-----

X TROŠKOVI-----

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notaskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke-izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi Druga ugovorna strana u cjelini.-----

XI ZABRANA OTUĐENJA-----

Ugovorne strane su saglasne da:-----

1. nakon potpisivanja ovog ugovora, Prva ugovorna strana nema pravo da na bilo koji način opterećuje ili otuđuje predmetnu parcelu bez saglasnosti Druge ugovorne strane; Druga ugovorna strane nema pravo prodaje budućih stanova u objektu dok se ne zaključi aneks ovog ugovora bez pismene saglasnosti prve ugovorne strane.-----
2. jedino nakon pravosnažnosti Rješenja o izdavanju građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta i nakon zaključenja anexa ovog ugovora o podjeli pripadajućih stambenih jedinica ugovornim stranama mogu otpočeti sa prodajom stambenih i garažnih prostora u predmetnom objektu;-----
3. ovlašćuju ovog notara da nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za upis zabilježbe ovog Ugovora u "G" listu lista nepokretnosti broj 2147 KO Budva.-----
4. ovlašćuju ovog notara da, ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine CG PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima (JMBG; podaci iz Lista nepokretnosti i sl) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine PJ Budva, kao i strankama.-----

XII POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je podučio i upozorio stranke i na sljedeće da:-----

- se radi o tzv. ugovoru o ortakluku kao dvostrano obaveznom poslu;-----
- ugovor zaključen kada se obje ugovorne strane saglase o svim bitnim elementima ugovora;-----

- obavezujući pravni posao za stranke, kako u međusobnim pravima, tako i u međusobnim obavezama; -----
 - podliježe poreskim obavezama i da se notarski zapis po službenoj dužnosti dostavlja Poreskoj upravi; -----
 - su sve saglasnosti, izjave tvrdnje na osnovu kojih je sačinjen ovaj notarski zapis date kao istinite, te da sa sobom povlače i materijalnu i krivičnu odgovornost, ako se utvrdi da nijesu date kao istinite;-----
 - neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetni list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti došlo do promjena podataka, koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.-----

OTPRAVAK NOTARSKOG ZAPISA: -----

- Prva ugovorna strana (2 x sa priložima)-----
- Druga ugovorna strana (1x sa priložima)-----
- Katastar nepokretnosti (1x bez priloga)-----
- Poreska uprava (1 x bez priloga)-----

Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema NT («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar. br 1. tač. 2, tar. br. 19 tač 1 za vrijednost predmeta u iznosu od 613,50 € + PDV u iznosu od 128,84 €, = 742,34 € o čemu je Drugoj ugovornoj strani izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.-----

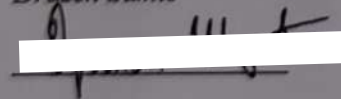
Notar je pročitao akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i, kako slijedi, u prisustvu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

U Budvi, dana 05.04.2024. godine (petog aprila dvije hiljade dvadeset četvrte) završeno u 12:00h (dvanaest).-----

UGOVORNE STRANE:

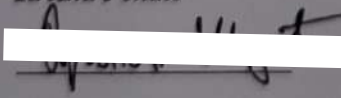
Prva ugovorna strana:

Dražen Šumić



Dražen Šumić p.p.

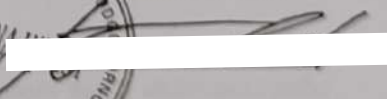
za Anu Pendić



Za Drugu ugovornu stranu

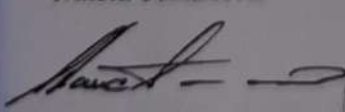
Duško Banović





NOTAR

Nikola Tomanović







200-919-11276/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 200-919-11276/2024

Datum: 05.04.2024.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu ŠUMIĆ DRAŽEN, Budva, za potrebe notarski zapis uzz br 577/2024 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2147 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1833	17		12 12		KOSTANJICA	Sume 3. klase NASLJEDE		495	0.40
Ukupno								495	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
U	PENDIĆ ANA	Sukorišćenje	1/2
U	ŠUMIĆ DRAŽEN	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovaj dokument sadrži elektronski pečat

Datum i vrijeme ažurnosti podataka: 05-apr-2024 12:27

Elektronski dokument preuzeo: Notar Tomanović Nikola

Datum i vrijeme: 05.04.2024. 12:27:58

1 /

1



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: 06-332/23-1516/5

Budva, 14.03.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŠUMIĆ DRAŽENA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i DUP BABIN DO ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 6

Urbanistička parcela broj: 6-28 koju čini

Katastarska parcela broj 1833/17 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2147 za KO Budva, od 29.12.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 1833/17** upisane su šume 3. klase površine 495m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici kat. parcele upisani su Pendić Ana (obim prava ½) i Šumić Dražen (obim prava ½).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među suvlasnicima kat. parcele.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S1 -stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- turistički objekti (tekstualni dio DUP-a, strana 32-33)

Prostor Plana namjenjen je pretežno stanovanju kao osnovnoj namjeni, uz koju se podrazumjevaju djelatnosti kao prateće funkcije stanovanja (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Pored toga u okviru pretežnog stanovanja moguće su i komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu; kao i turističke namjene – sobe, apartmani, hoteli, apart-hoteli I sl. (strana 37)

Turistički objekat

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2, strana 38)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 41)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata prikazana su u grafičkom i tekstualnom dijelu plana (strana 40-45).

Građevinska linija (GL). Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Podzemna građevinska linija (PGL). Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

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

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Na kalkanskim zidovima prema susjedima nije dozvoljeno otvarati prozore. Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 4.0 metara i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svjetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svjetlarnika je 2,0m. Površina svjetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svjetlarniku je 1,80m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svjetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svjetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svjetlarnika.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana)

Krovovi. Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Visina vijenca iznosi:

S1 - Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

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

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6-28, blok 6	433.23	693.17	173.29	1.6	0.4	P+2+Pk

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.2 strana)

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.1 strana)

Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža), koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.8.)

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatak BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 strana).

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 4 "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz tabelarnog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost iz tabelarnog priloga. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.0 strana)

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

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

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

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

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

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

U tekstualnom dijelu plana navedena je smjernica: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geomehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na kat. parceli broj 1833/17 KO Budva, zaveden pod brojem 17/01 od 17.01.2024. godine i odrađen od strane „Geotehnika“ doo – Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, M. Blagojević i R. Lalatović, u januaru 2024. godine u Podgorici.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). 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“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom obrade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16 strana)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.11)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Urbanističko tehnički uslovi za uređenje površine pod zelenilom i slobodnih površina su detaljno opisani u tekstualnom dijelu DUP-a na stranama 60-64.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama,

spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4)

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.13).

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetna katastarska parcela broj se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Postojeća zaštićena prirodna dobra - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

Emerald područja – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPNOP, strana 211)

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). 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“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Telekomunikaciona mreža – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 82/20).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15.

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj 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 koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.**
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.**

Preklapanjem katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Kat. parcela broj 1833/17 KO Budva se nalazi u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tački 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima i zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture ni u zaštićenim zonama kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom 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 ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) 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, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 03. Planirana namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



Planirano stanje - namjena površina

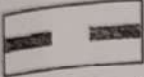
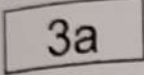
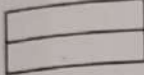
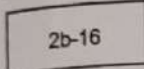
1:1000

Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

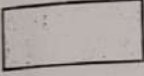


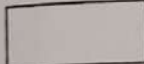


Budva, 14.03.2024. godine

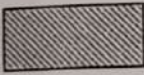


LEGENDA:

-  GRANICA DUP-a
-  BROJ BLOKA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE POVRŠINE

-  JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
-  GRADSKE ŠUME I PARKOVI
-  ZAŠTITNE ŠUME (ZAŠTITNO ZELENILO)
-  JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

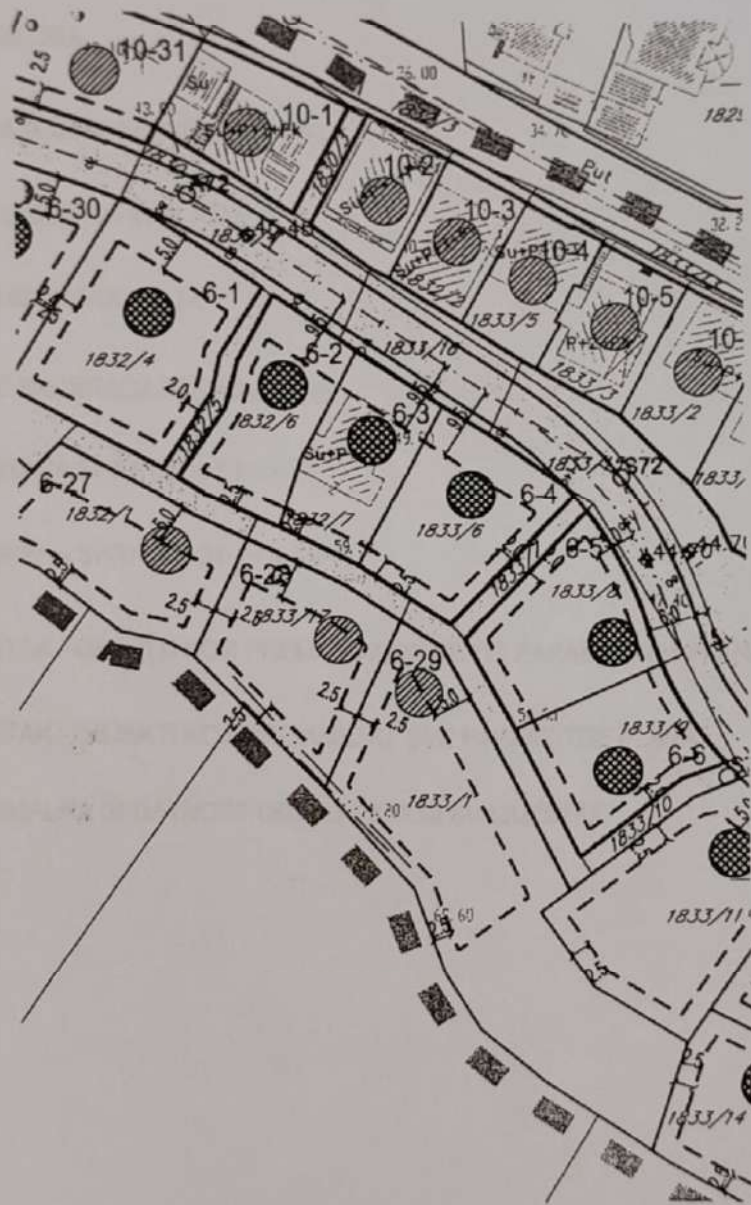
STANOVANJE

-  ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+Pk)
-  ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+Pk)
-  IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

list 03

Planirano stanje - namjena površina

1:1000



Ist 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

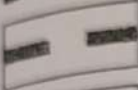

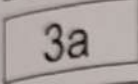
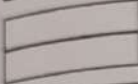
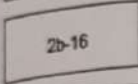
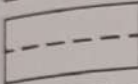
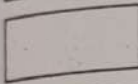


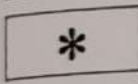
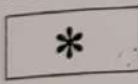
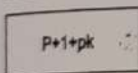
1:1000

Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

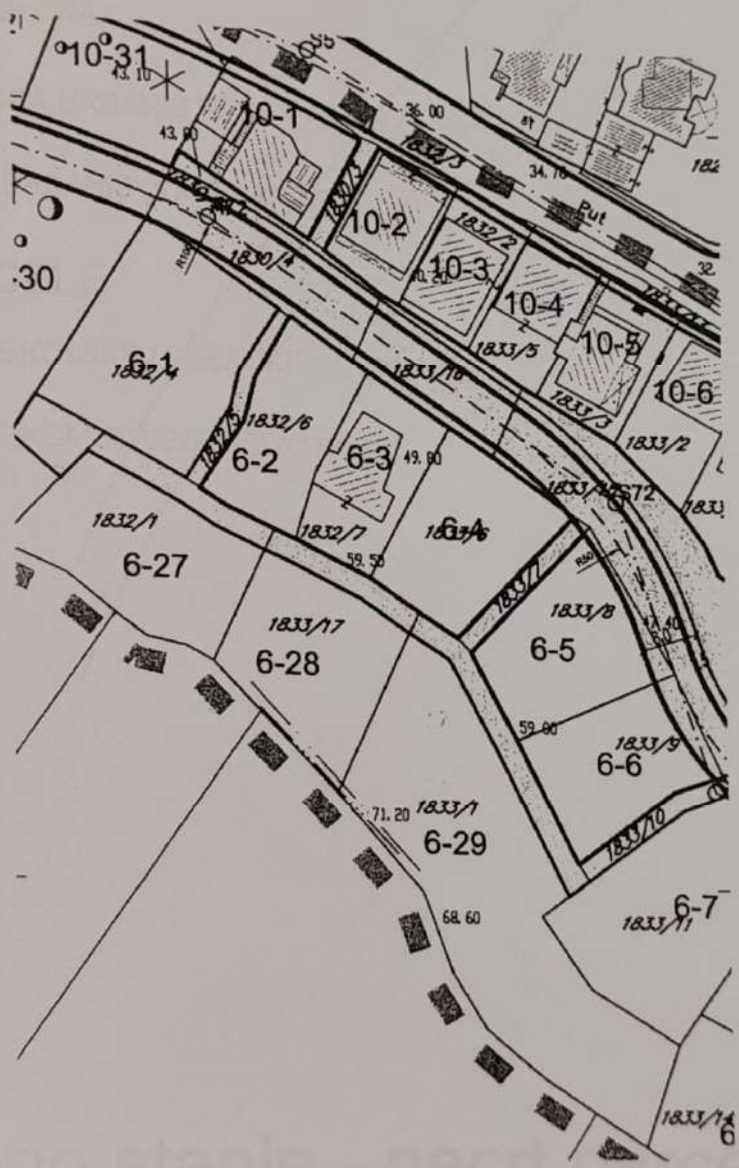
LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU ŠVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000

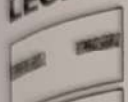


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

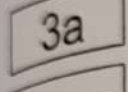
LEGENDA:



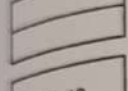
GRANICA DUP-a



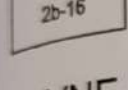
REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA

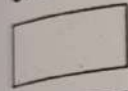


GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

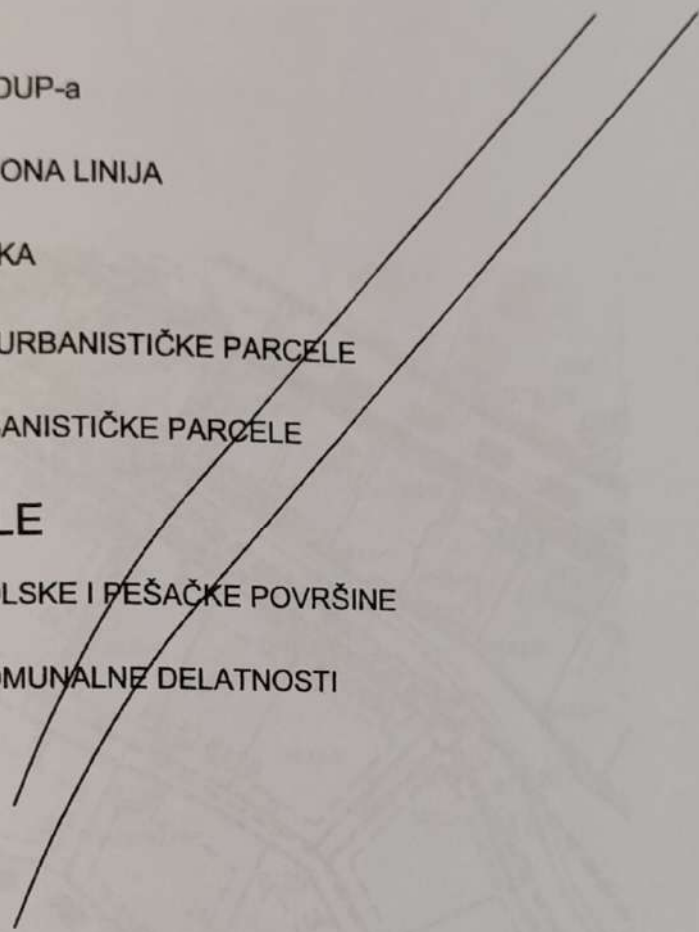
JAVNE PARCELE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

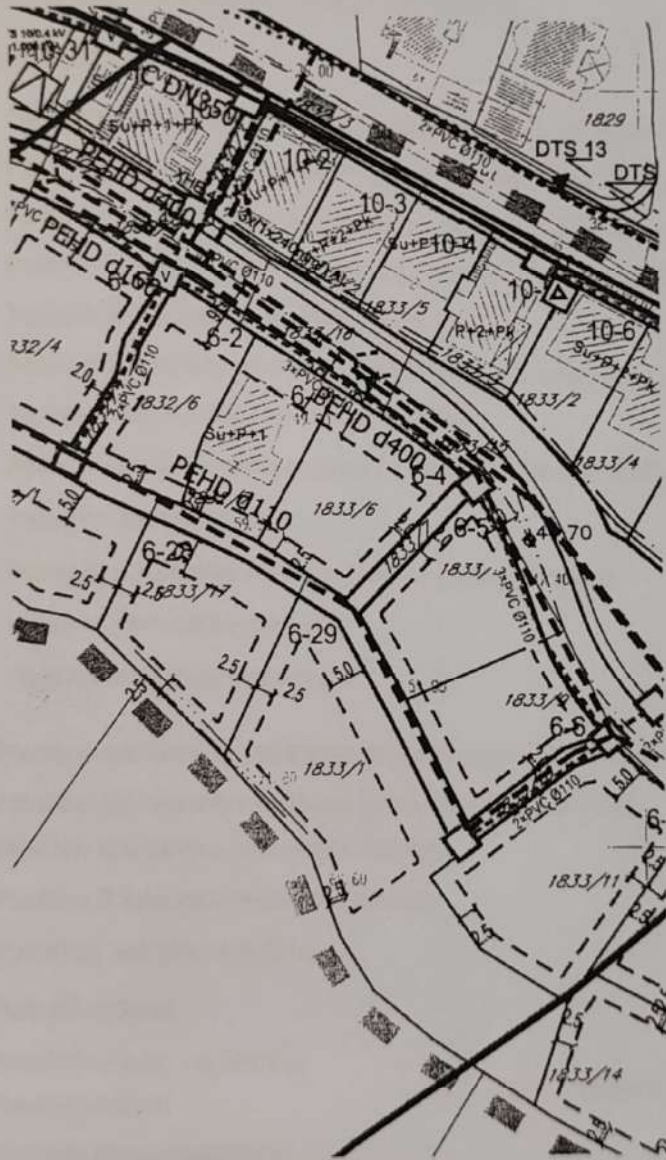


list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000

IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Karta: 02. Sinhron plan
Hidrotehnička, Elektroenergetska i Telekomunikaciona infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)









Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



















Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

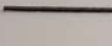
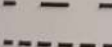

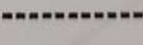


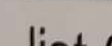
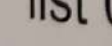
ELEKTRO INSTALACIJA:

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod - za ukidanje
-  Planirani vodovod
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi

list 02

Planirano stanje - sinhron plan

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 10. Planirana hidrotehnička infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)





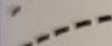
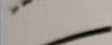
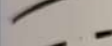
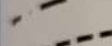

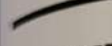
Glavni inženjer
Sektor za urbanizam,
Miroslav Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

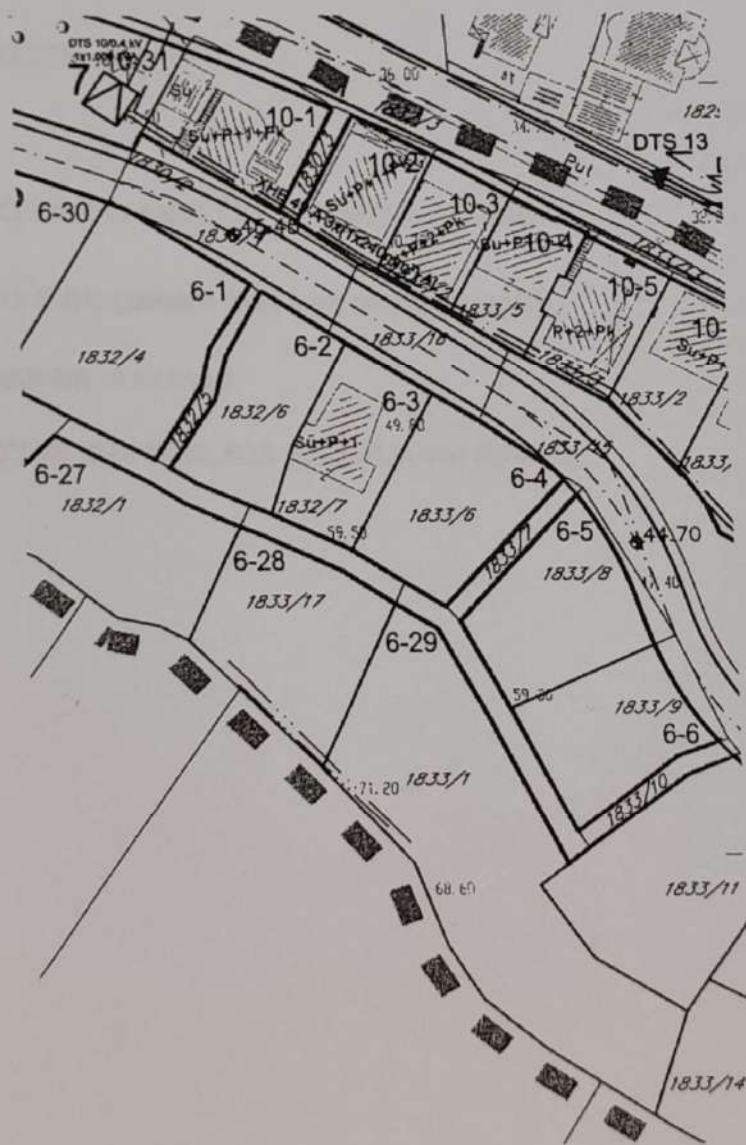
-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod - za ukidanje
-  Planirani vodovod
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Postojeća atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi
-  Planirana atmosferska kanalizacija

list 10

Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura

1:1000

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta: 12. Planirana elektroenergetska infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)









kovodilac Sektora za urbanizam,
ila Mitrović, dipl.ing.arh.

[Handwritten signature]

Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

ELEKTRO INSTALACIJE:

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 KV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 KV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

list 12

Planirano stanje - elektroenergetska mreža

1:1000



BRG / E

Projekat Sektora za urbanizam,
Babić, dipl.ing.arh.



