

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR: **„S.A.R.D. Inženjering“ d.o.o Budva**

OBJEKAT: **Višestambeni objekat apartmanskog tipa**

LOKACIJA: **dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O.Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE**

PROJEKTANT: **"STUDIO FAADU" d.o.o. Podgorica**

ODGOVORNO LICE: **arh. Jakov Lopušina, dipl.ing.**

GLAVNI INŽENJER: **arh. Jakov Lopušina, dipl.ing.**

SADRŽAJ PROJEKTO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE IDEJNOG RJEŠENJA

1. Opšti dio

- Opšti podaci o objektu – Obrazac 1
- Sadržaj projektno-tehničke dokumentacije Idejnog rješenja
- Ugovor o izradi projektno-tehničke dokumentacije
- Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Crne Gore
- Licenca za projektovanje privrednog društva
- Rješenje o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije
- Licenca Glavnog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije
- Potvrda o članstvu u IKCG Glavnog inženjera
- Polisa osiguranja od odgovornosti privrednog društva
- Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima
- List nepokretnosti
- Urbanističko-tehnički uslovi

2. Tekstualna dokumentacija

- Projektni zadatak
- Tehnički opis

3. Grafička dokumentacija

1. Geodetska podloga	R=1:150
2. Šira situacija	R=1:200
3. Uža situacija sa geodetskom podlogom	R=1:200
4. Uža situacija	R=1:200
5. Osnova jame za platforme	R=1:50
6. Osnova podruma	R=1:50
7. Osnova suterena	R=1:50
8. Osnova prizemlja	R=1:50
9. Osnova 1.sprata	R=1:50
10. Osnova 2.sprata	R=1:50
11. Osnova potkrovlja	R=1:50
12. Osnova krovne ravni	R=1:50
13. Presjek 1-1	R=1:75
14. Presjek 2-2	R=1:75
15. Presjek 3-3	R=1:75
16. Presjek 4-4	R=1:75
17. Fasade	R=1:75
18. Fasade	R=1:75
19. - 24. Trodimenzionalni prikazi projekta	

UGOVOR ZA IZRADU PROJEKTNO - TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

između:

1. Studija FAADU d.o.o., Ulica 27. marta, Zgrada G, ulaz 1, 81 000 Podgorica,
PIB: 02961946, koga zastupa arh. Jakov Lopušina, dipl.ing. (u daljem tekstu *Projektant*)
- i
2. "S.A.R.D. inženjering" d.o.o, Potkošljun b.b., 85310 Budva PIB: 003218783, koga zastupa izvršni direktor Mirko Boričić (u daljem tekstu *Naručilac*)

PREDMET UGOVORA

Član 1

Predmet ugovora je izrada projektno - tehničke dokumentacije **Idejnog rješenja rekonstrukcije** na lokaciji UP 6 (na dijelu k.p. 476/1 K.O. Budva), blok 14, u obuhvatu DUP-a „Dubovica“, opština Budva a zatim i **Glavnog projekta za rekonstrukciju** višestambenog objekta apartmanskog tipa na UP6 (na dijelu k.p. 476/1 K.O. Budva), u okviru bloka 14, a u obuhvatu DUP-a „Dubovica“, opština Budva, planirane namjene stanovanja srednje gustine (SS2).

Projektno-tehnička dokumentacija će se raditi u skladu sa odredbama Zakona planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 064/17, 44/18, 063/18, 11/19 i 82/20) i Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

Član 2

Projektant garantuje da posao iz predmeta ovog ugovora izradi u svemu prema odredbama Zakona planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 064/17, 44/18, 063/18, 11/19 i 82/20), normativima i standardima koji se primjenjuju prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetne vrste, kao i sa ponudom projektanta br. 100-11/21 koja je prethodila ovom Ugovoru.