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA:

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)

Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)

Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)

Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)

Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju

Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)

Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju

Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)

Postojeće tk kablovsko okno

Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)

Postojeći telefonski izvodni ormar

Postojeći distributivni ormar CATV

Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)

Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)

Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija

Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

list 14

Planirano stanje - telekomunikaciona
infrastruktura

1:1000

BLOK 5a	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
5a-1	4315,08	0,4	1726,03	P+3+Pk	2	8630,16
5a-2	2577,68	0,4	1031,07	P+3+Pk	2	5155,36
5a-3	3794,14	0,4	1517,66	P+3+Pk	2	7588,28
5a-4	9947,5	0,4	3979,00	P+3+Pk	2	19895,00
5a-5	677,07	0,4	270,83	P+3+Pk	2	1354,14

BLOK 6	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
6-1	559,60	0,4	223,84	P+3+Pk	2	1119,20
6-2	310,09	0,4	124,04	P+3+Pk	2	620,18
6-3	286,79	0,4	114,72	P+3+Pk	2	573,58
6-4	383,10	0,4	153,24	P+3+Pk	2	766,20
6-5	364,10	0,4	145,64	P+3+Pk	2	728,20
6-6	318,43	0,4	127,37	P+3+Pk	2	636,86
6-7	599,19	0,4	239,68	P+3+Pk	2	1198,38
6-8	468,91	0,4	187,56	P+3+Pk	2	937,82
6-9	552,32	0,4	220,93	P+3+Pk	2	1104,64
6-10	547,53	0,4	219,01	P+3+Pk	2	1095,06
6-11	698,87	0,4	279,55	P+3+Pk	2	1397,74
6-12	497,79	0,4	199,12	P+3+Pk	2	995,58
6-13	318,57	0,56	160,00	P+3+Pk	3,39	1080,00
6-14	851,35	0,4	340,54	P+3+Pk	2	1702,70
6-15	375,09	0,4	150,04	P+3+Pk	2	750,18
6-16	398,53	0,4	159,41	P+3+Pk	2	797,06
6-17	474,77	0,4	189,91	P+3+Pk	2	949,54
6-18	540,94	0,4	216,38	P+3+Pk	2	1081,88
6-19	344,78	0,4	137,91	P+3+Pk	2	689,56
6-20	459,93	0,4	183,97	P+3+Pk	2	919,86
6-21	459,93	0,4	183,97	P+3+Pk	2	919,86
6-22	233,85	0,4	93,54	P+3+Pk	2	467,70
6-23	429,55	0,4	171,82	P+3+Pk	2	859,10
6-24	370,77	0,4	148,31	P+3+Pk	2	741,54
6-25	301,99	0,4	120,80	P+3+Pk	2	603,98
6-26	455,65	0,4	182,26	P+2+Pk	1,6	729,04
6-27	433,23	0,4	173,29	P+2+Pk	1,6	693,17
6-28	1071,72	0,4	428,69	P+2+Pk	1,6	1714,75
6-29	509,53	0,4	203,81	P+3+Pk	2	1019,06
6-30	479,40	0,4	191,76	P+3+Pk	2	958,80
6-31						
	14805,57		6037,12			29786,36

BLOK 7	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
7-1	540,77	0,63	344,00	P+3+Pk	3	1720,00
7-2	530,43	0,40	212,17	P+3+Pk	2	1060,86
7-3	690,23	0,66	414,00	P+3+Pk	3	1980,00
7-4	374,72	0,67	249,00	P+3+Pk	4,02	1302,00
7-5	735,15	0,40	294,06	P+3+Pk	2	1470,30
7-7	443,10	0,40	177,24	P+3+Pk	2	886,20
7-8	465,54	0,40	186,22	P+3+Pk	2	931,08
7-10	457,03	0,40	182,81	P+3+Pk	2	914,06
7-11	442,37	0,40	176,95	P+3+Pk	2	884,74
7-12	313,66	0,40	125,46	P+3+Pk	2	627,32
7-13	306,11	0,40	122,44	P+3+Pk	2	612,22
7-14	404,71	0,40	161,88	P+3+Pk	2	809,42

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



Budva, 14.03.2024. godine

LEGENDA

- GRANICE**
- Granica zahvata PPN OP
 - Državna granica
 - Granica opština
 - Obalna linija

LEGENDA

- ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA**
- Autoput
 - Autoput - alternativna trasa
 - "Brza soborakaljica"
 - Magistralni put
 - Regionalni put
 - Lokalniplošinski put
 - Osiaili putevi/staze
 - Eurovelo 8
 - Željeznička pruga
 - Dinvelisana rasvjetlica
 - Aerodrom
 - Letjeliste
 - Drop zona
 - Stalni granični prelaz
 - Autobuska stanica
 - Alternativna lokacija autobuske stanice
 - Željeznička stanica

PRIRODNA BAŠTINA

- Postojeća zaštićena područja**
- Zaštićena prirodna područja
 - Medunarodni značaj - Svjetska baština
 - 1. Kotorakodifikovani i radij, UNESCO - Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
 - 2. NP Starišterio jezaro - Štamarsko područje
 - Drveni značaj
 - 2. NP Starišterio jezaro
 - 1. NP Lovćen
 - Kontaktna zona
 - Lokalni značaj:
 - 4. Rezervat prirode - Tivatiska Špilja
 - Priloženo izuzetnih odlika:
 - 5.1. Bačička plaža
 - 5.2. Čani plaža
 - 5.3. Jar plaža (Stari Ućinj)
 - 5.4. Ostrovačka plaža
 - 5.5. Štamarska plaža

- POSEBNI REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA**
- Granica Morskog debla
 - Linija odmaka od 100m
 - Linija odmaka 1000m
 - Usljev za proširenje odmaka

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

- Medunarodni park - Aktivna baština - na teritoriji lokalne samouprave**
- Područje sportske kulture**
- Zaštitna (buffer) zona**

OPŠTINA BUDVA

Ornamentička baština

simbol	oznaka	opis
1	1	1. Most grad Budva
2	2	2. Mosaik - Pevanje
3	3	3. Mosaik - Pevanje
4	4	4. Most Budva
5	5	5. Ostrva Br. Tršćan
6	6	6. Ostrva Br. Tršćan
7	7	7. Ostrva Br. Tršćan
8	8	8. Ostrva Br. Tršćan
9	9	9. Mosaik - Pevanje
10	10	10. Ostrva Br. Tršćan
11	11	11. Ostrva Br. Tršćan
12	12	12. Ostrva Br. Tršćan
13	13	13. Mosaik - Pevanje
14	14	14. Mosaik - Pevanje
15	15	15. Ostrva Br. Tršćan
16	16	16. Ostrva Br. Tršćan
17	17	17. Ostrva Br. Tršćan
18	18	18. Ostrva Br. Tršćan
19	19	19. Ostrva Br. Tršćan
20	20	20. Ostrva Br. Tršćan
21	21	21. Ostrva Br. Tršćan
22	22	22. Ostrva Br. Tršćan
23	23	23. Ostrva Br. Tršćan
24	24	24. Ostrva Br. Tršćan
25	25	25. Ostrva Br. Tršćan

6. Spomenik prirode:

- 6.1. Bučarka
- 6.2. Dobraš pijesak-plaža
- 6.3. Lovo-Ošander kod Sućopca - Risan
- 6.4. Lučica - plaža
- 6.5. Mala plaža
- 6.6. Mladić plaža
- 6.7. Mlogri plaža
- 6.8. Park dvoraca Petrovića na Topolici
- 6.9. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.10. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.11. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.12. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.13. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.14. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.15. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.16. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.17. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti
- 6.18. Pećin priro plaža - Plavo Horizonti

Spomenik prirode, predloženo izuzetnih prirodnih odlika:

- Briše Epas
- Priloženo izuzetnih odlika:
 - 5.1. Bačička plaža
 - 5.2. Čani plaža
 - 5.3. Jar plaža (Stari Ućinj)
 - 5.4. Ostrovačka plaža
 - 5.5. Štamarska plaža

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orijen
- II Regionalni park - Vršina
- III Spomenik prirode - Platanuni
- IV Spomenik prirode - Rumlja
- V Regionalni park - Zona oko ostrva Ućinj sa Vučjom uvalem
- VI Spomenik prirode - Šasko jezero
- VII Spomenik prirode - Ućinjiska Solana sa kivitama
- VIII Spomenik prirode - Ada Bojana
- IX Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

- EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od [3] kvaliteta, a od toga u primorskom regionu [13]
- Orijen,
- Lovćen,
- Kotorako-Rišanski zaliv,
- Platanuni,
- Ostrvo Ućinj,
- Tivatiska solita,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Buđvara,
- Riša i Stari Ućinj,
- Priloženo izuzetnih odlika:
 - 5.1. Bačička plaža
 - 5.2. Čani plaža
 - 5.3. Jar plaža (Stari Ućinj)
 - 5.4. Ostrovačka plaža
 - 5.5. Štamarska plaža

Morski habitat

- Kod uvata Vidžanos
- Uvata od Mornika do rta Macca
- Uvata od Mornika do ostrva Stari Ućinj
- Od rta Korina do ostrva Stari Ućinj
- Od rta Vokulica do Dobrih voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katilž
- Seka teran i južni dio V. Plaža do vjeha Bojana

Estuar Bojana

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
POSREDOVAČNA JEDINICA: BUDVA
Brod: 07-104-DJ-1832/23
Datum: 15.01.2024



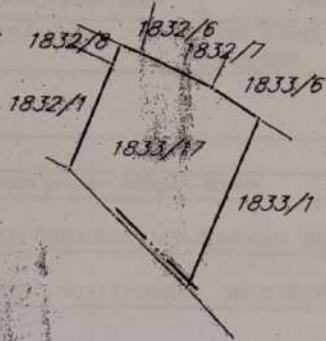
Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcela: 1833/17

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

006 883 4
895 000 9

4
683
000
695 9



006 883 4
895 000 9

4
683
000
695 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrađio:

Punio



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA

36000000322



104-919-23382/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-23382/2023
Datum: 29.12.2023.
Mj: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODORŽIVI RAZVOJ, za potrebe BR 06-332/23-1516/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2147 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1635	17		12 12		KOSTANJICA	Šume 3. klase NASLJEDE		495	0.40
								495	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	PENIĆ ANA	Sukorišćenje	1/2
[redacted]	ŠUMIĆ DRAŽEN	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



u Načelnica:
[Signature]

SONJA TOMAŠEVIĆ



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

Broj: 01-1835/2
Datum: 26-03-2024.

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno: 28-03-2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-33	2123	15167		-

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/23-1516/6 od 14.03.2024.godine (naš broj 01-1835/1 od 15.03.2024. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Šumić Dražen**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1833/17, Katastarska opština: Budva, Urbanistička parcela: 6-28, blok 6, DUP Babin Do, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/23-1516/5 od 14.03.2024. godine.

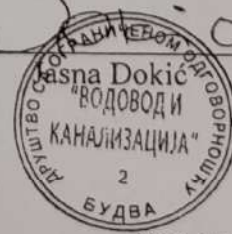
Obrada,

Služba za planiranje i
projektovanje,

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,

Momir Tomović



VOB 15-03

PUNOMOĆJE

Ja, ANA PENDIĆ, JMBG [REDACTED]
Beograd

a [REDACTED]

izdata u PU za grad

OVLAŠĆUJEM

DRAŽENA ŠUMIĆA, JMBG [REDACTED]
PS Novi Beograd

LK [REDACTED]

izdata u

Da može u moje ime zaključiti i potpisati Ugovor o zajedničkoj izgradnji, u statusu ugovorne strane/vlasnika zemljišta, na katastarskoj parceli 1833/17 KO Budva, sa preduzećem Bana Invest d.o.o. iz Budve, sa sedištem u Budvi, Lazi bb, registrovano kod CRPS pod b[REDACTED] mat br/PIB: [REDACTED] u statusu druge ugovorne strane /investitora.

U Beogradu, dana 03.04.2024.

DAVALAC PUNOMOĆJA

Ana Pendić
[REDACTED]

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Јасна Бојаџиевска
Београд, Нови Београд
Булевар Михаила Пупина 10 з/IV, спрат 3

УОП - Ш:1517-2024
страна 1 (један)

Потврђује се да је _____
Ана Пендић рођен/а _____ (_____) _____
_____ године, са пребивалиштем у _____
у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу. _____
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. _____
издата 11.01.2019 од стране ПУ ЗА ГРАД БЕОГРАД. _____
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)
стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен
примерак, остаје код поступајућег јавног бележника. _____
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе. _____
Накнада за оверу 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 720,00
(седамсто двадесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног
броја 8 јавнобележничке тарифе. _____

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Јасна Бојаџиевска
БЕОГРАД · Нови Београд
Бул. Михаила Пупина 10з/IV

ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Јасна Бојаџиевска
Београд, Нови Београд
Булевар Михаила
Пупина 10 з/IV, спрат
3

УОП - Ш:1517-2024

Дана 03.04.2024. (трећег априла две хиљаде
двадесетчетврте) године, у 12:45 (дванаест
часова и четрдесет пет минута),
у Београд, оверено у 2 (два) примерак/ка за
потребе странке.

ЗА ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА
Јавнобележнички приправник
Невена Бокан
Број решења: 1365-2-IV-6/2023
од 05.05.2023. год.

(ПОТПИС)





Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Registarski broj:	50833963			
PIB/Matični broj:	03189830			
Broj promjene:	4			
Puni naziv:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "BANA INVEST" - BUDVA			
Skraćeni naziv:	BANA INVEST			
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU			
Šifra djelatnosti:	4719			
Naziv djelatnosti:	Ostala trgovina na malo u nespecijalizovanim prodavnicama			
Adresa sjedišta:	LAZI BB			
Mjesto sjedišta:	BUDVA			
Adresa prijema službene pošte:	LAZI BB			
Mjesto prijema službene pošte:	BUDVA			
Ukupan kapital:	1 €			
Datum osnivanja:	07.05.2018			
Datum promjene:	20.04.2023			
Web adresa:				
Email adresa:	banainvest.me@gmail.com			
Telefon:				
Status:	Registrovan			

CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatorne reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

Linkovi

- [Poreska Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CRPS](#)

Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,
81000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: +382 (0)20 230 858
E-mail: crps@tax.gov.me

Izdvajamo

- [Naša lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



Centralni Registar Privrednih Subjekata

Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Osnovni podaci	Lica u društvu	Djelovi društva	Podružnice	Zabilježbe
Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
DUŠKO	BANOVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
DUŠKO	BANOVIĆ	Osnivač		100

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
DUŠKO	BANOVIĆ	Izvršni direktor	POJEDINAČNO	
DUŠKO	BANOVIĆ	Osnivač		100

CRPS

Registracija privrednih subjekata u Crnoj Gori vrši se u Centralnom registru privrednih subjekata. U cilju unapređenja poslovnog ambijenta u okviru regulatome reforme uveden je jednošalterski sistem registracije privrednih subjekata.

Linkovi

- [Poreška Uprava](#)
- [Ministarstvo Finansija](#)
- [Pretraga Registra](#)
- [CRPS](#)

Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,
61000 Podgorica, Crna Gora
Telefon: +382 (0)20 230 858
E-mail: crps@tax.gov.me

Izdvajamo

- [Najta lokacija](#)
- [Preuzimanje obrazaca](#)



Ova fotokopija je vjerna originalu,
i sačinjena je u kancelariji notara
Nikole Tomanovića
samo za potrebe ovog notarskog akta



CRNA GORA
NOTAR
Nikola Tomanović
Budva, Žrtava fašizma 48

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA
UZZ br 557/2024.

Ja, notar Nikola Tomanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma 48 potvrđujem da ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno isti sa izvornikom.

Ovaj je otpravak ovjeren i sa 5 (pet) priloga.

Ovaj je otpravak sastavljen za: **Drugu ugovornu starnu (1x)**

UZZ br 557/2024
Budva, 05.04.2024 godine

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA

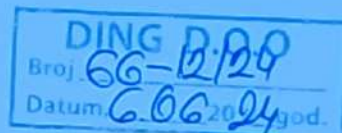




GRAĐEVINSKO GEODETSKI RADOVI
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

Ul. Dr. Vukašina Markovića br. 160
14/14 81000 Podgorica
PIB 02867079
PDV 30/31-11262-0
žr. 550-14415-03
br. mob. 067 33 77 05, 067 890 534,
ding2012@yahoo.com

Broj predmeta: _____
Datum: 04.06.2024. god



CRNA GORA
ORGAN UPRAVE: Uprava za katastar i državnu imovinu
Organizaciona jedinica: BUDVA
Mjesto: BUDVA

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

PARCELACIJA PO DUP-U

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	919-104	UP-	3450/23

Stranka: Pendić Ana i Šumić Dražen

KATASTARSKA PARCELE BROJ: 1833/17

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 2147

KATASTARSKA OPŠTINA: BUDVA

OPŠTINA : BUDVA

DING D.O.O.

Odgovorno lice:

Darko Koska dipl. inž. geodezije



Broj predmeta:

Spisk prijava broj:

Pregledao / la:

Ovjerio / la:

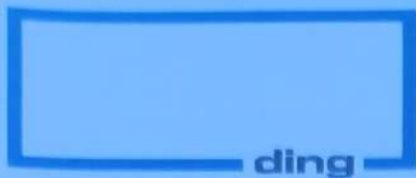
Datum ovjere: 31.07.2024g

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

[Handwritten signature]

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
2	Skica sa koordinatama predmetne parcele
3	Izjava o prihvatanju poslova
4	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
5	Zapisnik o izvršenom uviđaju
6	Skica održavanja katastra nepokretnosti
7	Spisak prijava o promjenama na nepokretnosti
8	Izvod iz planskog dokumenta DUP „Babin do“



GRADEVINSKO GEODETSKI RADOVI
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

Ul. Dr. Vukašina Markovića br. 160
14/14 81000 Podgorica
PIB 02867079
PDV 30/31-11262-0
žr: 550-14415-03
br. mob. 067 33 77 05, 067 890 534,
ding2012@yahoo.com

Broj predmeta: _____

Datum: 04.06.2024.god

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima
LIST NEPOKRETNOSTI: 2147 katastarska parcela: 1833/17
po zahtjevu Pendić Ana i Šumić Dražen
(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

- Licenca broj: 02-1147/1 od 18.03.2020.god. oblast osnovni geodetski radovi,
državni premjer katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke
Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke: Darko Koska dipl.inž.geodezije
Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

- Ovlaštenje broj 02-1146/1 od 03.03.2020.god oblast osnovni geodetski radovi,
državni premjer katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija "DING" D.O.O, sa sjedištem u Podgorici,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

- instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže
Uvjerenje o etaloniranju broj 028/23/01 od 19/04/2023,
izdato od VEKOM Geo d.o.o. Beograd



DING d.o.o. Podgorica

Odgovorno lice:
Darko Koska dipl.inž.geodezije

Darko Koska
(POTPIS)



GRAĐEVINSKO GEODETSKI RADovi
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

Ul. Dr. Vukašina Markovića br. 160
14/14 81000 Podgorica
PIB 02867079
PDV 30/31-11262-0
žr: 550-14415-03
br. mob. 067 33 77 05, 067 890 534,
ding2012@yahoo.com

Broj predmeta: _____
Datum: 04.06.2024.god

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: Pendić Ana, jmb 1907982787822 iz Čačka

Šumić Dražen jmb 1701979782812 iz Beograda

Parcelacija po DUP-u
(vrsta geodetskih radova)

Za nepokretnosti:

KO BUDVA

LN/PL: 2147

Katastarska parcela: 1833/17

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE
DA PRIHVATA POSLOVE IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

Parcelacija po DUP-u
(vrsta geodetskih radova)

Naručilac radova:

Pendić Ana, jmb 1907982787822 iz Čačka

Šumić Dražen jmb 1701979782812 iz Beograda

Pendić Ana
Šumić D.



DING d.o.o Podgorica

DIREKTOR
Danko Koska

Danko Koska
(potpis)



GRAĐEVINSKO GEODETSKI RADOVI
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

Ul. Dr. Vukašina Markovića br. 160
14/14 81000 Podgorica
PIB 02867079
PDV 30/31-11262-0
žr. 550-14415-03
br. mob. 067 33 77 05, 067 890 534,
dmg2012@yahoo.com

Broj predmeta: _____
Datum: 04.06.2024.god

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu Pendić Ane iz Čačka i Šumić Dražena iz Beograda, od 04.06.2024. godine,
podnijetom organizacionoj jedinici UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU, geodetska
organizacija DING DOO, sa sjedištem u Podgorici

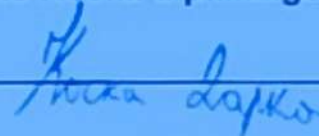
Izvršila je geodetske radove
PARCELACIJA PO DUP-U
(vrsta geodetskih radova)

Izjavljujem da su izvršeni geodetski radovi i podaci geodetskog merenja, prikupljanja
i obrade podataka prikazani u ovom elaboratu u skladu sa zakonom, drugim
propisima, standardima i drugim tehničkim normativima.



DING d.o.o. Podgorica

Ovlašćeno lice geodetske struke:
Darko Koska dipl.inž.geodezije



(potpis)

ČITAČ ELEKTRONSKE LIČNE KARTE: ŠTAMPA PODATAKA



Podaci o građaninu

Prezime: ШУМИЋ

Ime: ДРАЖЕН

Ime jednog roditelja: SLAVIJO

Datum rođenja: [REDACTED]

Mesto rođenja, opština i država: [REDACTED]

Prebivalište i adresa stana: [REDACTED]

Datum promene adrese: Nije dostupan

JMBG: [REDACTED]

Pol: M

Podaci o dokumentu

Dokument izdaje: ПС НОВИ БЕОГРАД

Broj dokumenta: [REDACTED]

Datum izdavanja: 27.04.2015.

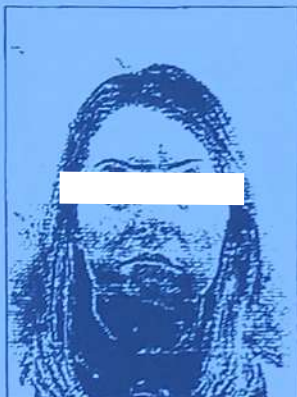
Važi do: 27.04.2025.

Datum štampe: 13.05.2019.

1. U čipu lične karte, podaci o imenu i prezimenu imaoća lične karte ispisani su na nacionalnom pismu onako kako su ispisani na samom obrascu lične karte, dok su ostali podaci ispisani latiničkim pismom.

2. Ako se ime lica sastoji od dve reči čija je ukupna dužina između 20 i 30 karaktera ili prezimena od dve reči čija je ukupna dužina između 30 i 36 karaktera, u čipu lične karte izdate pre 18.08.2014. godine, druga reč u imenu ili prezimenu skraćuje se na prva dva karaktera.

ČITAČ ELEKTRONSKE LIČNE KARTE: ŠTAMPA PODATAKA



Podaci o građaninu

Prezime: ПЕНДИЋ

Ime: АНА

Ime jednog roditelja: NADA

Datum rođenja: [REDACTED]

Mesto rođenja, opština i država: [REDACTED]

Prebivalište: [REDACTED]

Datum promene adrese: 23.11.2020.

JMBG: [REDACTED]

Pol: Ž

Podaci o dokumentu

Dokument izdaje: ПУ ЗА ГРАД БЕОГРАД

Broj dokumenta: 010314458

Datum izdavanja: 11.01.2019.

Važi do: 11.01.2029.

Datum štampe: 01.06.2021.

-
1. U čipu lične karte, podaci o imenu i prezimenu imaoца lične karte ispisani su na nacionalnom pismu onako kako su ispisani na samom obrascu lične karte, dok su ostali podaci ispisani latiničkim pismom.
 2. Ako se ime lica sastoji od dve reči čija je ukupna dužina između 20 i 30 karaktera ili prezimena od dve reči čija je ukupna dužina između 30 i 36 karaktera, u čipu lične karte izdate pre 18.08.2014. godine, druga reč u imenu ili prezimenu skraćuje se na prva dva karaktera.
-



GRAĐEVINSKO GEODETSKI RADovi
PROJEKTOVANJE IZVOĐENJE NADZOR

Ul. Dr. Vukašina Markovića br. 160
14/14 81000 Podgorica
PIB 02867079
PDV 30/31-11262-0
žr:550-14415-03
br.mob.067 33 77 05, 067 890 534,
ding2012@yahoo.com

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Podgorici od strane geodetske organizacije DING D.O.O. na dan 04.06.2024.god. po predmetu broj _____ za obavljene geodetske radove parcelacija katastarske parcele po DUP-u čiji je podnosilac prijave: Pendić Ana i Šumić Dražen.

Prisutni:
Geodetska organizacija: DING D.O.O.
Stranke:

Pendić Ana
Šumić Dražen

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Dana 04.06.2024.godine, prema zahtjevu stranki, izvršena je dioba kat.parcele 1833/17, KO Budva, Opština Budva, prema granicama UP 6 – 28, DUP "Babin do". Iz diobe su nastale dvije nove parcele i to 1833/17, površine 433m² i 1833/24, površine 65m².

Zapisnik je pročitán u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. Pendić Ana

2. Šumić Dražen

Pendić Ana

Šumić D.



Za DING d.o.o. Podgorica,
Darko Koska dipl.inž.geodezije
(Ovlašćenje broj 02-1146/1 od 16.07.2021.god.)

Darko Koska
Potpis



ZAVOD ZA GEODEZIJU I
"BUDVA" d.o.o. BUDVA

Trg Sunca br. 4

E-mail: zfbudva@zfbudva.com

tel. i fax: 0337657203

Broj: 1-94/2

Budva, 31.05.2024. godine

DRAŽEN ŠUMIĆ

Predmet: Odgovor na Zahtjev

Dana 31.05.2024.godine obratili ste nam se zahtjevom za koordinate za UP 6-28. DUP "1 do " K.O. Budva, a katastarske parcele 1833/17

Planom parcelacije predviđene su sledeće koordinate:

KOORDINATE UP 6-28, DUP BABIN DO

6568928.830000	4682928.280000
6568935.560529	4682942.980893
6568938.322331	4682941.821743
6568947.890300	4682937.252111
6568954.216277	4682933.077162
6568954.576361	4682932.851213
6568944.830000	4682911.650000
6568942.810000	4682913.750000
6568934.890000	4682921.980000

OBRADILA,
Marković Jelena, dig

IZVRŠNA DIREKTORICA,
Aleksandra Kapa



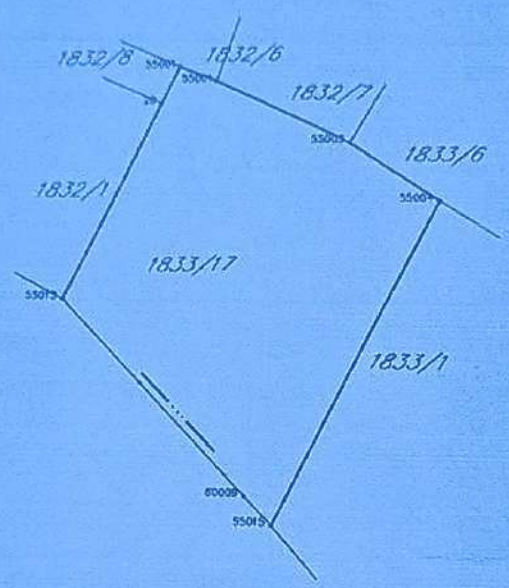
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA BUDVA
Brij. 617.104-DM.01024
Datum: 30.09.2014



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4
Parcela: 1833/17

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio: Punić



Ovjerava
Službeno lice:

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

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-544/24, od: 30.05.2024. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2024.1.2 - (2) EKSPORT PODATAKA 30.05.2024 07:43

28	6568934.89	4682921.98	0.00
55001	6568935.56	4682942.98	0.00
55001	6568936.81	4682945.71	0.00
55003	6568939.55	4682944.56	0.00
55004	6568949.37	4682939.87	0.00
55004	6568955.84	4682935.60	0.00
55013	6568928.83	4682928.28	0.00
55015	6568944.83	4682911.65	0.00
60009	6568942.81	4682913.75	0.00

Održavanje

Parcela: 1833/17 (P=498)

Frontovi:

od do dužina(m)

55001-55003 10.88

55003-55004 7.75

55004-55015 26.36

55015-60009 2.91

55013-28 16.17

28-55001 3.00

55001-55001 2.97

Obradio:

Purčić

Pregledao:



SPISAK KOORDINATA DETALJNIH TAČKA

Br.tačke	Y	X
01	6568935.561	4682942.981
02	6568938.322	4682941.822
03	6568947.890	4682937.252
04	6568954.216	4682933.077
05	6568954.576	4682932.851
06	6568928.830	4682928.280
07	6568934.890	4682921.980
08	6568942.810	4682913.750
09	6568944.830	4682911.650

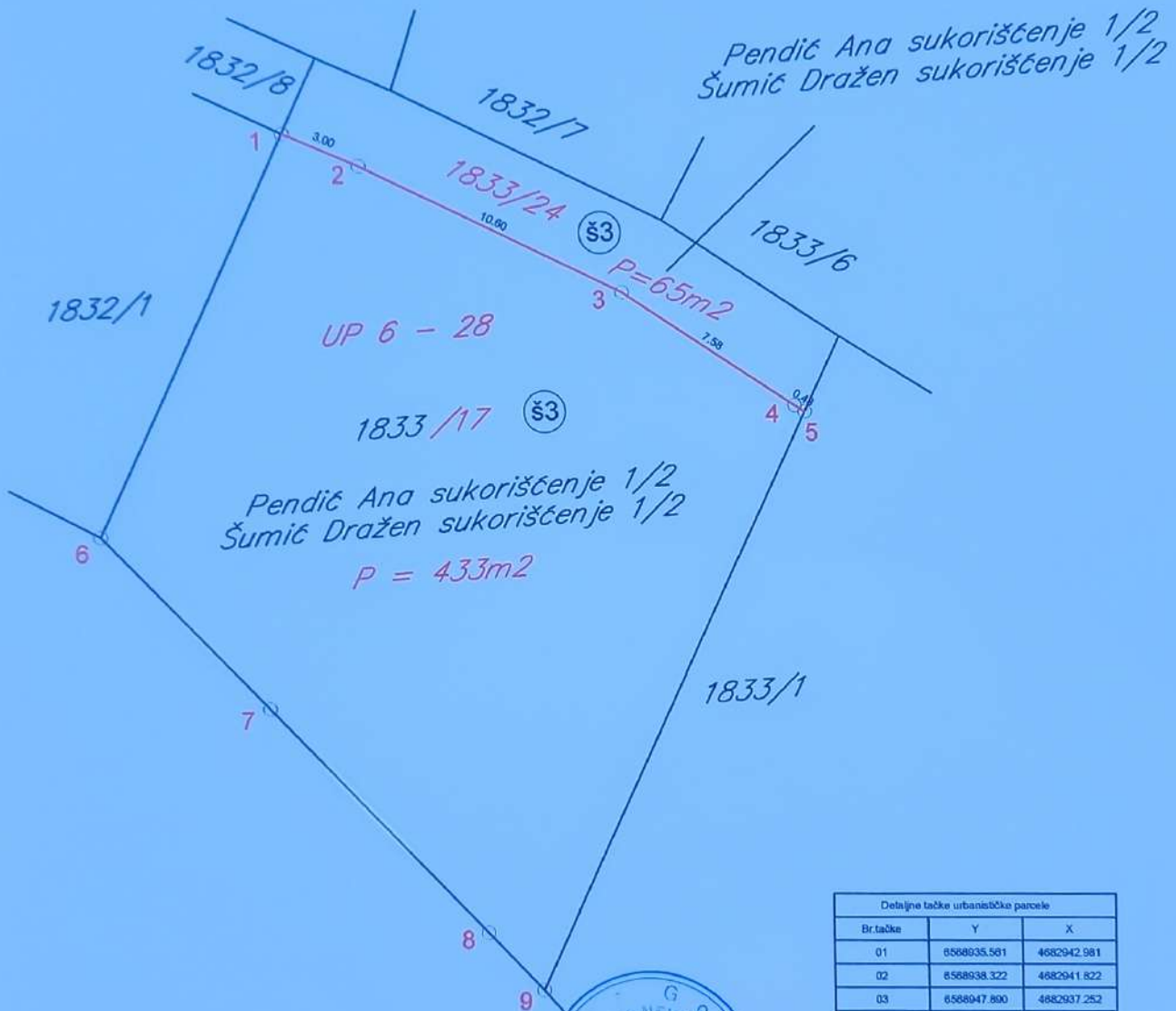
CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Područna jedinica: BUDVA
Katastarska parcela: BUDVA

SPIŠAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI



SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:250



Detaljne tačke urbanističke parcele		
Br.tačke	Y	X
01	6568935.581	4682942.981
02	6568938.322	4682941.822
03	6568947.890	4682937.252
04	6568954.216	4682933.077
05	6568954.576	4682932.851
06	6568928.830	4682928.280
07	6568934.860	4682921.980
08	6568942.810	4682913.750
09	6568944.830	4682911.650



Darko Koska



DING d.o.o. Podgorica
(licenca br. 02-1147/1)
Snimio dana: 04.06.2024. god.
Darko Koska dipl.inž.geod.
(ovlašćenje br. 02-1146/1)

Darko Koska

CRNA GORA

Uprava za katastar i državnu imovinu

Opština

Katastarska opština

BUDVA

BUDVA

STARO STANJE

1	2	3	4	5	6	7	8	9		11
								Površina iz numerike m ²	Površina iz koordinata m ²	
A LIST (podaci o parcelama)										
1	2147	Pendić Ana jmb 1907982787822	1833/17		sukorišćenje		1/2	šuma 3.klase	495	498
		Šumić Dražen jmb 1701979782812			sukorišćenje					
								UKUPNO:		

Pregledao i ovjerio: _____

Podgorica, 04.06.2024.god.



Obradio: _____
ovlaštenje br. 02-1146/1
"DING" d.o.o.

[Handwritten signature]



CRNA GORA		Opština						BUDVA	
Uprava za katastar i državnu imovinu		Katastarska opština						BUDVA	
NOVO STANJE									
Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata	Prinjeđb m
								m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	2147	Pendić Ana jmb 1907982787822	1833/17		sukorišćenje	1/2	šuma 3.klase	433	
		Šumić Dražen jmb 1701979782812			sukorišćenje	1/2			
2	2147	Pendić Ana jmb 1907982787822	1833/24		sukorišćenje	1/2	šuma 3.klase	65	
		Šumić Dražen jmb 1701979782812			sukorišćenje	1/2			
							UKUPNO:	498	
Pregledao i ovjerio: _____									

Podgorica, 04.06.2024. god.



Obradio:
ovlašćenje br. 02-1146/1/
"DING" d.o.o.



SAGLASNOST

Kao zastupnik vlasnika UP 6-27, DUP Babin do, koja se sastoji od k.p. 1832/1 KO Budva, a po punomoćju OVP br. 4935-2/2018, od 31.05.2019. godine, saglasan sam da se kroz garažu objekta planiranog kao faza 1 na UP 6-27, ulazi u garažu objekta označenog kao faza 2 na UP 6-28, DUP Babin do, a sve u skladu sa idejnim rješenjem faze 1 na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekta rješenjem broj UPI-22-332/24-10/4 od 24.05.2024. godine.

Po unomoćju OVP br. 4935-2/2018

Duško Banović
direktor Bana Invest d.o.o.



23Notar NIKOLA TOMANOVIĆ, sa sjedištem u Budvi, Ulica Žrtava Fašizma broj 48, Zgrada Nivel ulaz A, tel: +382 33 560 310,

Potvrđuje da je **Banović Duško** rođen dana _____ godine sa adresom prebivališta/boravišta: _____, izvršni direktor "Bana Invest" d.o.o. Budva, po punomoćju, svojeručno potpisao ovu ispravu/~~na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj; svojeručno napisao rukopis/ranije rukopis svojeručno napisao/ slijepo ili slabovido lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis~~).

Istovjetnost imenovanog lica utvrđena je na osnovu lične karte broj _____ izdate od nadležnog organa MUP-a Crne Gore FL Budva dana 05.06.2024. godine, sa rokom važenja do 05.06.2034.godine.

Imenovano lice je ovlašćeno za zastupanje na osnovu Punomoćja OV br. 4935-5/2018 ovjereno kod notara Vukčević Slavke u Budvi dana 31.05.2019. godine.

Ili izjavom svjedoka _____/_____.

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____/_____.

Imenovanom je isprava **pročitana** (~~pročitana/pročitana pomoću tumača/ prevedena sadržina~~) u prisustvu stalnog sudskog tumača _____/_____.

Identitet tumača je utvrđen na osnovu _____/_____.

Broj ovjerenih primjeraka je 1 (jedan).

Napomena: U skladu sa odredbom člana 63 stav 4. Zakona o notarima, Notar nije odgovoran za sadržaj ove isprave. Notar ovjerava samo potpise stranaka na ovoj ispravi.

OV br. 5391/2024.

Ovjera izvršena dana 31.07.2024. godine u 08:20 časova u notarskoj kancelariji.

Naknada za ovjeru prema NT - tar. br. 9 i 22 obračunata u iznosu 3,70 eura i sa PDV-om u iznosu od 0,78 eura i naplaćena je u ukupnom iznosu od 4,48 eura.

Ovjeru izvršio

Notar

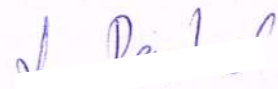
Nikola Tomanović



IZJAVA O SAGLASNOSTI

Vlasnici smo katastarske parcele br. 1833/17 K.O. Budva i saglasni smo da se na UP 627 i UP 628 DUP "Babin Do" projektuje 1 objekat sa 2 lamele, od čega će u fazi 1 biti projektovana lamela 1 objekta kapaciteta prema urbanističkim parametrima datim za UP 627, a u fazi 2 lamela 2 kapaciteta prema urbanističkim parametrima za UP 628 DUP-a "Babin Do". Saglasni smo da objekat ima jedinstvenu garažu i da se do garaže lamele 2 pristupa kroz garažu lamele 1.

U Beogradu,

Ana Pendić 

dana 03. 04. 2024. godine

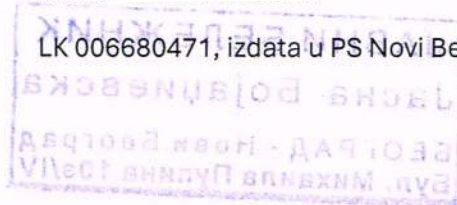
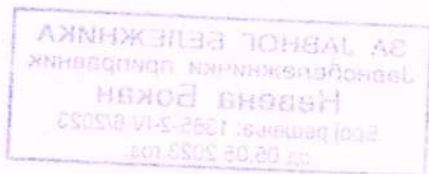
JMBG:

LK 010314458, izdata u PU za grad Beograd

Dražen Šumić 

JMBG:

LK 006680471, izdata u PS Novi Beograd



Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Јасна Бојаџиевска
Београд, Нови Београд
Булевар Михаила Пупина 10 з/IV, спрат 3

УОП - III:1516-2024
страна 1 (један)

Потврђује се да је:-----

1. Дражен Шумић рођен/а ()
) године, са пребивалиштем у
 у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла
 ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр.
издата 27.04.2015 од стране ПС НОВИ БЕОГРАД.-----

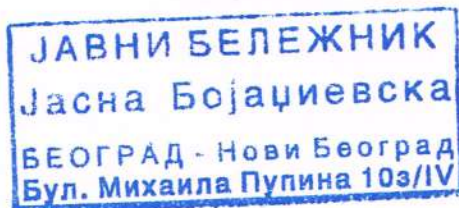
2. Ана Пендић рођен/а ()
) године, са пребивалиштем у
 у присуству јавног бележника својеручно потписао/ла ову исправу.-----

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр.
издата 11.01.2019 од стране ПУ ЗА ГРАД БЕОГРАД.-----

Исправа странака, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)
стране/а, оверена је у 1 (један) примерка за потребе странака, а 1 (један) оверен
примерак, остаје код поступајућег јавног бележника.-----

Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе.-----

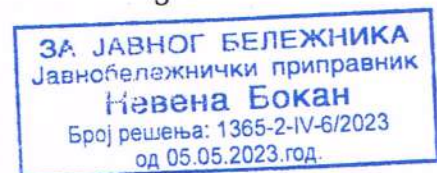
Накнада за оверу 1 (један) примерака наплаћена је у укупном износу од 1.440,00 ()
хиљаду четресто четрдесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21
тарифног броја 8 јавнобележничке тарифе.-----



ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Јасна Бојаџиевска
Београд, Нови Београд
Булевар Михаила
Пупина 10 з/IV, спрат
3

УОП - III:1516-2024

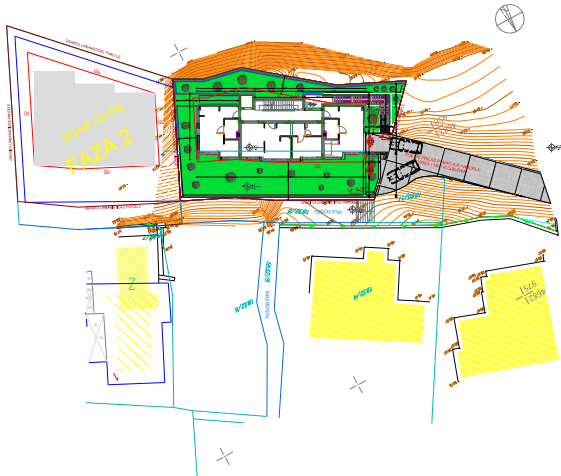
Дана 03.04.2024. (трећег априла две хиљаде
двадесетчетврте) године, у 12:44 (дванаест часова
и четрдесет четири минута), у Београд, оверено у
1 (један) примерак/ка за потребе странке.



(потпис)



IZVOD IZ IDEJNOG RJEŠENJA
FAZA 1 - SITUACIJA



URBANISTIČKI POKAZATELJI PREMA UTJELI OBLASTI MP 1-27, DLP "Stara dol"		
Parametar	za UJ obilježje	za obilježje
aparirana parcela	UP 6-27	UP 6-27
POVRŠINA PAVLAZE	454,00 m ²	454,00 m ²
MINIMALNA OBLAST	180,00 m ² (uključujući parcelu - 27,00 m ²)	180,00 m ² (uključujući parcelu - 27,00 m ²)
BRČKO LAJZLITOSTI	0,40	0,40
BRČKO EKSPANZIVNOSTI	1,20	1,20
MAX. ZOVISINA POD OBLASTI	182,20 m	182,20 m
MAX. BRČP	770,00 m ²	770,00 m ²
MAX. BRČP/TOČKA	0,24 (114,00 m ²)	0,24 (114,00 m ²)
MAX. BRČP/PRAMENI MESTA	1,1 (114,00 m ²)	1,1
MAX. VEĆINA VEĆINA	10,00 m	10,00 m

*U urbanističko tehničkom odobrenju moraju se "na suhoj" parceli objekti sa moze staviti u funkciju terena u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu."

Tabela površina			
POVRŠINE KOJE SE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRČP OBLASTI PREMA USLOVIMA PLANA			
ETAZA	NETO (m ²)	BRČP (m ²)	ZAPREMINA (m ³)
POSREĆE	190,46 m ²	190,46 m ²	600,237 m ³
1. SPRAT	102,03 m ²	102,03 m ²	344,203 m ³
2. SPRAT	102,03 m ²	102,03 m ²	344,203 m ³
POTKROVLJE	182,28 m ²	182,28 m ²	630,23 m ³
UKUPNO	582,83 m ²	582,83 m ²	2.229,48 m ³
POVRŠINE KOJE SE NE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRČP OBLASTI PREMA USLOVIMA PLANA			
GRANAŽA 1	302,43 m ²	301,89 m ²	942,35 m ³
GRANAŽA 2	275,55 m ²	301,89 m ²	900,16 m ³
UKUPNO ZA OBLAST	1188,20 m ²	1205,76 m ²	4184,87 m ³

Broj apartmanskih jedinica u objektu: 12
Broj parking mesta u podzemnom garazama: 14

LEGENDA NA GRADSKOM PRILOGU		
	granice katastarskih parcela	
	granice urbanističke parcelne	
	urbanistička linija	
	granice i položajne oznake objekata	
	izdvajanje objekata izvan granice ili izdvajanje objekata	
	Pompozni betoni	
	UP6-27	urbanistička parcelna jedinica
	1832/1	urbanistička parcelna jedinica
		stanovi u objektu
		stanovi u objektu
		stanovi u objektu

PROJEKTOVALAC		KLIJENT	
BANA INVEST d.o.o. Beograd		Bana Invest d.o.o. Beograd	
APARIRANA PARCELA KAZA 1		UL. BEOGRADSKA, DLP "Stara dol"	
Ime i prezime: Stanislav Stanić		Ime i prezime: Stanislav Stanić	
Adresa: Stanislav Stanić, Beograd		Adresa: Stanislav Stanić, Beograd	
Telefon: Stanislav Stanić, Beograd		Telefon: Stanislav Stanić, Beograd	
E-mail: Stanislav Stanić, Beograd		E-mail: Stanislav Stanić, Beograd	
Datum izdavanja: 15.12.2024.		Datum izdavanja: 15.12.2024.	



Crna Gora
Opština Budva

Služba glavnog gradskog arhitekte

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon +382 33 403-820, e-mail: jelena.lazic@budva.me

Broj: UPI-22-332/24-10/4
Budva, 24.05.2024.godine

Glavni gradski arhitekta opštine Budva, odlučujući po zahtjevu UPI-22-332/24-10/1 od 13.02.2024. godine, **Jovanović Ane, Mitrović Igora, Mitrović Petra, Petrović Radmile, Mitrović Slobodana, Mitrović Vladimira i "Bana invest" DOO**, za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br. 6, a u zahvatu DUP-a „Babin do“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, a na osnovu člana 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG" br 46/14, 20/15, 40/16, 37/17) donosi:

RJEŠENJE

Usvaja se zahtjev Jovanović Ane, Mitrović Igora, Mitrović Petra, Petrović Radmile, Mitrović Slobodana, Mitrović Vladimira i "Bana invest" DOO, **daje se saglasnost** na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta (FAZA 1) ukupne bruto površine smještajnog dijela 715,93 m², (i bruto površine garažnog dijela: 663,78 m²) sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 1.57 (zadati 1.60), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.40 (zadati 0.40), spratnosti 2G+P+2+Pk (zadata preporučena P+2+Pk), ukupne bruto površine 715,93 m² (zadata 729,04 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br. 6, u zahvatu DUP-a „Babin do“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-10/3 od 23.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 17.05.2024. godine u 16:55:13 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

Obavezuje se investitor da do prijave gradnje izvrši zabilježbu tereta prava službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva, u smislu člana 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), u svemu prema predlogu parcelacije puta koju je izradio „Ding" DOO u junu 2023. godine, a koji je sastavni dio priloženog idejnog rješenja. Ukoliko investitor do prijave građenja ne izvrši zabilježbu službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva u list nepokretnosti, ovo Rješenje može biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Obrazloženje

Aktom broj UPI-22-332/24-10/1 od 13.02.2024. godine, Jovanović Ana, Mitrović Igora, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir i "Bana invest" DOO (u daljem tekstu "Podnosioci zahtjeva") obratili su se Glavnom gradskom arhitekti zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje apartmanskog objekta na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br.6, a u zahvatu DUP-a „Babin do“ ("Službeni list CG- opštinski propisi" br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva. Aktom broj UPI-22-332/24-10/2 od 11.04.2024. godine, Podnosioci zahtjeva su dostavili dopunu idejnog rješenja.