Projektno-tehnička dokumentacija sadrži Idejno rješenje na koje se dobija akt o saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta a zatim i Glavnog projekta koji shodno dostavljenoj ponudi, sadrži sljedeće faze:

- Glavni projekat **ARHITEKTURE**,
- Glavni projekat **KONSTRUKCIJE SA DETALJIMA ZA IZVOĐENJE**,
- Glavni projekat **ZAŠTITE TEMELJNE JAME**,
- Glavni projekat **INSTALACIJA VODOVODA I KANALIZACIJE**,
- Glavni projekat **ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE**,
- Glavni projekat **ELEKTROINSTALACIJA SLABE STRUJE I AUTOMATIKE**,
- Glavni projekat **MAŠINSKIH INSTALACIJA**
- Glavni projekat **UREĐENA TERENA I OZELENJAVANJA**,
- Glavni projekat **SAOBRAĆAJNE SIGNALIZACIJE**,
- Glavni projekat **ORGANIZACIJE I TEHNOGIJE GRAĐENJA**,
- Elaborat **ZAŠTITE OD POŽARA**,
- Elaborat **ENERGETSKE EFIKASNOSTI**,
- Elaborat **ZAŠTITE NA RADU**,
- Elaborat **ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA**
- Elaborat **PARCELACIJE PO PLANSKOM DOKUMENTU**

Za objekat u javnoj upotrebi Glavni projekat obavezno sadrži i rješenja za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, rješenja za nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Član 3

Ukoliko na projektno-tehničku dokumentaciju nadležni organ ili Revizor imaju opravdane primjedbe, projektant se obavezuje da će izvršiti korekciju Idejnog rješenja / Glavnog projekta prema usvojenim primjedbama nadležnog organa i to u okviru ugovorene cijene.

Naknadni i nepredvidjeni radovi, kao i izmjene mogu se izvoditi isključivo po nalogu Naručioca i obračunavat će se posebno na teret Naručioca, po jedinačnim cijenama na osnovu naknadno usvojene ponude, za koje će se napraviti anex ugovora i slično.

Projektant se obavezuje da u okviru ugovorene cijene preda naručiocu predmetnu dokumentaciju iz člana 1 ovog Ugovora u 1 (*jednom*) primjerku u analognoj formi i 3 (*tri*) primjerka u zaštićenoj digitalnoj formi.

Član 4

Rok za izradu Idejnog rješenja je **20** radnih dana a Glavnog projekta **30** radnih dana od dana potpisivanja ugovora za izradu projektno - tehničke dokumentacije, potpisanog projektnog zadatka i uplate avansa iz ponude br.100-11/21.

Član 5

Cijena izrade projektno-tehničke dokumentacije definisana je posebnim anexom ugovora a usklađena sa prihvaćenom ponudom br.100-11/21.

Član 6

U slučaju da projektant neopravdano kasni sa predajom ugovorene dokumentacije više od 7 dana Naručilac stiče pravo da uz prethodno obavještenje projektanta jednostrano raskine ugovor i angažuje drugog projektanta.

Član 7

Naručilac i Projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakon o autorskom pravu.

Član 8

Sve eventualne sporove koji bi nastali u primjeni ovog ugovora, stranke će nastojati da riješe međusobnim sporazumom. U slučaju spora po odredbama ovog ugovora nadležan je privredni sud u Podgorici. Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (*četiri*) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 primjerka.

IZVRŠNI DIREKTOR
"Studio FAADU" d.o.o
Arh.Jakov Lopušina, dipl.ing.

NARUČILAC
"S.A.R.D inženjering" d.o.o
Mirko Boričić



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0678188 / 005
PIB/Carinski broj: 02961946

Datum registracije: 04.12.2013.
Datum promjene podataka: 01.03.2022.