Odredbom člana 87 stav 5 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br 64/17), propisano je da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga i ostalih javnih prostora u naseljima, dok je članom 88 stav 1 i 2 citiranog zakona propisano da se ove nadležnosti prenose na jedinicu

lokalne samouprave, te da za obavljanje tih poslova izvršni organ lokalne samouprave imenuje Glavnog gradskog arhitektu.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio predmetni Zahtjev sa dopunjenim idejnim rješenjem apartmanskog objekta na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br.6, a u zahvatu DUP-a „Babin do“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, te dao svoju saglasnost na idejno rješenje objekta.

Saglasnost iz prethodnog stava daje se na osnovu Državnih smjernica razvoja arhitekture (član 87 stav 1 citiranog zakona). Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekta (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Detaljnog urbanističkog plana “Babin do”, utvrđeno je da se: *“Prilikom obrade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) i td. Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl. U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker..). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način”.*

Kako stranka nije izvršila zabilježbu tereta prava službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva, u smislu člana 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br: 64/17, 44/17, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) ovo Rješenje je uslovljeno tom obavezom. Ukoliko investitor do prijave građenja ne izvrši zabilježbu službenosti prolaza preko k.p. 1830/1 i 1831 KO Budva u list nepokretnosti, ovo Rješenje mora biti poništeno na osnovu člana 139, 140, 141 Zakona o upravnom postupku (“Službeni list Crne Gore”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja Glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti Jovanović Ani, Mitrović Igoru, Mitrović Petru, Petrović Radmili, Mitrović Slobodanu, Mitrović Vladimiru i “Bana invest” DOO, na idejno rješenje izgradnje apartmanskog objekta (FAZA 1) ukupne bruto površine smještajnog dijela 715,93 m², (i bruto površine garažnog dijela: 663,78 m²) sa ostvarenim indeksom izgrađenosti 1.57 (zadati 1.60), ostvarenim indeksom zauzetosti 0.40 (zadati 0.40), spratnosti 2G+P+2+Pk (zadata preporučena P+2+Pk), ukupne bruto površine 715,93 m² (zadata 729,04 m²), u okviru zadatih građevinskih linija, projektovanog na k.p. 1832/1 KO Budva, na UP 6-27, Blok br. 6, u zahvatu DUP-a „Babin do“ (“Službeni list CG- opštinski propisi” br. 11/12), izrađenim od strane „BANA INVEST“ DOO Budva, predato uz dopunu zahtjeva UPI-22-332/24-10/3 od 23.05.2024. godine, potpisano elektronskim potpisom projektanta 17.05.2024. godine u 16:55:13 h, u smislu arhitektonskog oblikovanja, materijalizacije objekta i usaglašenosti sa osnovnim urbanističkim parametrima.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog. Žalba se dostavlja preko Glavnog gradskog arhitekta a taksa na žalbu iznosi 4,00 € i uplaćuje se na žiro račun broj 510-8176777-39.



Dostavljeno:

- Imenovanom
- U dosije
- Arhivi

PROJEKTI ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT 2* - faza 2 2G+P+2+Pe
Lokacija:	Up 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva
Investitor:	Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.

PROJEKTNI ZADATAK ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE OBJEKTA

Uvod

Na zahtjev investitora potrebno je izraditi idejno rješenje i glavni projekat apartmanskog objekta 2* (dvije zvjezdice) na lokaciji za gradnju koja je definisana kao UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do, a sastoji se od k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva. Objekat planirati kao fazu 2, koja je definisana idejnim rješenjem faze 1 na UP 6-27, Blok 6, DUP Babin do, na koje je rješenjem broj UPI-22-332/24-10/4 od 24.05.2024. godine data saglasnost od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva.

Navedenim idejnim rješenjem kao faza 1 definisan je objekat na UP 6-27, dok je kao faza 2 naznačen objekat na predmetnoj UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do, sa garažom koja se prostire ispod oba objekta, a koja ima zajednički ulaz.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Tehničku dokumentaciju izraditi u cilju iskorišćenja mogućnosti gradnje objekta u naselju Babin do kao i uređenja prostora u okvirima parametara, koji su zadati UT uslovima, kao i u cilju ispunjenja uslova zadatih planskim dokumentom.

Predmet tehničke dokumentacije

Predmet tehničke dokumentacije je izgradnja apartmanskog objekta i uređenje prostora parcele odnosno slobodnih površina oko objekta.

Glavni kolski ulaz planirati kroz garažu faze 1.

Glavni pješački ulaz u objekat planirati sa planom predviđene pješačke staze. Glavni pješački ulaz nivelisati u skladu sa uslovima na terenu.

Na prizemlju planirati glavni ulaz. Iz glavnog hola planirati komunikaciono jezgro, stepenište i lift kojim je potrebno povezati sve etaže. Pored komunikacija na nivou prizemlja potrebno je planirati 3 apartmanske jedinice namijenjene izdavanju turistima.

I i II sprat planirati kao tipske etaže sa po 3 apartmanske jedinice.

Poslednju etažu planirati kao povučenu etažu u skladu sa odredbama DUP-a, sa 2 apartmana.

Potrebno je da svi apartmani posjeduju terasu.

Garažu planirati u 2 nivoa sa ulazima kroz garažni prostor faze 1, sa potrebnim parking prostorom i tehničkim prostorijama.

Uređenje terena planirati sa potrebnim pješačkim površinama i sa potrebnim učešćem zelenila uz objekat.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehničko-tehnološkim procesima

Elemente konstrukcije objekta planirati kao armirano-betonske.

Fasadu predvidjeti kao dominantno obloženu kamenim pločama i demit fasadom.

Ostale elemente materijalizacije i oblikovanja objekta raditi prema uslovima planskog dokumenta.



Za investitora

[Handwritten signature]
Lina Penčić
[Handwritten signature]
Zorana Ulegović

IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURA



E.NOUR Architecture d.o.o.

Gradski trg b.b. Rožaje
ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka
PIB 03590852

mob: +382 67 380 179
email: enour.studio@gmail.com

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT 2* - faza 2 2G+P+2+Pe
Lokacija:	Up 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva
Investitor:	Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

- **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**
Tehnički opis uz idejno rješenje
- **NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**
Prikaz površina
- **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

Geodetska podloga	1:250
Geodetska podloga sa UTU	1:200
Situacija, regulacija i nivelacija	1:200
Šira situacija	1:500
Situacija, uređenje terena	1:100
Osnova temelja	1:50
Osnova garaže -2	1:50
Osnova garaže -1	1:50
Osnova prizemlja	1:50
Osnova I sprata	1:50
Osnova II sprata	1:50
Osnova povučene etaže	1:50
Peta fasada	1:50
Presjeci	1:50
Fasade	1:50

Trodimenzionalni prikazi

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT 2* - faza 2 / 2G+P+2+Pe
Lokacija:	Up 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva
Investitor:	Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE OBJEKTA

Tehnička dokumentacija idejno rješenje apartmanskog objekta – faza 2, rađena je na osnovu sledeće dokumentacije:

1. Projektni zadatak investitora;
2. Geodetski snimak terena katastarske parcele 1833/17;
3. Elaborat o parcelaciji po planskom dokumentu, izrađen od „DinG“ d.o.o. Podgorica;
4. Urbanističko-tehnički uslovi broj 06-332/23-1516/5 izdati 14.03.2014. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva;
5. Idejno rješenje faze 1 na UP 6-27, Blok 6, DUP Babin do, na koje je rješenjem broj UPI-22-332/24-10/4 od 24.05.2024. godine data saglasnost od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva.

Sva navedena dokumentacija je sastavni dio ove tehničke dokumentacije.

Tehnička dokumentacija se odnosi na izgradnju objekta apartmanske namjene, na urbanističkoj parceli u bloku br. 6; UP 6-28, DUP Babin do, koju čini k.p. 1833/17, K.O. Budva, Opština Budva.

LOKACIJA

Izgradnja apartmanskog objekta predviđena je na urbanističkoj parceli UP 6-28, Blok 6, u obuhvatu DUP-a Babin do.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije urađen je Elaborat parcelacije po DUP-u od strane "DinG" d.o.o. iz Podgorice kojim je utvrđena tačna površina katastarske parcele koja formira urbanističku parcelu UP 6-28. Lokacija je neizgrađena. Teren za izgradnju je izuzetno strm sa nagibom u pravcu sjever - jug. Duž sjeverozapadne strane lokacija se graniči sa planom predviđenom piešačkom stazom. Prema planskom rješenju predmetna urbanistička parcela nema obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice, već je planiran samo pješački pristup duž sjeveroistočne granice parcele, kao što je prikazano na izvodu iz DUP-a. Tehničkom dokumentacijom faze 2 planirana je garaža u 2 nivoa u skladu sa idejnim rješenjem faze 1 na UP 6-27, Blok 6, DUP Babin do, na koje je rješenjem broj UPI-22-332/24-10/4 od 24.05.2024. godine data saglasnost od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Budva.

Kolski pristup garaži je planiran, u skladu sa idejnim rješenjem objekta faze 1, kroz garažu objekta faze 1. Saobraćajni priključak od javne kolske saobraćajnice planirane DUP-om do garaže objekta označenog kao faza 1 nije predmet ove tehničke dokumentacije.

Sastavni dio ove tehničke dokumentacije, u okviru opšte dokumentacije je priložena saglasnost vlasnika UP 6-27 da se kroz garažu objekta planiranog kao faza 1 na UP 6-27, ulazi u garažu objekta označenog kao faza 2 na UP 6-28, DUP Babin do, a sve u skladu sa idejnim rješenjem faze 1 na koje je dobijena saglasnost glavnog gradskog arhitekta rješenjem broj UPI-22-332/24-10/4 od 24.05.2024. godine.

Duž sjeverozapadne i jugoistočne strane lokacija se graniči sa susjednim parcelama. Uz sjeverozapadnu granicu predmetne urbanističke parcele je UP 6-27 koja je definisana kao faza 1 izgradnje, a kroz čiju garažu je planiran ulaz u garžu predmetnog apartmanskog objekta definisanog kao faza 2.

URBANISTIČKA POSTAVKA OBJEKTA

Tehnička dokumentacija urađena je u skladu sa urbanističkim parametrima za urbanističku parcelu broj UP 6-28. Za predmetnu UP 6-28 planom su predviđeni sljedeći parametri:

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BIRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZALJETOSTI	SPRATNOSTI BETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6-28, blok 6	433.23	693.17	173.29	1.6	0.4	P+2+Pk

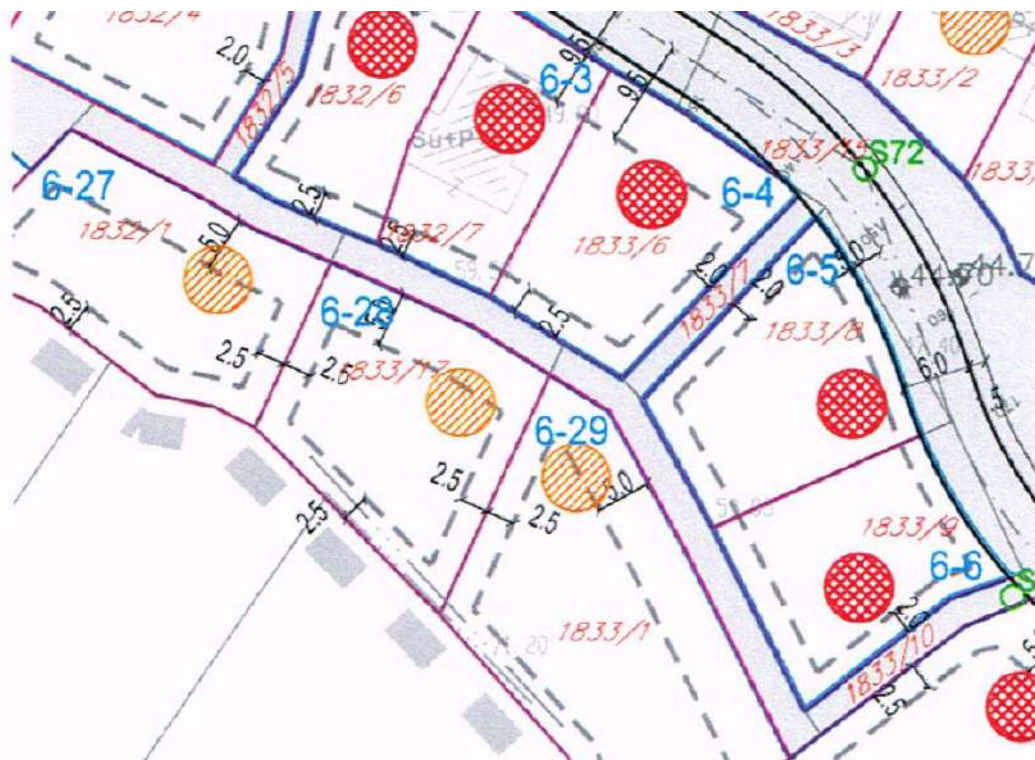
Planom definisana namjena predmetne urbanističke parcele je Stanovanje srednje gustine - zona S1, ali se u Urbanističko tehničkim uslovima u tački 3. Planirana namjena objekata navodi: „da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu”. U skladu sa tim, kao i u skladu sa idejnim rješenjem faze 1, projektom je predviđena izgradnja objekta turističke namjene - apartmanskog objekta.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Položaj građevinskih linija

U UT uslovima, poglavlje 5 - PRAVILA REGULACIJE navodi se: „Horizontalna i vertikalna regulacija prikazane su u grafičkom prilogu plana.”

„Građevinska linija (GL) utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. **Položaj građevinskih linija za predmetnu lokaciju definisan je grafički u grafičkom prilogu plana - "Planirano stanje - regulacija i nivelacija"** Definisane su prednja građevinska linija u odnosu na planiranu pješačku stazu, bočne i zadnja građevinska linija. Prednja građevinska linija je na udaljenju od 5.0m od regulacione linije. Bočne i zadnja građevinska linija udaljene su po 2.5m od granica parcele.



sl. 1 izvod iz grafičkog priloga plana - "Planirano stanje - regulacija i nivelacija"

UT uslovima se takođe se navodi: „Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1.20m, na minimalnoj visini od 3.0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.” (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.3)* Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije.

Zgrada je postavljena u skladu sa definisanim građevinskim linijama. Potpuno ukopane podzemne etaže, u skladu sa odredbama DUP-a, planirane su u pojasu između građevinske i regulacione linije.

Spratnost objekta

Predmetna lokacija nalazi se u ZONI S1

U tekstualnom dijelu plana, tačka 6.4. Dozvoljena spratnost - visina objekta navodi se: Maksimalna spratnost novih objekata: ZONA S1: Četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obilježeno kao P+2+Pk). Takođe u tački 6.3. Urbanistički parametri navodi se: "Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža."

Radi obezbjeđivanja dovoljnog broja parking mjesta projektom su predviđene dvije etaže garaža koje su u potpunosti ukopane.

Kota prizemlja objekta

U UT uslovima, poglavlje 5 - PRAVILA REGULACIJE navodi se

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu najviše do 1.20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena
- na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3.50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.4)"

Apsolutna kota poda prizemlja definisana je u skladu sa niveletom prirodnog terena i u skladu sa objektom definisanim kao faza 1, pa je za apsolutnu kotu prizemlja usvojena je visina od 62.50m_{nv}.

Potkrovlje

Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nadzitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rješavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno posljednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1,5 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Tehničkom dokumentacijom je u skladu sa odredbama DUP-a planirana povučena etaža, čije je fasadno platno posljednje etaže prema regulaciji povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno za minimalno za 1,5 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovan je kao plitak kosi krov nagiba 10° sa krovnim pokrivačem tipa TONDACH Venera i svim termo i hidroizolacionim slojevima u skladu sa tehničkim rješenjima za ovu vrstu krovova.

Visina vijenca

S1 - Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5m mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta do gornje ivice krovnog vijenca. Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

Tehničkom dokumentacijom je u skladu sa odredbama plana za objekte na terenu u većem nagibu, predviđena visina vijenca objekta od 9,90m mjereno od kote poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice horizontalnog serklaža vijenca povučene etaže.

Namjena objekta

Predmetna lokacija nalazi se u ZONI S1 sa namjenom stanovanje srednje gustine, s tim što se u UT uslovima navodi da se "na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu."

U skladu sa idejnim rješenjem objekta faze 1, UT uslovima i gore navedenim, tehničkom dokumentacijom je predviđena izgradnja objekta turističke namjene - apartmanskog objekta spratnosti 2G+P+2+Pe.

Mirujući saobraćaj

Tehničkom dokumentacijom je u skladu sa planom planiran apartmanski objekat.

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTICKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRZAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine
OSTALI SADRZAJI	prema analizi planera - projektanta

IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

Planirani objekat je slobodnostojeći, pozicioniran unutar građevinskih linija. Objekat je svojom sjeveroistočnom fasadom postavljen na prednju građevinsku liniju. Teren na kojem je predviđena izgradnja je izuzetno strm sa zadnje strane ograničen prirodnim stijenom. Tehničkom dokumentacijom se težilo da se u najvećoj mogućoj mjeri prevaziđu sva ograničenja koja proističu iz gradnje na ovako strmom terenu uz poštovanje Urbanističko tehničkih uslova i svih pravila struke. Obzirom da planom nije definisana nivelacija javne pješačke staze sa koje se pristupa parceli, nivelacija urbanističke parcele i objekta urađena je u skladu sa niveletama prirodnog terena koja je utvrđena katastarsko - topografskom situacijom i postojećom izgradnjom na susjednim parcelama. Projekat je koncipiran tako da se iskopom potrebnim za izgradnju objekta ne ugrozi stabilnost terena i da se ostvari maksimalni kvalitet projektovanih apartmanskih jedinica u smislu vizura i insolacije.

Visine podzemnih garaža su 2,89m i 3,00m. Kota poda donje garaže projektovana je na apsolutnoj koti od 56.61mn.

Kota poda prve korisne etaže - prizemlja projektovana je na apsolutnoj koti od 62.50mn. Ulaz u objekat predviđen je na nivou I sprata zbog specifičnosti lokacije za gradnju.

Posljednja etaža projektovana je kao povučena etaža, čije je fasadno platno posljednje etaže prema regulaciji povučeno pod uglom od 57° u odnosu na horizontalni ravan, odnosno za minimalno za 1,5 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovan je kao plitak kosi krov nagiba 10° sa krovnim pokrivačem tipa TONDACH Venera i svim termo i hidroizolacionim slojevima u skladu sa tehničkim rješenjima za ovu vrstu krovova.

Visina vijenca iznosi 9,90m mjereno od kote poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice horizontalnog serklaža vijenca povučene etaže na mjestu povlačenja.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE OBJEKTA

Na urbanističkoj parceli UP 6-28 je, u skladu sa odredbama plana i idejnog rješenja faze 1 na UP 6-27, planiran objekat turističke namjene - apartmanski objekat faza 2.

Projektovani objekat sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline.

Prvu funkcionalnu cjelinu čine 2 nivoa podzemnih garaža namijenjenih za obezbjeđivanje dovoljnog broja parking mjesta. Spratne visine garaža su 2,89 i 3,00m, a kota poda donje garaže predviđena je na apsolutnoj koti 56.61mnv.

Kolski pristup garaži je planiran, u skladu sa idejnim rješenjem objekta faze 1, kroz garažu objekta faze 1. **Saobraćajni priključak od javne kolske saobraćajnice planirane DUP-om do garaže objekta označenog kao faza 1 nije predmet ove tehničke dokumentacije.**

Veza garaža i etaža na kojima su apartmanske jedinice ostvarena je preko unutrašnjeg stepeništa i lifta.

Obzirom da su podzemne etaže planirane kao garaže, u skladu sa UT uslovima njihova površina ne ulazi u obračun ukupne BRGP objekta tj. u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele.

Drugu funkcionalnu cjelinu čine etaže od prizemlja do povučene etaže. Na ovim etažama projektovane su apartmanske jedinice.

Prizemlje - prva korisna etaža projektovana je na apsolutnoj koti 62.50mnv. Na ovom nivou projektovane su 3 apartmanske jedinice i prostori zajedničkih komunikacija.

Nivoi prvog i drugog sprata projektovani su kao tipska etaža sa po 3 apartmanske jedinice i prostorima zajedničkih komunikacija. Glavni pješački ulaz je zbog velike denivelacije terena u zadnjem dijelu objekta, planiran na etaži I sprata. Za potrebe lica smanjene pokretljivosti na mjestu pješačkog ulaza na parcelu predviđena je koso-podizna sklopiva platforma OMEGA Platform Lift.

Posljednja etaža projektovana je kao povučena etaža gdje su predviđene dvije apartmanske jedinice i prostor zajedničkih komunikacija.

Vertikalna komunikacija u objektu ostvarena je unutrašnjim armirano betonskim stepeništem i liftom. Kako se radi o objektu čija je izgradnja planirana na izuzetno strmom terenu projektom predviđena visina vjenca od kote poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice horizontalnog serklaža vijenca povučene etaže na mjestu povlačenja iznosi 9.90m, što je u skladu sa UT uslovima.

OSTVARENI KAPACITETI OBJEKTA

Objekat je planiran kao slobodnostojeći na parceli, u svemu u skladu sa građevinskim linijama koje su definisane UT uslovima.

Bruto razvijena građevinska površina objekta iznosi 688,75m² (a planom dozvoljena 693,17m²). Iskazana BRGP objekta, u skladu sa odredbama plana, podrazumjeva površinu nadzemnih etaža i ne uključuje dio podzemnih etaža koje se koriste kao garaže.

Ukupan koeficijent izgradjenosti je 1,59 (a ukupni dozvoljeni je 1,60).

Ukupna površina pod objektom iznosi 173,23m² (a planom je dozvoljeno 173,29m²).

Ukupan koeficijent zauzetosti je 0,40 (a ukupni dozvoljeni je 0,40).

MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

Mirujući saobraćaj je rješen u dvije podzemne garaže sa ukupno 12 parking mjesta. Dva parking mjesta ispunjavaju uslove pristupačnosti za osobe sa invaliditetom.

Apartmanski objekat je planiran sa 11 apartmana. Po normativu iz DUP-a za apartmanske objekte potrebno je obezbijediti 4 parking mjesta za 5 apartmana.

Za objekat sa ukupno 11 apartmana je predviđeno 12PM prema normativu 1,1PM/apartmanu. Prema uslovima iz DUP-a (4PM/5apartmana) za predmetni objekat je potrebno obezbijediti 9PM.

UPOREDNI PRIKAZ ISPUNJENJA PLANSKIH PARAMETARA

PREGLED PARAMETARA:

POVRŠINA UP6-28, blok 6 = 433,23m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTIMA 173,29m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM 173,23m ²
MAX. BRGP OBJEKATA 693,17m ²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 688,75m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,40	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,40
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 1,60	OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI na dijelu UP 1,59
MAX. SPRATNOST OBJEKTA P+2+Pk	SPRATNOST OBJEKTA 2G+P+2+Pe

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom projektovanja fasada objekta vodilo se računa o estetskim kriterijumima u skladu sa odredbama DUP-a. Dvorišne i bočne fasade takođe su adekvatno obradjene.

Prilikom obrade fasade nisu korišćeni elementi koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi).

Krov je planiran kao kos, blagog nagiba iznad povučene etaže.

Fasada je planirana kao demit i obložena kamenom. Oko fasadnih otvora planirane su šembrane po uzoru na tradicionalne.

U obradi fasada korišćene su svijetle prigušene boje (bijela RAL 9010 i svijetlo siva RAL 9022), u skladu sa karakterističnim bojama podneblja. Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada vodilo se računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Bojeni djelovi fasade su planirani kao demit, sa bavalitom kao završnim slojem. Manji djelovi fasade planirani su sa drvenom fasadnom oblogom u prirodnoj boji hrasta. Za zidanje i oblaganje kamenom koristi se autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vrši se na tradicionalni način.

Kamen je lokalni, autohtoni, svijetlijih sivih nijansi iz lokalnih majdana (Kamenari Liješevići, Danilovgrad ili sl.) završno obrađen pikovanjem, klesanjem i rezanjem.

Prilikom izrade završnih slojeva fasade, poželjna je antibakterijska fasada kako bi boje fasade što duže ostale sviježe i otporne na ispiranje i pojavu plesni i buđi.

Spoljašnja stolarija predviđena je od visokokvalitetnih profila od aluminijuma ili PVC profila (profilu moraju biti sa prekidom termičkog mosta u antracit sivoj boji). Svi otvori moraju biti zastakljeni termopan staklom sa niskim koeficijentom prolaza toplote. Staklo od neutralnih i nedominantnih boja.

Fasadni otvori nadzemnih etaža od prizemlja do drugog sprata opremljeni su roletnama u boji fasadne stolarije, dok su na povučenoj etaži planirane klizne škure u boji prirodnog drveta.

Ograde terasa planirane kao kovane. Ukupna visina ograde je min.110cm. Zaštitnu ogradu obavezno postaviti ispred francuskog balkona do visine 110cm u skladu sa propisima. Ograda se vezuje za

konstruktivne elemente preko anker pločica. Ograda mora biti postavljena ispred svih otvora koji imaju parapet manje visine od 90cm. Ograda koja se postavlja ispred ovih otvora mora biti visine do 110cm.

Krov objekta je planiran je kao kos – adekvatnog nagiba u skladu sa priloženim UTU (10°) i krovnim pokrivačem od TONDACH Venera crijepa sa svim termo i hidroizolacionim slojevima.

Namjena objekta je za smještaj turista – apartmani. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Arhitektura objekata ima slobodnu formu, reprezentativna je, uklopljena u postojeći i prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Krovovi su predviđeni kao kosi.

Ravne krovne terase (krov dijela garaže van osnovnog gabarita objekta i krov ispred povučenog sprata) maksimalno ozeleniti i pretvoriti u krovne bašte.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Podzemne etaže objekta su planirane za garažiranje vozila. Kolski prilaz garaži se vrši preko garaže objekta definisanog kao faza 1. Garaža je planirana u dva nivoa sa po 6 parking mjesta.

Nadzemni dio objekta se sastoji od komunikacionog jezgra i apartmana.

Nadzemne etaže od prizemlja do II sprata planirane su kao tipske sa po 3 jednosobne apartmanske jedinice.

Jednosobni apartmani se sastoje od dnevnog boravka sa trpezarijom i kuhinjom, kupatila, jedne spavaće sobe i terase.

Povučena etaža planirana je sa dva apartmana, jednim jednosobnim, i jednim luksuznijim dvosobnim. Dvosobni apartman sastoji se od ulaznog hodika, prostranog dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, toaletom, dvije spavaće sobe, kupatilom i dvije terase.

Svi planirani apartmani posjeduju bar jednu terasu.

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, SI. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15 obezbijeđen je kroz ugradnju koso-podizne sklopive platforme tipa OMEGA Platform Lift, a kao prilog u okviru grafičke dokumentacije priložena je šema jednostavnog prilagođavanja apartmana licima smanjene pokretljivosti. Apartmanske jedinice A2, A5 i A8 su sa mogućnošću jednostavnog prilagođavanja licima smanjene pokretljivosti. Identičnim stanovima na višim etažama, pristupa se liftom čije dimenzije zadovoljavaju potrebe lica smanjene pokretljivosti. Time se dobija ukupan broj od 3 jedinice koje se mogu jednostavno prilagoditi, manjim pomeranjima pregrada i povećanjem otvora uz primjenu opreme i sanitarnih uređaja namjenjenih ovoj kategoriji lica.

Prilikom prilagođavanja stambene jedinice, kako bi se obezbedila pristupačnost i korišćenje od strane lica smanjene pokretljivosti nema promjene konstruktivnog sistema i dimenzija konstruktivnih elemenata u odnosu na dato rješenje. Promjene se odnose na dimenzionisanje unutrašnjih vrata stambene jedinice i postavljanje stolarije koja odgovara uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Rješenje podrazumijeva i prilagođavanje okova i mehanizama za otvaranje spoljašnje bravarije uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Kupatilo je dimenzijama i izborom opreme prilagodjeno korišćenju od strane lica smanjene pokretljivosti.

Podrazumeva se izbor fiksne opreme kuhinje i kupatila u skladu sa uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

UREĐENJE TERENA

Površine pod zelenilom zauzimaju 185,67m², što iznosi 42,86% pripadajuće urbanističke parcele.

Ozelenjavanje se vrši autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.

Izbjegavati vrste koje kod ljudi mogu izazvati polenske alergije.

Sadnju vršiti tako da zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.

Staze se popločavaju kamenom.

Predviđeni travnjak je potrebno da bude otporan na sušu i gaženje.

Kako je teren u velikom nagibu, na mjestima usjeka i nasipa predviđene su podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predviđene su unutar granica urbanističke parcele. Visine podzida su max 1,5m.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren je nivelisan sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz plana gdje je minimalna širina kaskade između dva podzida 2m, a nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida nije veći od 30°.

Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske medjuspratne tavanice, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Također, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 19cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se oblažu gipsom.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi stirodurom u debljini 5cm koji se dodatno štiti od prodora vlage.

Hidroizolacija se predviđa ispod temeljne ploče na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih i kosih krovova objekta, kao i u okviru poda terasa i mokrih čvorova.

Termoizolacija se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Također termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova medjuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom, a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili pvc profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne.

Fasadni otvori nadzemnih etaža od prizemlja do drugog sprata opremljeni su roletnama u boji fasadne stolarije, dok su na povučenoj etaži planirane klizne škure u boji prirodnog drveta.

Spoljašnje ograde se rade od čelika sa vertikalnom podjelom u antracit sivoj boji.

Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvodjenje atmosfere vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu granitnom keramikom, keramikom i fero betonom (garaža). Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenu plafon, a plafoni garaže se finalno obradjuju spuštenim plafonom do visine 2,4m fireboard protivpožarnim panelima. Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obradjuju keramikom u visini do spuštenog plafona.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila. Protivpožarna vrata planirati u svemu prema tehničkim uputstvima proizvođača i potrebnim proračunima.

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA JE RADJENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONSKIM I PODZAKONSKIM AKTIMA I STANDARDIMA. ZAKONSKA REGULATIVA IZ OBLASTI GRADJEVINARSTVA:

Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020)

Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, (Službeni list CG br. 091/20)

Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)

Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019)

Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list Crne Gore br.48/2013 od 14.10.2013.)

Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)

Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. list SCG br. 31/05 od 29.07.2005)

Zakon o građevinskim proizvodima

Zakonska regulativa iz oblasti turizma:

Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:

Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG br. 64/11 od 29.12.2011.)

Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Službeni list Crne Gore, broj 50/2012" od 1.10.2012. god.)

Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo odnosno preduzetnik za preradu i/ili odstranjivanje otpada (Sl. list Crne Gore", br. 53/12 od 24.10.2012.)

Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada (Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012.)

Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest (Službeni list Crne Gore", broj 11/13 od 21.02.2013., datum stupanja na snagu 01.03.2013.)

Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada (Službeni list Crne Gore 33/13, od 11 jula 2013.)

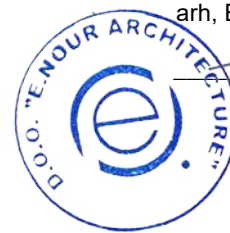
Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)

Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:

Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list Crne Gore" broj 25/2010 od 05.05.2010.)

Zakon o zaštiti prirode (Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)

Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore, br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)



arh, Enes Nurković, MSc

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

GARAŽA -2		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
Garaža -2, Garaža		
G	Garaža	204,01
		204,01 m²

Garaža -2, Zajedničke prostorije		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
H	Hodnik	8,40
L	Lift	2,88
O	Ostava	3,49
Pt	Protivpožarni tampon	5,08
S	Stepenište	3,79
T	Tehnička prostorija	11,89
		35,53 m²
		239,54 m²

GARAŽA -1		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
Garaža -1, Garaža		
G	Garaža	204,01
		204,01 m²

Garaža -1, Zajedničke prostorije		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
H	Hodnik	8,40
L	Lift	2,88
Pt	Protivpožarni tampon	5,08
S	Stepenište	7,58
T	Tehnička prostorija	11,89
		35,83 m²
		239,84 m²

PRIZEMLJE		
Br	Prostorija	Površina (m ²)

Prizemlje, A1		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	5,83
2	Dnevni boravak	15,40
3	Kuhinja	3,63
4	Spavaća soba	10,46
5	Kupatilo	3,67
6	Terasa	4,39
		43,38 m²

Prizemlje, A2		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	3,79
2	Dnevni boravak	17,89
3	Kuhinja	3,71
4	Spavaća soba	10,36
5	Kupatilo	3,69
6	Terasa	3,78
		43,22 m²

Prizemlje, A3		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	4,82
2	D.boravak sa kuhinjom	18,80
3	Spavaća soba	9,54
4	Kupatilo	4,64
5	Terasa	2,29
		40,09 m²

Prizemlje, Zajedničke prostorije		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
H	Hodnik	8,40
L	Lift	2,88
S	Stepenište	7,58
		18,86 m²
		145,55 m²

PRVI SPRAT		
Br	Prostorija	Površina (m ²)

I sprat, A4		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	5,83
2	Dnevni boravak	15,40
3	Kuhinja	3,63
4	Spavaća soba	10,46
5	Kupatilo	3,67
6	Terasa	4,55
		43,54 m²

I sprat, A5		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	3,79
2	Dnevni boravak	17,89
3	Kuhinja	3,71
4	Spavaća soba	10,36
5	Kupatilo	3,69
6	Terasa	3,92
		43,36 m²

I sprat, A6		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	4,82
2	D.boravak sa kuhinjom	18,80
3	Spavaća soba	9,54
4	Kupatilo	4,64
5	Terasa	2,50
		40,30 m²

I sprat, Zajedničke prostorije		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
H	Hodnik	8,40
L	Lift	2,88
S	Stepenište	7,58
		18,86 m²
		146,06 m²

DRUGI SPRAT		
Br	Prostorija	Površina (m ²)

II sprat, A7		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	5,83
2	Dnevni boravak	15,40
3	Kuhinja	3,63
4	Spavaća soba	10,46
5	Kupatilo	3,67
6	Terasa	4,55
		43,54 m²

II sprat, A8		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	3,79
2	Dnevni boravak	17,89
3	Kuhinja	3,71
4	Spavaća soba	10,36
5	Kupatilo	3,69
6	Terasa	3,92
		43,36 m²

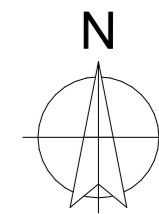
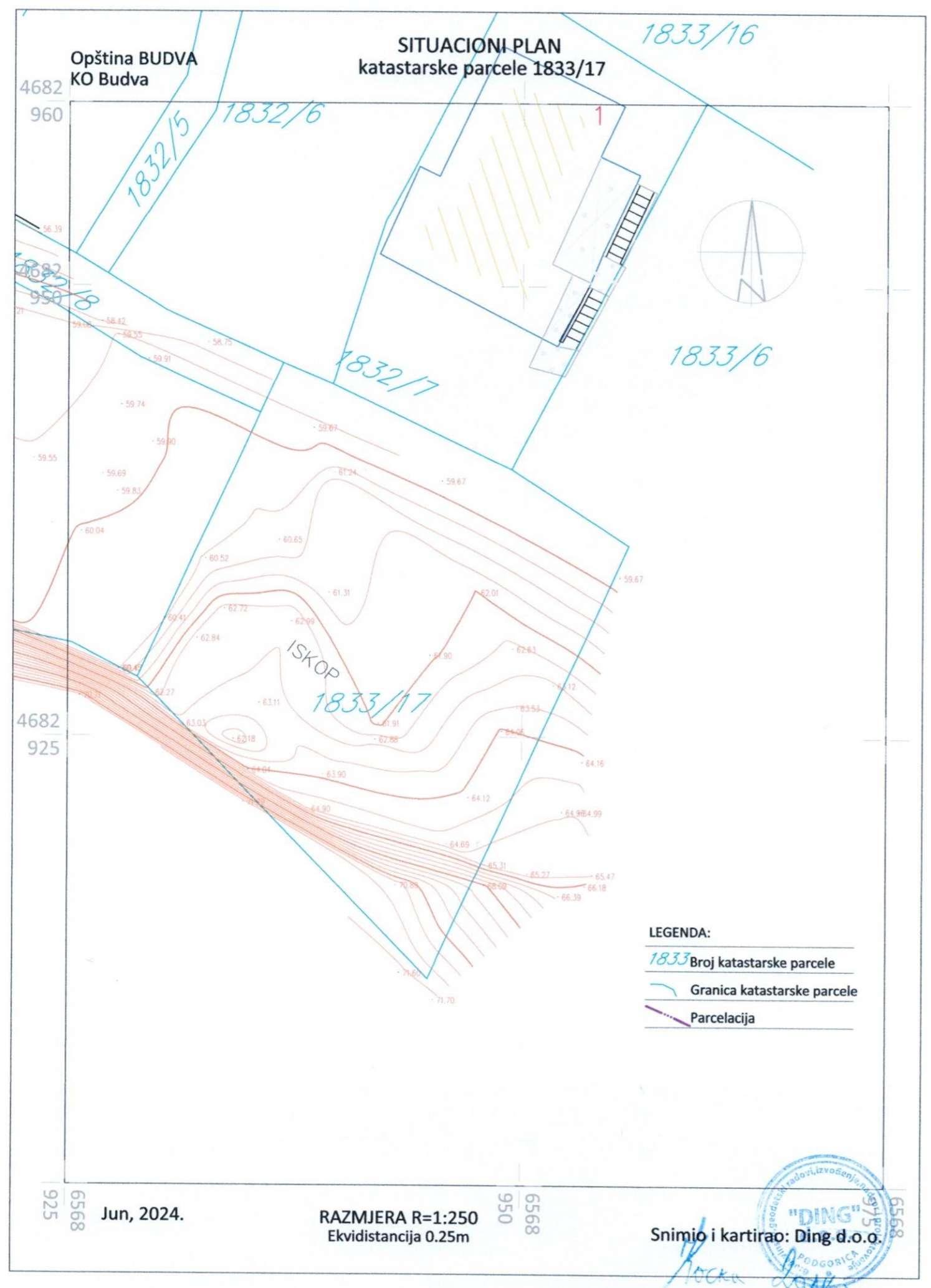
II sprat, A9		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
1	Hodnik	4,82
2	D.boravak sa kuhinjom	18,80
3	Spavaća soba	9,54
4	Kupatilo	4,64
5	Terasa	2,50
		40,30 m²


II sprat, Zajedničke prostorije		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
H	Hodnik	8,40
L	Lift	2,88
S	Stepenište	7,58
		18,86 m²
		146,06 m²

POVUČENA ETAŽA		
Br	Prostorija	Površina (m ²)
Povučena etaža, A10		
1	Hodnik	5,83
2	Dnevni boravak	15,40
3	Kuhinja	3,63
4	Spavaća soba	10,46
5	Kupatilo	3,67
6	Terasa	3,71
		42,70 m²
Povučena etaža, A11		
1	Hodnik	5,15
2	Dnevni boravak	28,12
3	Kuhinja	5,60
4	Toalet	1,53
5	Spavaća soba	14,43
6	Spavaća soba	9,54
7	Kupatilo	4,64
8	Terasa	6,82
9	Terasa	5,67
		81,50 m²
Povučena etaža, Zajedničke prostorije		
H	Hodnik	8,40
L	Lift	2,88
S	Stepenište	3,79
		15,07 m²
		139,27 m²

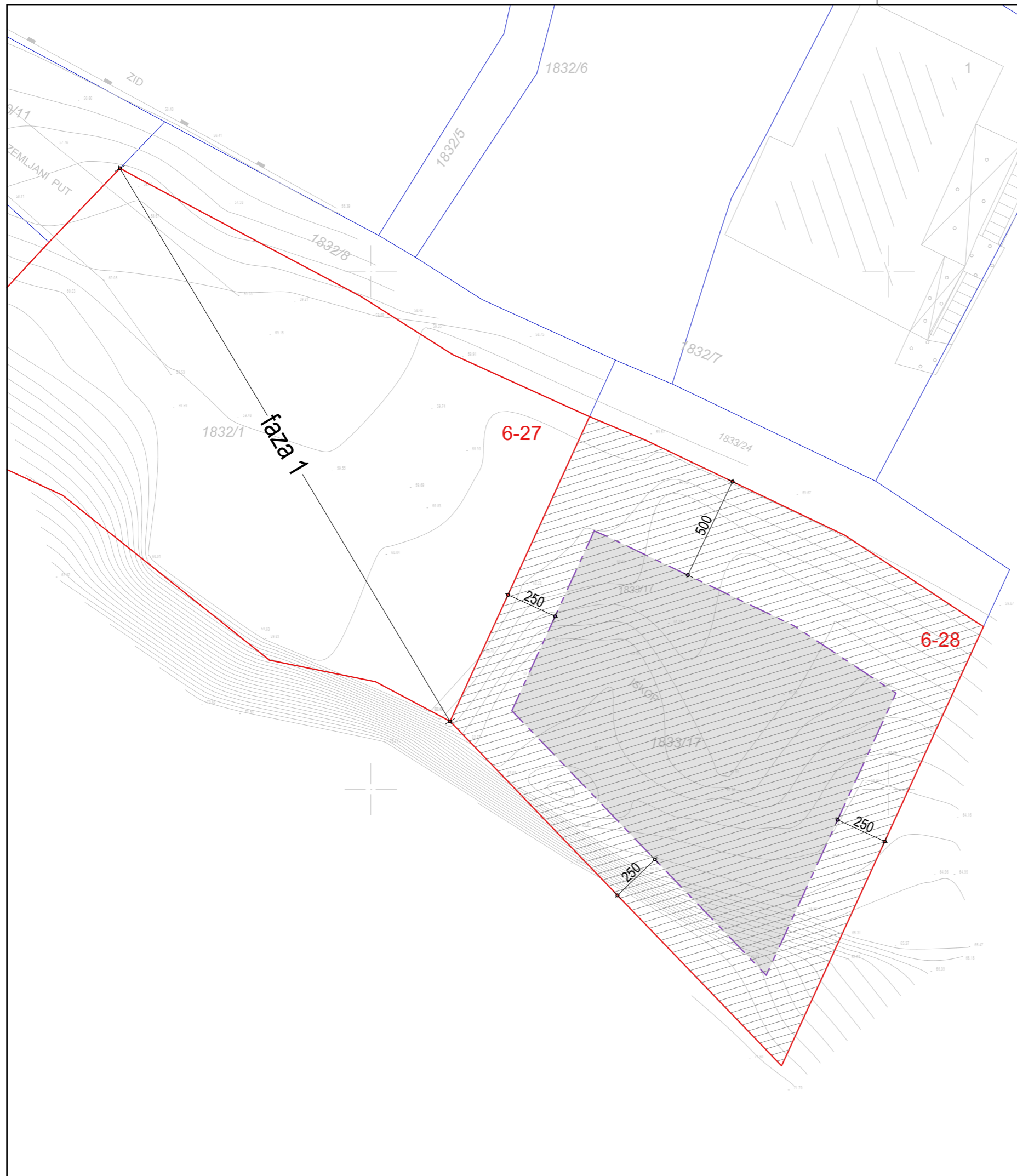
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža		Površina (m ²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m²

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:250
Saradnik:		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br. priloga 01 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
08.2024.			





0 4 8 12 16 20

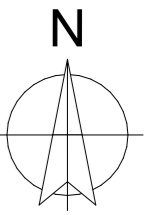
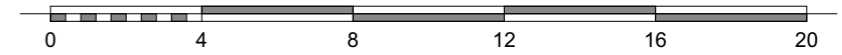
LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 6-28 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 1833/17 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

PREDMETNA URBANISTIČKA PARCELA
 ZONA GRADNJE NA PREDMETNOJ UP

N

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: GEODETSKA PODLOGA SA UTU	Br. priloga 02
Datum izrade i M.P.: 08.2024.		Datum revizije i M.P.:	



LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 6-28 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 1833/17 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- - - - - GABARIT NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA
- - - - - GABARIT OBJEKTA NA NIVOU GARAJE

PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA UP6-28, blok 6 = 433,23m²

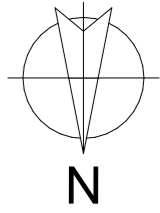
ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTIMA 173,29m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM 173,23m ²
MAX. BRGP OBJEKATA 693,17m ²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 688,75m ²
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,40	OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,40
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 1,60	OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI na dijelu UP 1,59
MAX. SPRATNOST OBJEKTA P+2+Pk	SPRATNOST OBJEKTA 2G+P+2+Pe

±0.00
62,50m


kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

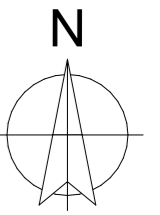
PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik: Datum izrade i M.P.		Prilog: SITUACIJA REGULACIJA I NIVELACIJA	Br. priloga 03 Br. strane
Datum revizije i M.P.		Datum revizije i M.P.	
08.2024.			