DRUŠTVO ZA ARHITEKTURU, DIZAJN I URBANIZAM "STUDIO FAADU" D.O.O. PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: STUDIO FAADU
Telefon: +38220674615
eMail: studio.faadu@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 02.12.2013.
Datum donošenja Statuta: 02.12.2013. Datum promjene Statuta: 28.12.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: 27. MARTA 43U PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: 27. MARTA 43U PODGORICA
Adresa sjedišta: 27. MARTA 43U PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 100,00Euro (Novčani 100,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

JAKOV LOPUŠINA 2007979280027 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA BR.8 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

JAKOV LOPUŠINA 2007979280027 CRNA GORA

Adresa: TRG NIKOLE KOVAČEVIĆA BR.8 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 27.10.2022 godine u 11:36h



Načelnica

27

Sanja Bojanić

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sanja Bojanić".



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

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

Broj: UPI 16-332/24-834/2

Podgorica, 29.05.2024. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, postupajući po zahtjevu privrednog društva D.O.O. "STUDIO FAADU" PODGORICA broj UPI 16-332/24-834/1 od 24.05.2024. 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, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 13 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23 i 102/23) 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 D.O.O. "STUDIO FAADU" PODGORICA izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 16-332/24-834/1 od 24.05.2024.godine, ovom ministarstvu obratilo se privredno društvo D.O.O. "STUDIO FAADU" PODGORICA 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 107/7-1884/2 od 07.05.2018.godine, kojim je **Jakovu Lopušini diplomirani inženjer arhitekture** ,izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu broj 31-11/18 sa Jakovom Lopušinom od 30.11.2018.godine na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0678188 / 005, **izvršni direktor Jakov Lopušina**.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog 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.

MINISTAR

Janko Odović



Na osnovu odredbi Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 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), Pravilnika 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) i Statuta preduzeća „STUDIO FAADU“ d.o.o. Podgorica, donosim sljedeće:

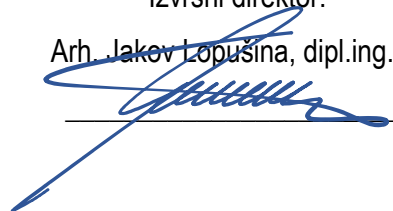
RJEŠENJE

o imenovanju arh. Jakova Lopušine, dipl.ing. za ovlaštenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije Idejnog rješenja rekonstrukcije za **višestambeni objekat apartmanskog tipa**, koji se nalazi na lokaciji **dio UP 6, blok 14** (dio k.p. 476/1 K.O.Budva, lokacija 17), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva, naručioca "S.A.R.D. Inženjering" doo Budva.

Podgorica, decembar 2024. godine

Izvršni direktor:

Arh. Jakov Lopušina, dipl.ing.



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1884/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE JAKOVU LOPUŠINI, dipl.inž.arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog 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 107/7-1884/1 od 02.04.2018.godine, Jakov Lopušina, dipl.inž.arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma Arhitektonskog fakulteta Univerziteta Crne Gore, br.42 od 20.09.2010. godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore kojim se Jakovu Z. Lopušini izdaje licenca za izradu planskih dokumenata, br.01-649/6 od 04.06.2015. godine;
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore kojim se Jakovu Z. Lopušini izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena, br. 01-649/5 od 04.06.2015. godine;
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore kojim se Jakovu Z. Lopušini izdaje licenca za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, br.01-648/4 od 04.06.2015. godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde 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 ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

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

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

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

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:05-258

Podgorica, 14.01.2025. 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

JAKOV Z. LOPUŠINA, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 3786



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

Lj Vulić

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00225230	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-027728/24