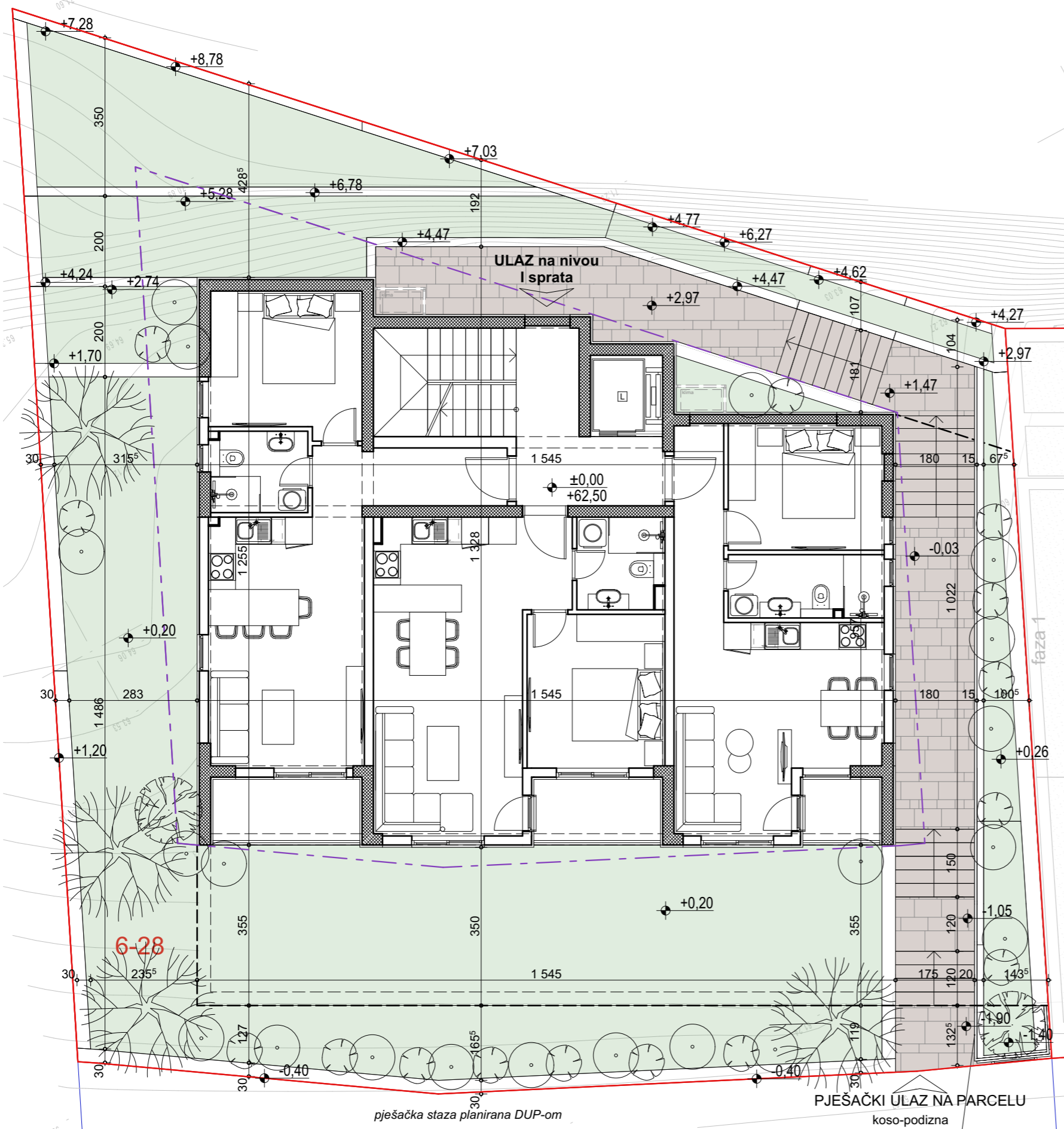
±0.00 kota gotovog poda prizemlja
62,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:500
Saradnik:		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	Br. priloga 04
Datum izrade i M.P.: 08.2024.		Datum revizije i M.P.:	



LEGENDA:

- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- - - GRAĐEVINSKA LINIJA
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- 6-28
1833/17
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- OZELENJENE POVRŠINE / TRAVA = 185,67m²
- POPLOČANE STAZE / KAMENO POPLOČANJE = 46,48m²
- NISKO (ŽBUNASTO) ZELENILO
- VISOKO ZELENILO



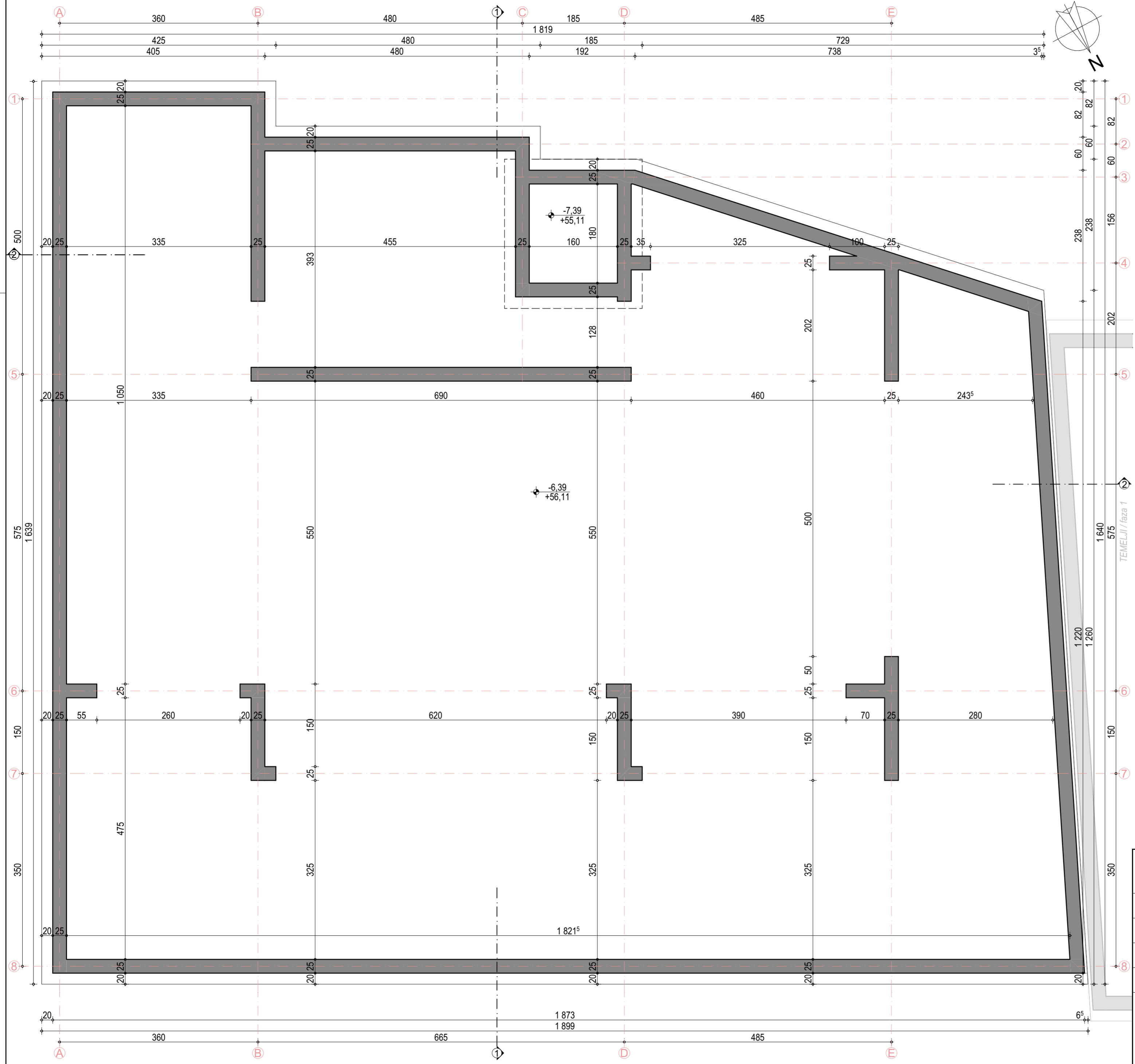
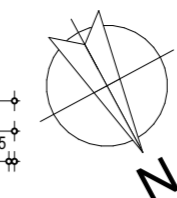
±0.00
62,50m kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine


PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer:		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije:	
arh. Enes Nurković, MSc.			
arh. Enes Nurković, MSc.			
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA UREĐENJE TERENA	
Br. priloga 05		Br. strane	
RAZMJERA: 1:100		08.2024.	

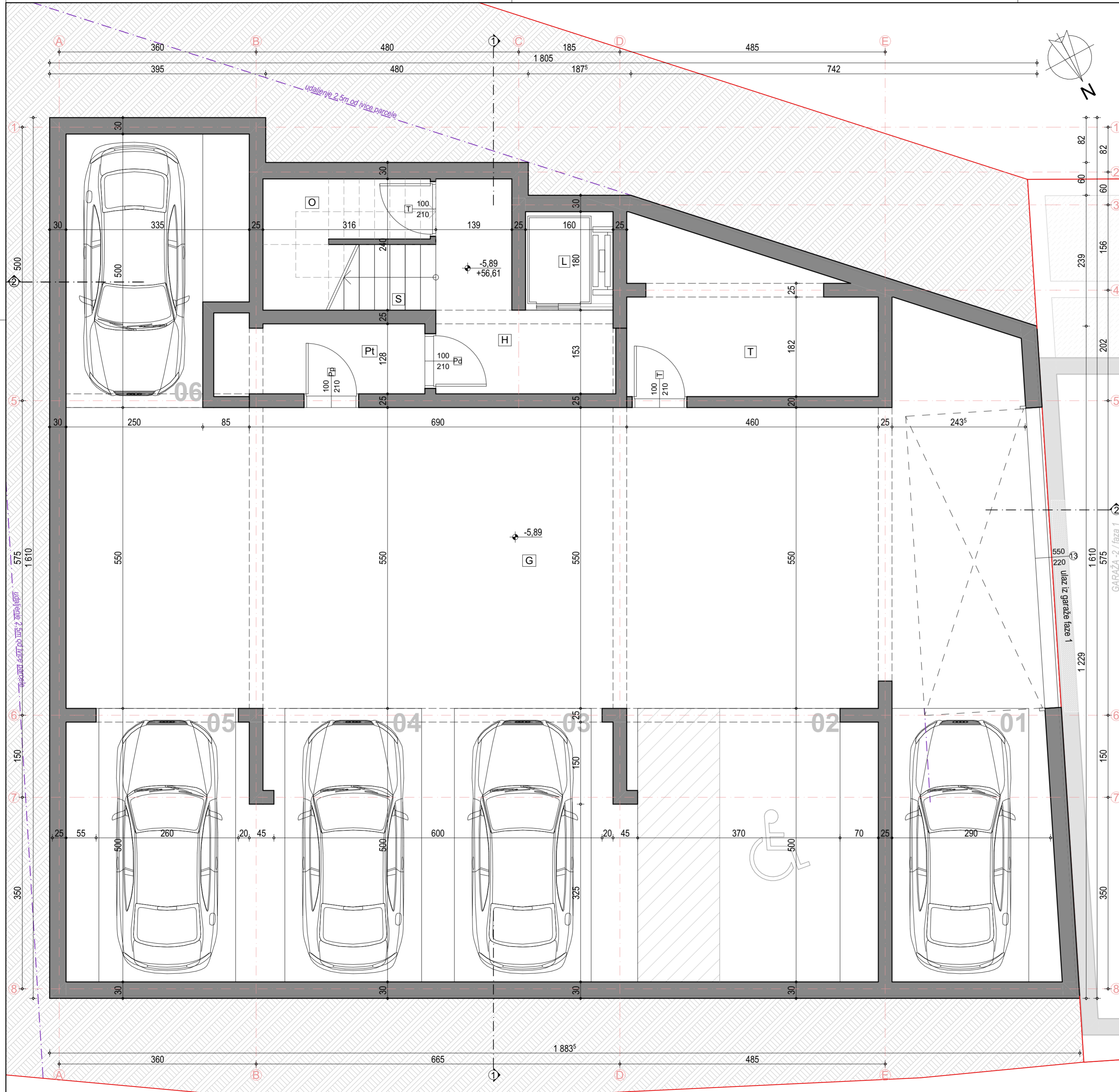
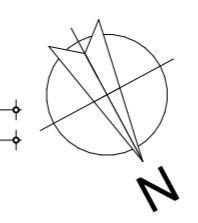
pješačka staza planirana DUP-om

PJEŠAČKI ULAZ NA PARCELU
 koso-podizna
 sklopiva platforma
 OMEGA Platfotm Lift

1833/17




±0.00 62,50m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	Objekt: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe	
Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Datum izrade i M.P.	Prilog: OSNOVA TEMELJA	Br. priloga 06	Br. strane
Datum revizije i M.P.		Datum revizije i M.P.	
08.2024.			



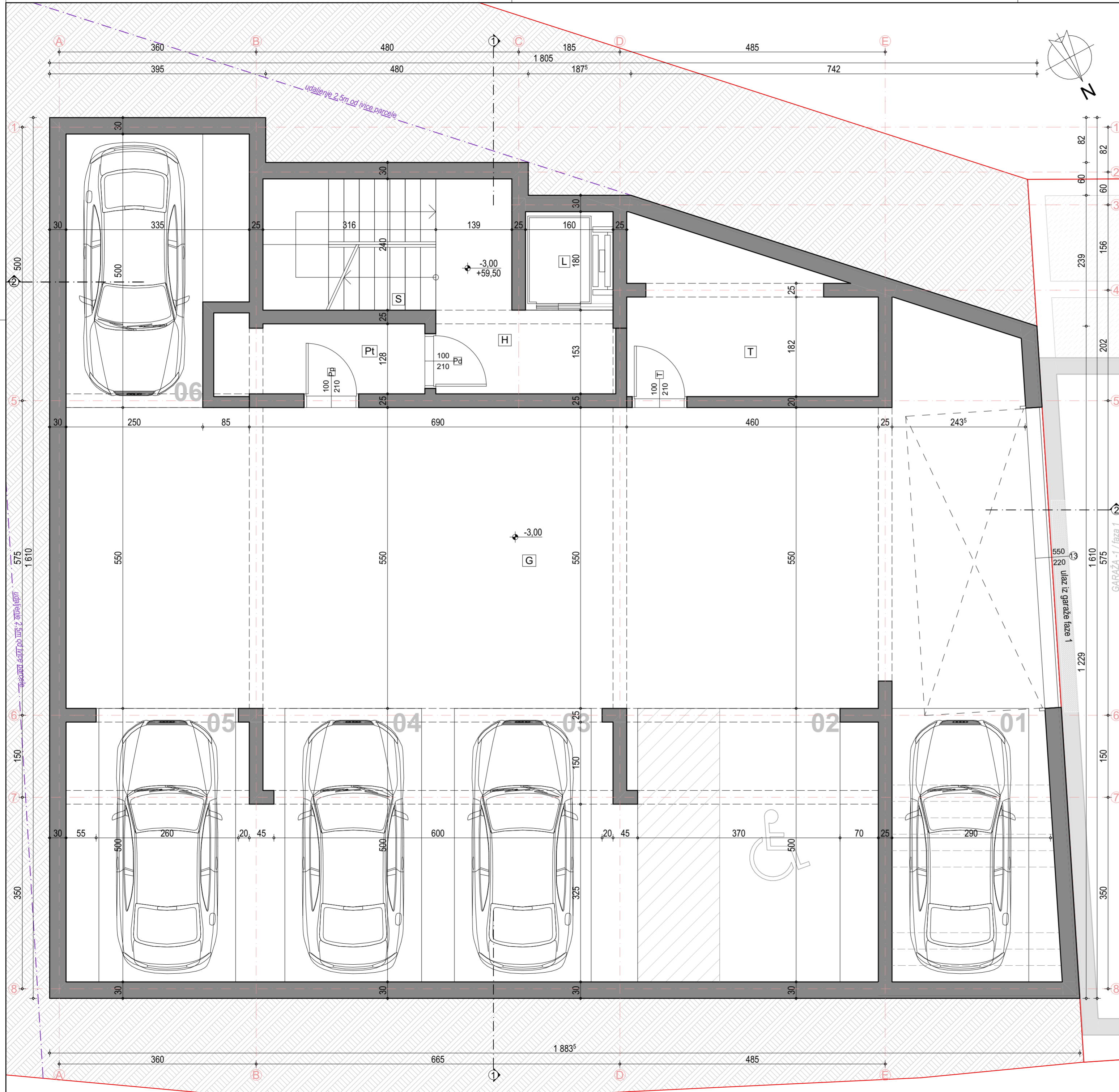
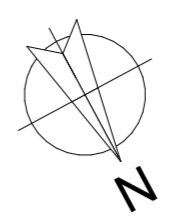
GARAŽA -2				
Br	Prostorija	Površina (m ²)	Obim (m')	Podna obloga
GARAŽA -2 / faza 1				
Garaža -2, Garaža		204,01	94,90	ferobeton
		204,01 m²		
Garaža -2, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	8,40	14,54	granitna keramika
L	Lift	2,88	6,80	
O	Ostava	3,49	8,52	granitna keramika
Pt	Protivpožarni tampon	5,08	10,94	granitna keramika
S	Stepenište	3,79	8,72	granitna keramika
T	Tehnička prostorija	11,89	16,54	granitna keramika
		35,53 m²		
		239,54 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		Površina (m ²)
Etaža		
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m ²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
62,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje z.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije:
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	RAZMJERA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:50 Prilog: OŠNOVA GARAŽE -2 Br. priloga 07 Br. strane
Saradnik: Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.

08.2024.




GARAŽA -1				
Br	Prostorija	Površina (m ²)	Obim (m')	Podna obloga
Garaža -1, Garaža				
G	Garaža	204,01	94,90	ferobeton
		204,01 m²		

Garaža -1, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	8,40	14,54	granitna keramika
L	Lift	2,88	6,80	
Pt	Protivpožarni tampon	5,08	10,94	granitna keramika
S	Stepenište	7,58	11,12	granitna keramika
T	Tehnička prostorija	11,89	16,54	granitna keramika
		35,83 m²		
		239,84 m²		

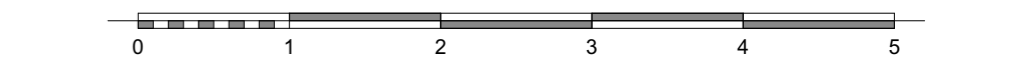
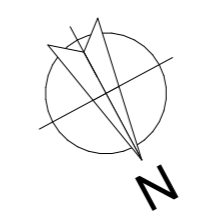
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža	Površina (m ²)	
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²

Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
62,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije:
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	RAZMJERA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:50
Saradnik:	Prilog: OSNOVA GARAŽE -1 Br. priloga: 08 Br. strane:
Datum izrade i M.P.:	Datum revizije i M.P.:

08.2024.



PRIZEMLJE				
Br	Prostorija	Površina (m ²)	Obim (m)	Podna obloga
Prizemlje, A1				
1	Hodnik	5,83	11,94	laminat
2	Dnevni boravak	15,40	18,00	laminat
3	Kuhinja	3,63	7,80	keramika
4	Spavaća soba	10,46	13,44	laminat
5	Kupatilo	3,67	7,90	keramika
6	Terasa	4,39	9,20	pk keramika
		43,38 m²		

Prizemlje, A2				
1	Hodnik	3,79	7,80	laminat
2	Dnevni boravak	17,89	17,70	laminat
3	Kuhinja	3,71	8,10	keramika
4	Spavaća soba	10,36	12,90	laminat
5	Kupatilo	3,69	8,00	keramika
6	Terasa	3,78	8,30	pk keramika
		43,22 m²		

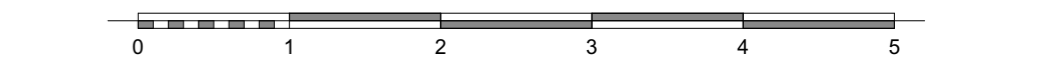
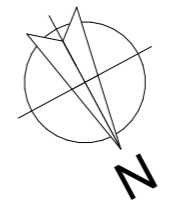
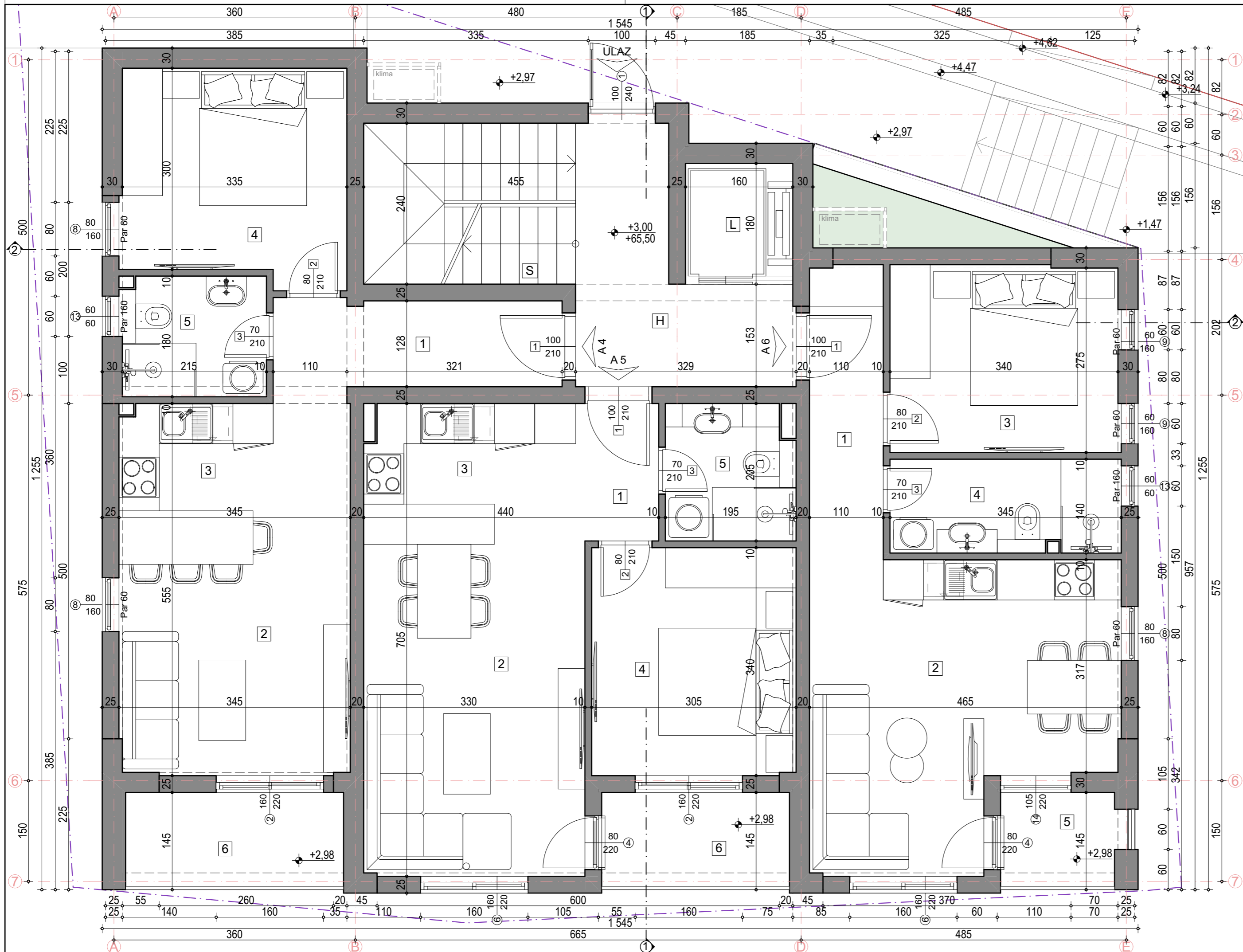
Prizemlje, A3				
1	Hodnik	4,82	11,00	laminat
2	D.boravak sa kuhinjom	18,80	18,74	laminat
3	Spavaća soba	9,54	12,60	laminat
4	Kupatilo	4,64	10,10	keramika
5	Terasa	2,29	6,10	pk keramika
		40,09 m²		

Prizemlje, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	8,40	14,54	granitna keramika
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	7,58	11,12	granitna keramika
		18,86 m²		
		145,55 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža	Površina (m ²)	
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m ²

±0.00 kота gotovog poda prizemlja
62,50m apsolutne nadmorske visine

<p>E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Z. r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR</p> <p>Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.</p>
<p>Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe</p> <p>Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p> <p>Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p> <p>Saradnik:</p> <p>Datum izrade i M.P.</p>	<p>Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p> <p>Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE</p> <p>Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA</p> <p>Br. priloga 09</p> <p>Br. strane</p>
08.2024.	1:50



PRVI SPRAT				
Br	Prostorija	Površina (m ²)	Obim (m)	Podna obloga
I sprat, A4				
1	Hodnik	5,83	11,94	laminat
2	Dnevni boravak	15,40	18,00	laminat
3	Kuhinja	3,63	7,80	keramika
4	Spavaća soba	10,46	13,44	laminat
5	Kupatilo	3,67	7,90	keramika
6	Terasa	4,55	9,30	pk keramika
		43,54 m²		

I sprat, A5				
1	Hodnik	3,79	7,80	laminat
2	Dnevni boravak	17,89	17,70	laminat
3	Kuhinja	3,71	8,10	keramika
4	Spavaća soba	10,36	12,90	laminat
5	Kupatilo	3,69	8,00	keramika
6	Terasa	3,92	8,40	pk keramika
		43,36 m²		

I sprat, A6				
1	Hodnik	4,82	11,00	laminat
2	D.boravak sa kuhinjom	18,80	18,74	laminat
3	Spavaća soba	9,54	12,60	laminat
4	Kupatilo	4,64	10,10	keramika
5	Terasa	2,50	6,60	pk keramika
		40,30 m²		

I sprat, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	8,40	14,54	granitna keramika
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	7,58	11,12	granitna keramika
		18,86 m²		
		146,06 m²		

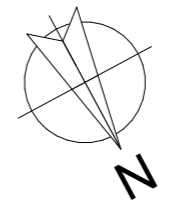
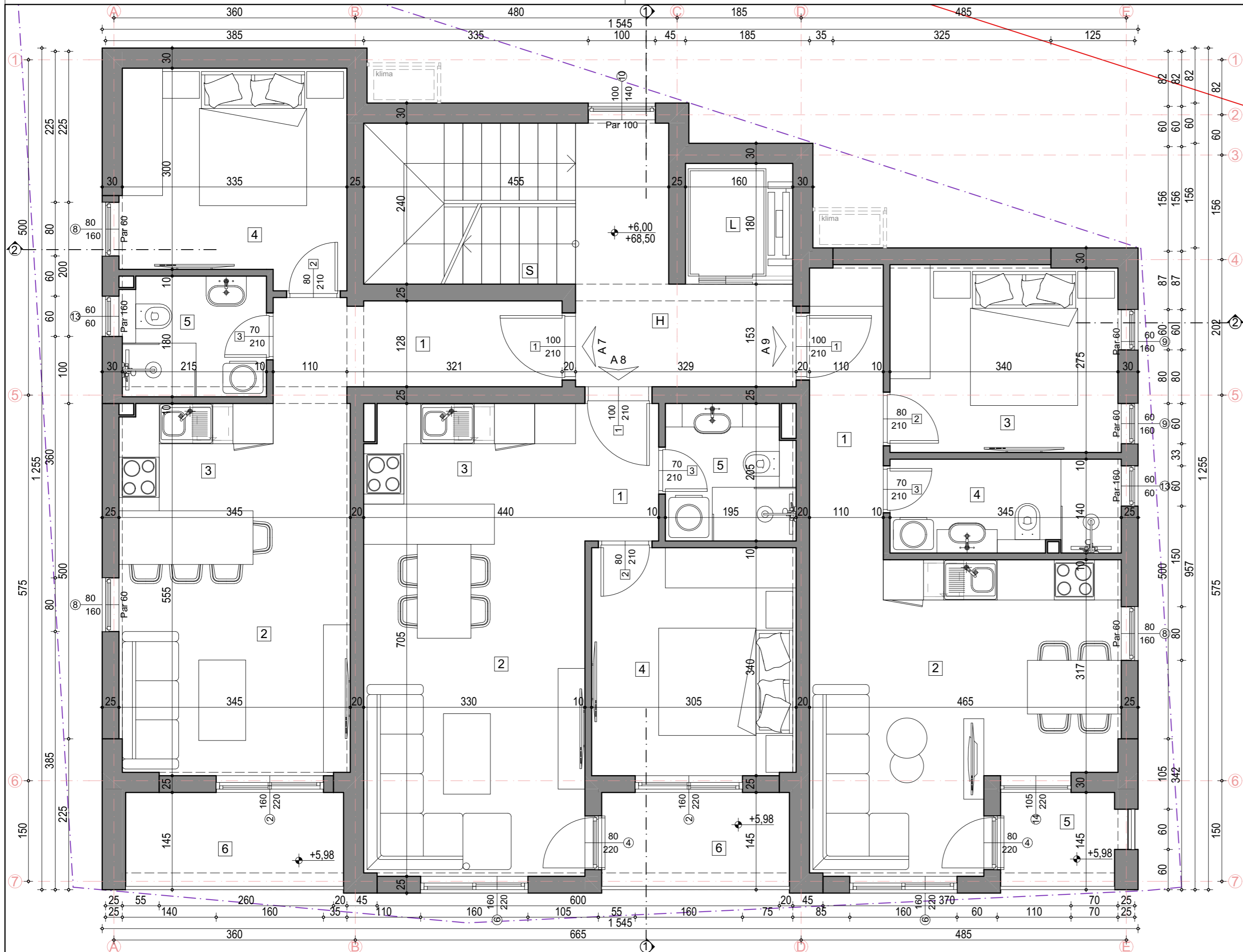
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža	Površina (m ²)	
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m ²

<p>±0.00 62,50m</p> <p>kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>	
<p>PROJEKTANT</p> <p>E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Z. r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR</p> <p>Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.</p>
<p>Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe</p> <p>Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p> <p>Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p> <p>Saradnik:</p>	<p>Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p> <p>Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE</p> <p>Prilog: OSNOVA I SPRATA</p> <p>Datum izrade i M.P.</p>
<p>08.2024.</p>	

RAZMJERA:
1:50

Br. priloga
10

Br. strane



DRUGI SPRAT				
Br	Prostorija	Površina (m ²)	Obim (m ³)	Podna obloga
II sprat, A7				
1	Hodnik	5,83	11,94	laminat
2	Dnevni boravak	15,40	18,00	laminat
3	Kuhinja	3,63	7,80	keramika
4	Spavaća soba	10,46	13,44	laminat
5	Kupatilo	3,67	7,90	keramika
6	Terasa	4,55	9,30	pk keramika
		43,54 m²		


II sprat, A8				
1	Hodnik	3,79	7,80	laminat
2	Dnevni boravak	17,89	17,70	laminat
3	Kuhinja	3,71	8,10	keramika
4	Spavaća soba	10,36	12,90	laminat
5	Kupatilo	3,69	8,00	keramika
6	Terasa	3,92	8,40	pk keramika
		43,36 m²		

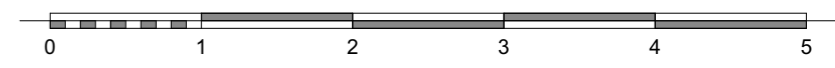
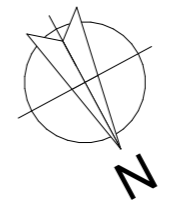
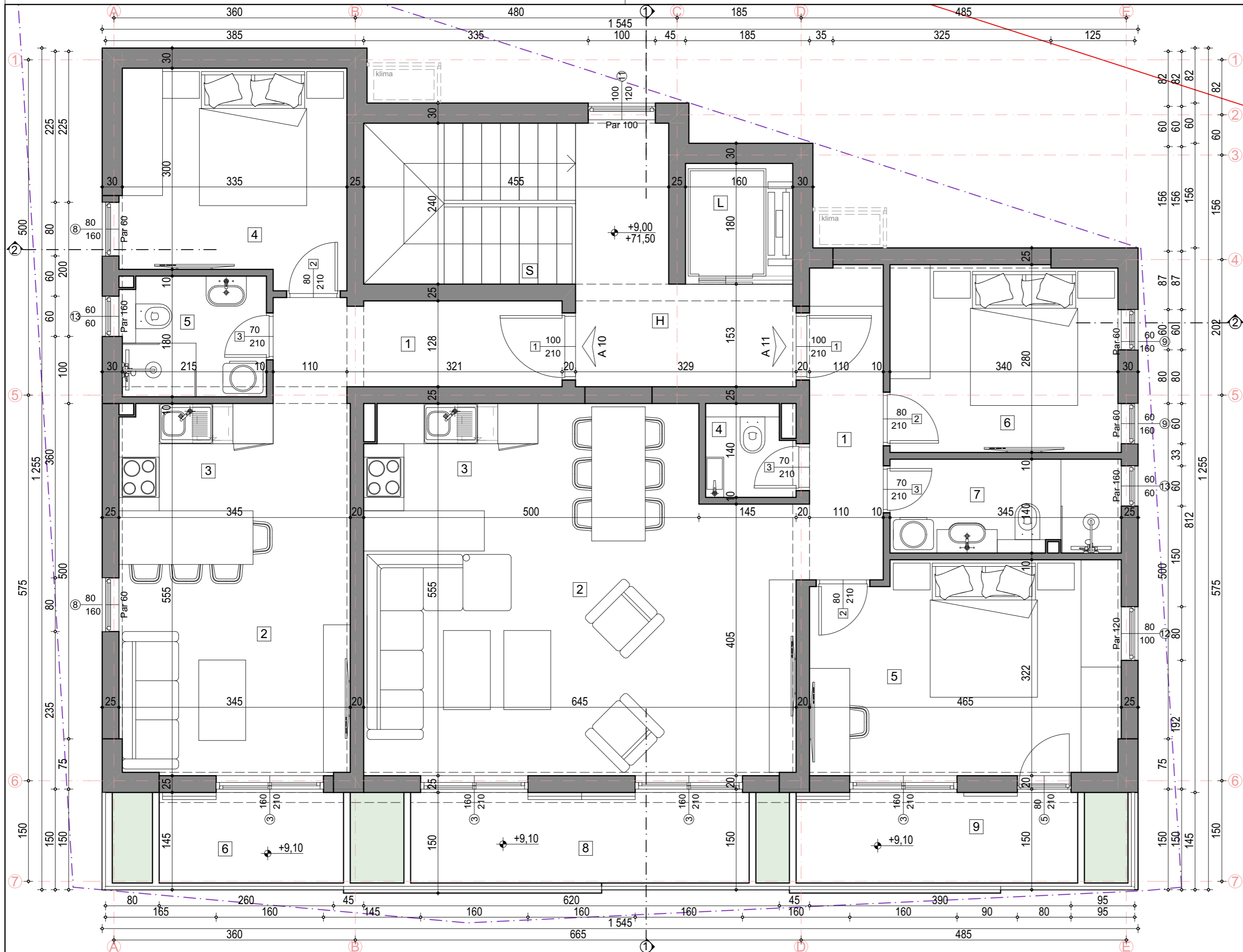
II sprat, A9				
1	Hodnik	4,82	11,00	laminat
2	D.boravak sa kuhinjom	18,80	18,74	laminat
3	Spavaća soba	9,54	12,60	laminat
4	Kupatilo	4,64	10,10	keramika
5	Terasa	2,50	6,60	pk keramika
		40,30 m²		

II sprat, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	8,40	14,54	granitna keramika
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	7,58	11,12	granitna keramika
		18,86 m²		
		146,06 m²		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža	Površina (m ²)	
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m ²

±0.00 kота gotovog poda prizemlja
62,50m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Z. r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE RAZMJERA: 1:50
Saradnik:	Prilog: OSNOVA II SPRATA Br. priloga: 11 Br. strane:
Datum izrade i M.P.:	Datum revizije i M.P.:
08.2024.	



POVUČENA ETAŽA				
Br	Prostorija	Površina (m ²)	Obim (m')	Podna obloga


Povučena etaža, A10				
1	Hodnik	5,83	11,94	laminat
2	Dnevni boravak	15,40	18,00	laminat
3	Kuhinja	3,63	7,80	keramika
4	Spavaća soba	10,46	13,44	laminat
5	Kupatilo	3,67	7,90	keramika
6	Terasa	3,71	8,20	pk keramika
		42,70 m²		

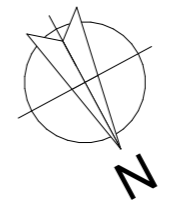
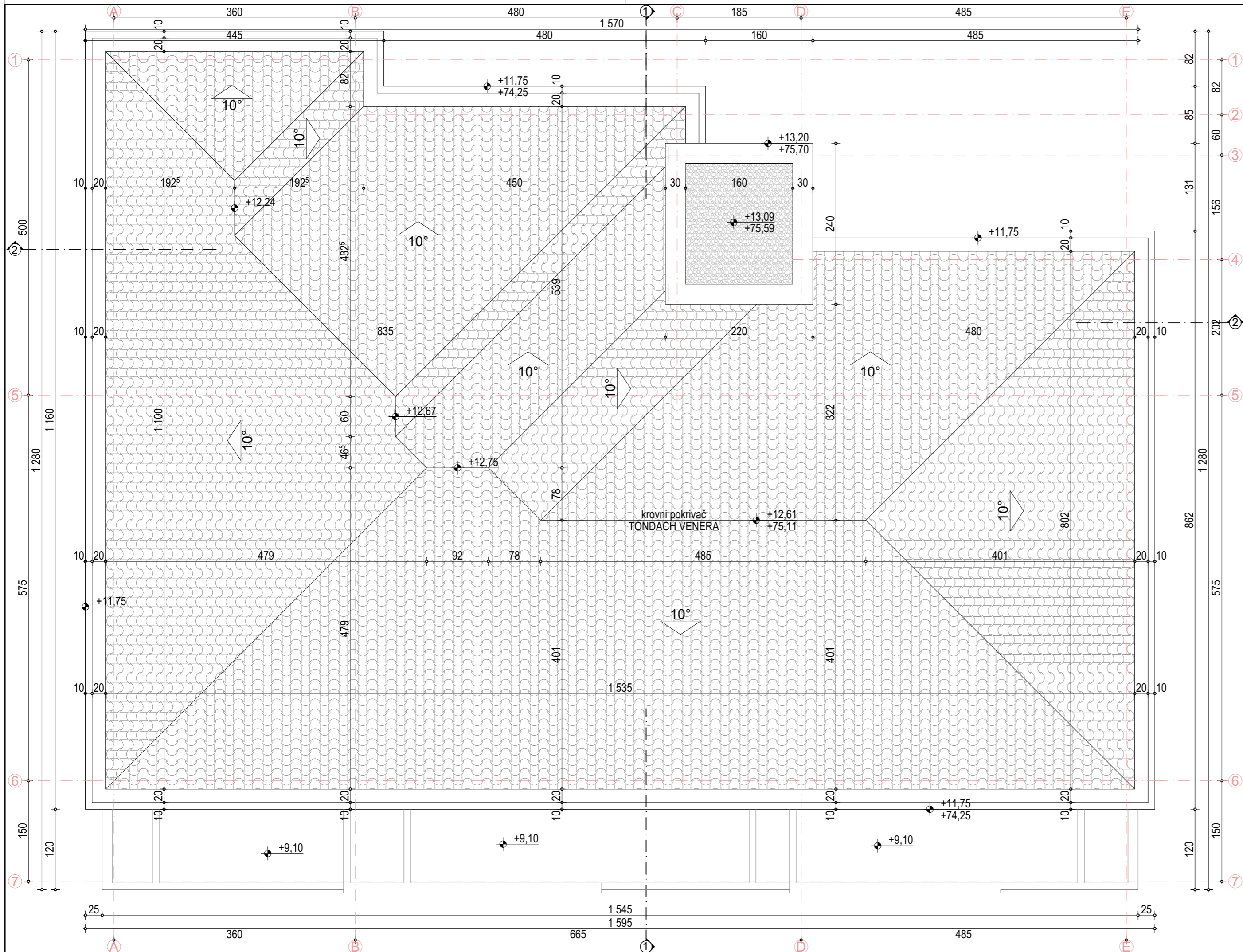
Povučena etaža, A11				
1	Hodnik	5,15	11,60	laminat
2	Dnevni boravak	28,12	24,40	laminat
3	Kuhinja	5,60	9,60	keramika
4	Toalet	1,53	5,10	keramika
5	Spavaća soba	14,43	15,74	laminat
6	Spavaća soba	9,54	12,60	laminat
7	Kupatilo	4,64	10,10	keramika
8	Terasa	6,82	12,80	pk keramika
9	Terasa	5,67	11,10	pk keramika
		81,50 m²		


Povučena etaža, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	8,40	14,54	granitna keramika
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	3,79	8,72	granitna keramika
		15,07 m²		
		139,27 m²		

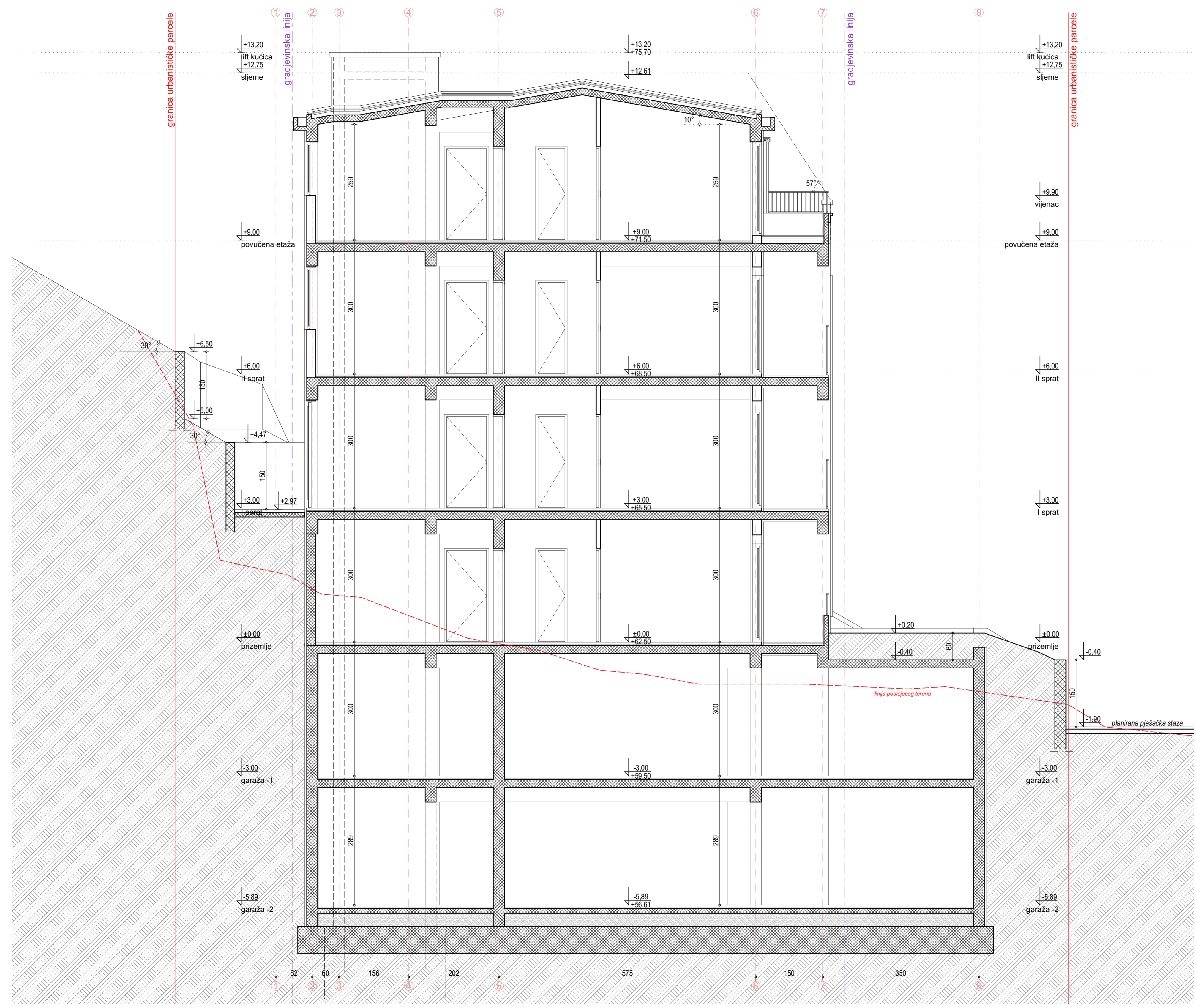
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA		
Etaža	Površina (m ²)	
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-2	Garaža -2	269,39
-1	Garaža -1	269,39
		538,78 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
0	Prizemlje	173,23
1	I Sprat	173,23
2	II Sprat	173,23
Pe	Povučena etaža	169,06
		688,75 m²
		1 227,53 m ²

±0.00 kота gotovog poda prizemlja
62,50m apsolutne nadmorske visine

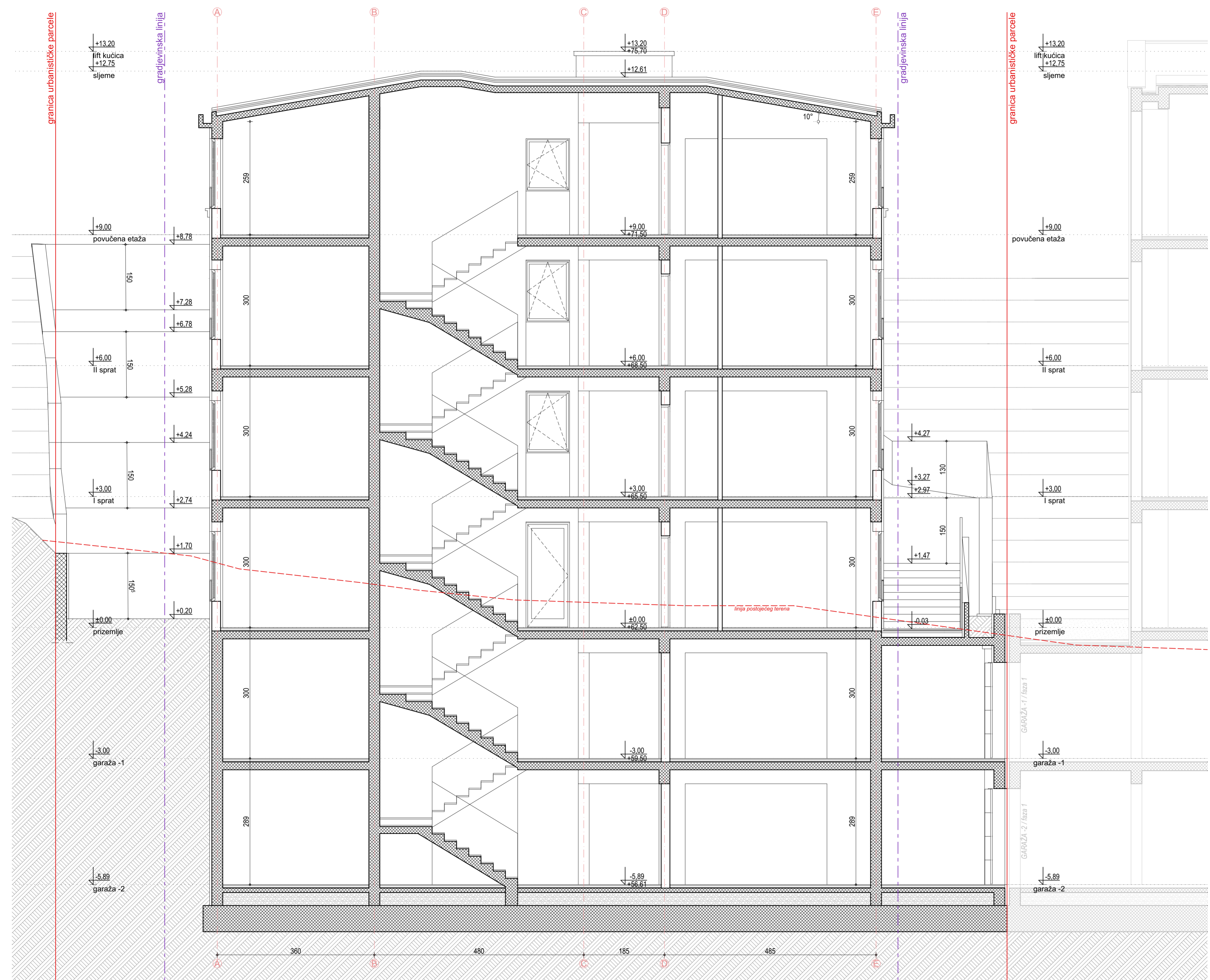
PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Z. r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
	Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik: Datum izrade i M.P.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: OSNOVA POVUČENE ETAŽE Datum revizije i M.P.	RAZMJERA: 1:50 Br. priloga 12 Br. strane
08.2024.		



<p>±0.00 62,50m</p> <p>kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>	
<p>PROJEKTANT</p> <p> E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Z. r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR</p> <p>Šumić Dražen, Penđić Ana i BANA INVEST d.o.o.</p>
<p>Objekat:</p> <p>APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe</p> <p>Glavni inženjer:</p> <p>arh. Enes Nurković, MSc.</p>	<p>Lokacija:</p> <p>UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva</p> <p>Vrsta tehničke dokumentacije:</p> <p>IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Odgovorni inženjer:</p> <p>arh. Enes Nurković, MSc.</p> <p>Saradnik:</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije:</p> <p>PROJEKAT ARHITEKTURE</p> <p>Prilog: PETA FASADA</p> <p>Br. priloga 13</p> <p>Br. strane</p>
<p>Datum izrade i M.P.</p> <p>08.2024.</p>	<p>Datum revizije i M.P.</p>



<p>±0.00 62.50m</p> <p>kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine</p>	
<p>PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Zr. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 389 178, enour.studio@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR Šumić Dražen, Penčić Ana i BANA INVEST d.o.o.</p>
<p>Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe</p>	<p>Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva</p>
<p>Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE</p>
<p>Saradnik:</p>	<p>Prilog: PRESJEK 1-1</p>
<p>Datum izrade i M.P.:</p>	<p>Br. priloga 14</p>
<p>08.2024.</p>	<p>Br. strane 1-1</p>





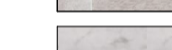
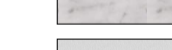

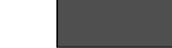

±0.00
62.50m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine


<p>PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Zr. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 178, enour.studio@gmail.com</p>	<p>INVESTITOR Šumić Dražen, Penčić Ana i BANA INVEST d.o.o.</p>
<p>Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe</p>	<p>Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva</p>
<p>Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p>	<p>Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE</p>
<p>Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.</p>	<p>Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE</p>
<p>Saradnik:</p>	<p>RAZMJERA: 1:50</p>
<p>Datum izrade i M.P.:</p>	<p>Prilog: PRESJEK 2-2</p>
	<p>Br. priloga: 15</p>
	<p>Br. strane: 15</p>
	<p>Datum revizije i M.P.:</p>

08.2024.



-  Lokalni klesani kamen / boja siva
-  Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva
-  Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo siva
-  Bavait / boja bijela (RAL 9010)
-  Bavait / boja siva (RAL 9022)
-  Drvena fasadna obloga / boja prirodno hrasta
-  Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
62.50m apsolutne nadmorske visine






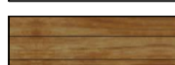

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Griški trg b.b. Rožaje Zr. 566-17046-68 Lovćen banka, PIB: 03290952 +382 67 380 178, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen i Penčić Ana
Objekat APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+PA+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, M.Sc.	Lokacija UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vjesta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, M.Sc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: arh. Enes Nurković, M.Sc.	Prilog: SJEVERNA FASADA
Datum izrade i M.P.	Br. priloga: 16 Br. strane:
Datum revizije i M.P.	Datum revizije i M.P.

08.2024.


faza 2

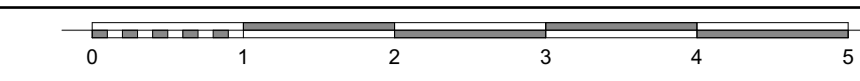
faza 1



-  Lokalni klesani kamen / boja siva
-  Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva
-  Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo siva
-  Bavalit / boja bijela (RAL 9010)
-  Bavalit / boja siva (RAL 9022)
-  Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta
-  Zastakljene površine

±0.00
62,50m
kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rijeka Zr. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE RAZMJERA: 1:50
Sadržak:	Prilog: ISTOČNA FASADA Br. priloga: 17 Br. strane:
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.
08.2024.	



faza 1

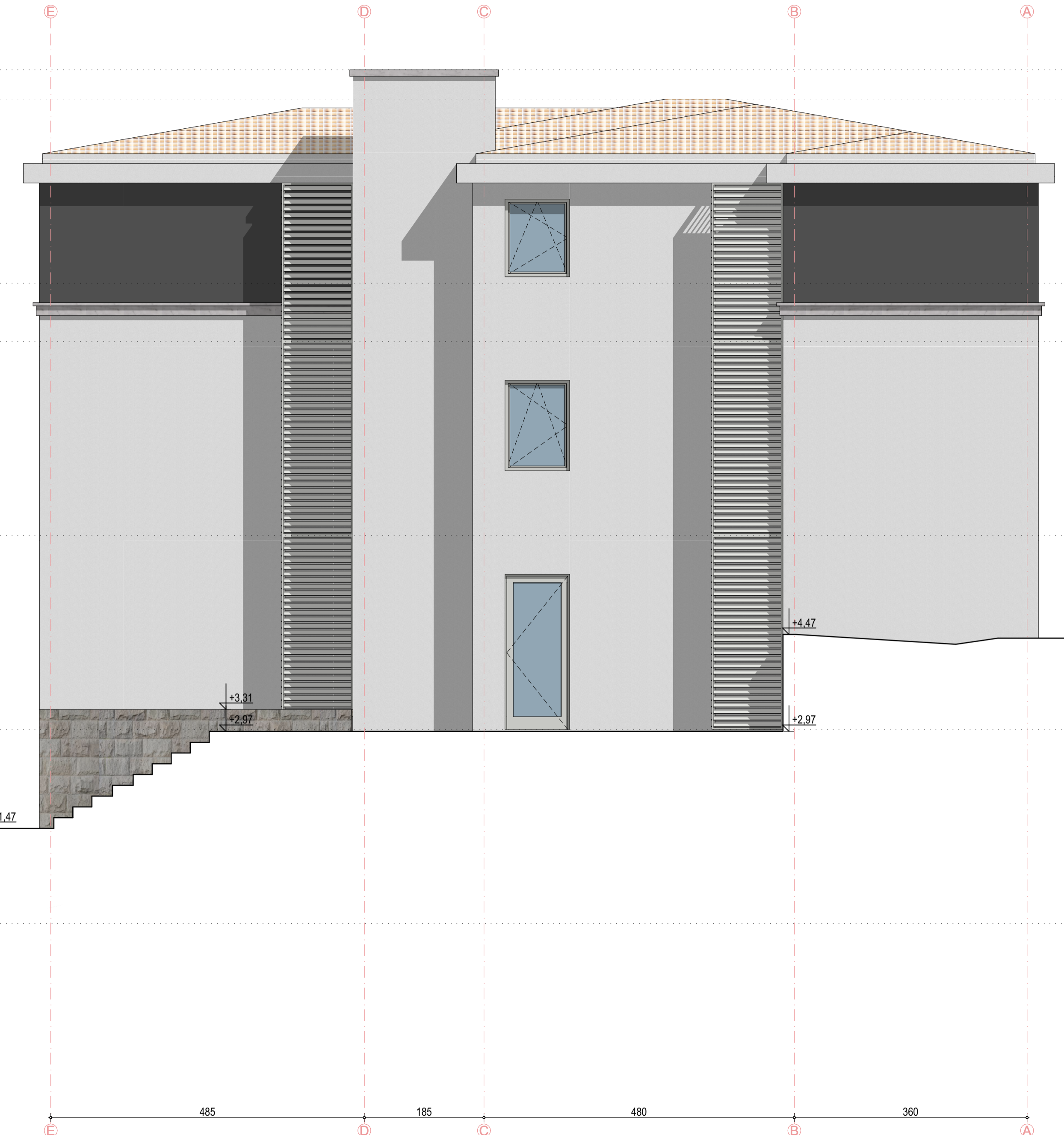
+13.20
lift kućica
+12.75
sljeme

+9.00
povučena etaža

+6.00
II sprat

+3.00
I sprat

+0.00
prizemlje



faza 2

+13.20
lift kućica
+12.75
sljeme

+9.90
vijenac

+9.00
povučena etaža

+6.00
II sprat

+4.47

+3.00
I sprat

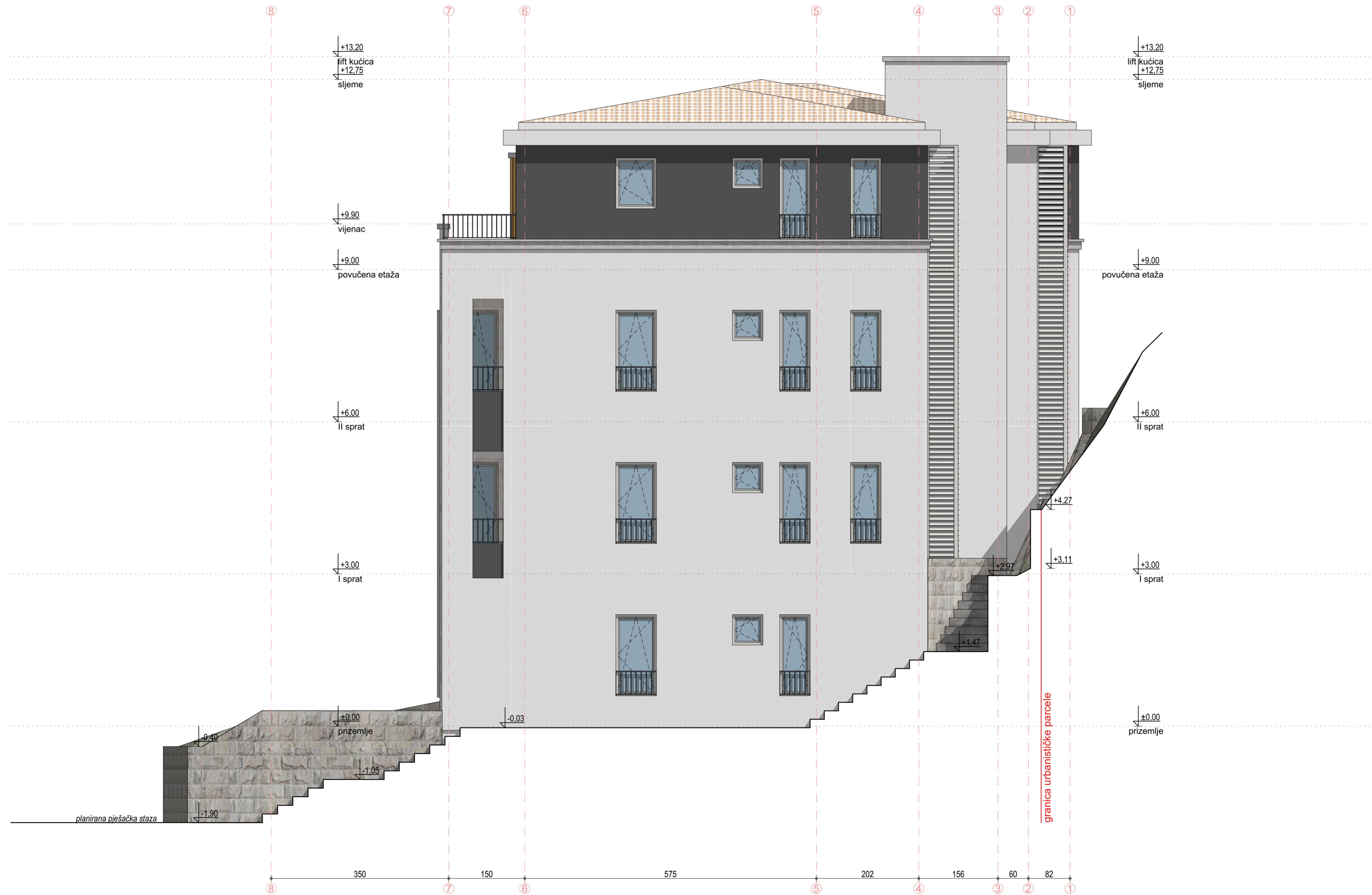
+0.00
prizemlje

- Lokalni klesani kamen / boja siva
- Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva
- Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo siva
- Bavalit / boja bijela (RAL 9010)
- Bavalit / boja siva (RAL 9022)
- Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta
- Zastakljene površine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Griški trg b.b. Rožaje Zr. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB: 03290952 +382 67 380 178, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen i Penđić Ana	
Objekat APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+PA+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, M.Sc. Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, M.Sc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do, k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrišta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.		RAZMJERA: 1:50	Br. strana: 18
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
08.2024.			

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
62.50m apsolutne nadmorske visine

485 185 480 360




- Lokalni klesani kamen / boja siva
- Lokalni fino klesani kamen / boja svijetlo siva
- Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo siva
- Bavalit / boja bijela (RAL 9010)
- Bavalit / boja siva (RAL 9022)
- Drvena fasadna obloga / boja prirodnog hrasta
- Zastakljene površine


±0.00
62,50m kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT E.NOUR Architecture d.o.o. Građski trg b.b. Rijeka Žr. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:50
Saradnik: arh. Enes Nurković, MSc.	Prilog: ZAPADNA FASADA	Br. priloga: 19 Br. strane:
Datum izrade i M.P.:	Datum revizije i M.P.:	
08.2024.		




PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 20
Datum izrade i M.P.: 08.2024.		Datum revizije i M.P.:	

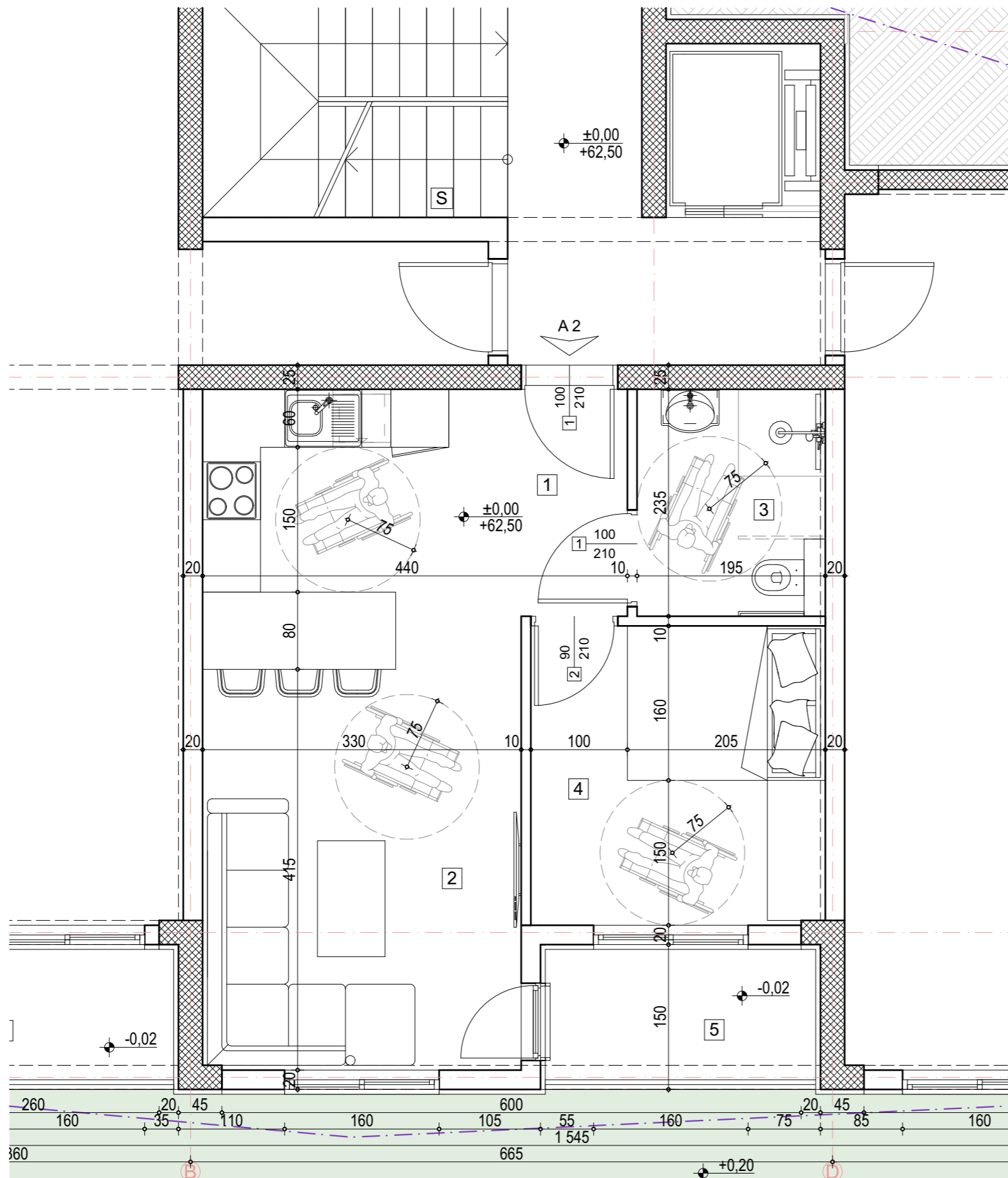


PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 21
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
08.2024.			



PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje Ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com		INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.		Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA:
Saradnik:		Prilog: 3D VIZUALIZACIJA	Br. priloga 22
Datum izrade i M.P.: 08.2024.		Datum revizije i M.P.:	

**TEHNIČKA RJEŠENJA ZA
JEDNOSTAVNO PRILAGOĐAVANJE
STAMBENIH JEDINICA ZA
PRISTUPAČNOST I KORIŠĆENJE OD
STRANE LICA SMANJENE
POKRETLJIVOSTI**



Apartmanske jedinice A2, A5 i A8 su sa mogućnošću jednostavnog prilagođavanja licima smanjene pokretljivosti. Identičnim stanovima na višim etažama, pristupa se liftom čije dimenzije zadovoljavaju potrebe lica smanjene pokretljivosti. Time se dobija ukupan broj od 3 jedinice koje se mogu jednostavno prilagoditi, manjim pomeranjima pregrada i povećanjem otvora uz primjenu opreme i sanitarnih uređaja namjenjenih ovoj kategoriji lica.

Prilikom prilagođavanja stambene jedinice, kako bi se obezbedila pristupačnost i korišćenje od strane lica smanjene pokretljivosti nema promjene konstruktivnog sistema i dimenzija konstruktivnih elemenata u odnosu na dato rješenje. Promjene se odnose na dimenzionisanje unutrašnjih vrata stambene jedinice i postavljanje stolarije koja odgovara uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.


Riješenje podrazumijeva i prilagođavanje okova i mehanizama za otvaranje spoljašnje bravarije uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Kupatilo je dimenzijama i izborom opreme prilagođeno korišćenju od strane lica smanjene pokretljivosti.

Podrazumeva se izbor fiksne opreme kuhinje i kupatila u skladu sa uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

Prizemlje, A2

1	Ulazni hodnik	4,35	laminat
2	Dnevni boravak sa kuhinjom	21,49	laminat
3	Kupatilo	4,58	keramika
4	Spavaća soba	9,44	laminat
5	Terasa	3,78	pk.keramika
		43,64	m²

PROJEKTANT  E.NOUR Architecture d.o.o. Graski trg b.b. Rožaje ž.r. 565-17046-68 Lovćen banka, PIB 03590852 +382 67 380 179, enour.studio@gmail.com	INVESTITOR Šumić Dražen, Pendić Ana i BANA INVEST d.o.o.
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT / 2* faza 2 / 2G+P+2+Pe Glavni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Lokacija: UP 6-28, Blok 6, DUP Babin do; k.p. 1833/17, KO Budva, Opština Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: arh. Enes Nurković, MSc.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE RAZMJERA:
Saradnik:	Prilog: NAČIN PRILAGOD. ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI Br. priloga 01 Br. strane
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.
08.2024.	



OMEGA platforma omogućava korisnicima invalidskih kolica da savladaju stepenište i strme rampe bez tuđe pomoći.

Unutra i spolja - platforma se uklapa u svako okruženje. Bilo za privatnu ili javnu upotrebu, pravo i iskošeno stepenište, **OMEGA** je sinonim za pokretljivost, kvalitet i užitak pokreta.

Zbog ogromne uštede prostora i kompaktne konstrukcije, instalacija je moguća na skoro svakom stepeništu. Kada je platforma skupljena, **OMEGA** je najuža platforma na tržištu!

Naše iskustvo je vaša prednost!

- ▶ Pogodna za sve vrste stepeništa.
- ▶ Ekstremna ušteda prostora zbog tanke konstrukcije
- ▶ Odgovara najvišim standardima sigurnosti i kvaliteta - CE sertifikat
- ▶ Mogućnost međustanica
- ▶ Univerzalna primena - platforma koja se sklapa, sa i bez sedišta
- ▶ Dimenzija i boje po izboru



Omega je predviđena i za duže kretanje po stepenicama, kroz baštu, po nezgodnim terenima



Omega verzija sa sedištem

Posebno na otvorenom, Omega je pouzdan i skladan sistem za dizanje.

Elegantno dizajnirana, otporna na vremenske nepogode, uz mogućnost izrade od nerđajućeg čelika, **OMEGA** osvaja. Otpornost je garantovana toplo galvanizovanom obradom materijala. Električne komponente su posebno zaštićene od vlage.



Prilagodljiva svim uslovima, Omega se može ugraditi skoro svuda.

Elegantan dizajn kao i otpornost na skoro sve vremenske neprilike, nerđajući čelik kao opcija može biti izvanredan izbor



Duž stepenica ili kroz baštenski pejzaž, **OMEGA** Vam pruža bezbednost i komfor do Vašeg odredišta.

Pouzdana za spoljne površine!

- ▶ Šine obradjene toplom galvanizacijom
- ▶ Opcionalno od nerđajućeg čelika
- ▶ Električne komponente otporne na vlagu
- ▶ Mogućnost prevoza robe
- ▶ Dugačke razdaljine izvodljive

Za više informacija kontaktirajte:



ORTOPEDIJA - NOVI ŽIVOT

Savski trg 9

11000 Beograd, Srbija

Tel/faks: 011/7621-953 (954, 956)

platforme@sbb.rs, ortonovi@eunet.rs

www.platforme.co.rs;

www.ortopedija-novizivot.co.rs