POLISA - RAČUN POL-00263302

DOO. STUDIO FAADU

BR. 63-08/24

PODGORICA, 05.08.2024. 224.000

Zastupnik:	Pejović Slavica, 80-099		
Ugovarač			
Naziv	STUDIO FAADU DOO	MB	02961946
Adresa	27. MARTA, ZGRADA G, ULAZ I ZGRADA ZABJE I, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	28.07.2024 (24:00) - 28.07.2025 (24:00)	Period obračuna	28.07.2024 - 28.07.2025
<p>Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: 02-1260 pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.</p> <p>Vrsta projektovanja: Arhitektonsko</p> <p>Planirani godišnji prihod: 30.000</p>			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	STUDIO FAADU DOO	MB	02961946
Adresa	27. MARTA, ZGRADA G, ULAZ I ZGRADA ZABJE I, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Suma osiguranja			
Uloga	Način ugovaranja		Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja		100.000,00
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 Eur		
Obračun za predmet			
Premija			350,00
Doplatak 48% za sumu osiguranja od 100.000 Eur			168,00
Popust 10% za garancijski rok od 1 godine			-51,80
Popust za jednokratno plaćanje premije			-46,62
Ukupna premija bez poreza			419,58
Porez na premiju			37,76
Ukupna premija sa porezom			457,34
<p>Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.</p> <p>Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.</p> <p>Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).</p> <p>Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacija na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti).</p> <p>Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)</p> <p>Osiguranje pokriva garancijski rok od 1 godine</p>			

POLISA: POL-00263302

Datum štampe: 18.07.2024 12:07

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Call center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 1 od 2



UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	419,58
Porez na premiju	37,76
Ukupna premija sa porezom	457,34
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.



Servica Pejović
 Osiguravač:



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

Podružnica Cetinje, Podružnica Cetinje, 18.07.2024

POLISA: POL-00263302

Datum štampe: 18.07.2024 12:07

Akcionarsko društvo Sava osiguranje. Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1. 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me

Strana 2 od 2

Call center: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61

PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

**IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA
DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA**

NARUČILAC: „S.A.R.D. Inženjering“ d.o.o Budva
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa
LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O.Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE
PROJEKTANT: "STUDIO FAADU" d.o.o. Podgorica
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina, dipl.ing.

IZJAVLJUJEM,

Da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke;
- smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkim uslovima br. 06-061-374/3 od 23.04.2018. godine
- osnovnim urbanističkim parametrima (*indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji*);

Idejnim rješenjem obezbijeđen je saobraćajni priključak planiranom objektu i lokaciji shodno planskom dokumentu i gore navedenim urbanističko-tehničkim uslovima.

DUP "Dubovica" Opština Budva dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 KO Budva)	Zadati urb. parametri	Ostvareni urb. parametri
Spratnost	P+2+Pk	Po+Su+P+2+Pk
Indeks zauzetosti (Iz)	(0.46) 121,00 m ²	120,50 m ²
Indek izgrađenosti (Ii)	(1.71) 484,00 m ²	477,80 m ²
Broj parking mjesta	1,1 vozilo / apartmanu	10 PM

U Podgorici, decembar 2024. godine

Glavni inženjer:

Arh. Jakov Lopušina, dipl.ing.

LIST NEPOKRETNOSTI

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.12.2024 14:02

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 24.12.2024 14:02

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3413 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
476/1	17	5 5		DUBOVICA	Stambene zgrade	142	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	OPŠTINA BUDVA *	Susvojina	3395/3400

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
476/1	17	Stambene zgrade	919	PRIZEMNA ZGRADA 142	Svojina 1/1 OPŠTINA BUDVA * *
476/1	17	Stambeni prostor KUPOVINA Trosoban stan	2	Prizemlje 56	Svojina 1/1 - DOO ,, S.A.R.D. INŽENJERING 'BUDVA * *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
476/1	17		1	Stambene zgrade	26.09.2019	ZABILJEŽBA POSTOJANJA NESTAMBENOG PROSTORA PD3 POV.2M2.U PRIZEMLJU (P)I STAMBENOG PROSTORA PD4 POV.32M2,NA PRVOM SPRATU (P1)KOJI SE NALAZI U OBJ.BR.17 I IZGRAĐENI BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-374/3
Budva, 23.04.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Kostović Iva iz Budve na osnovu člana 237, 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17) i Detaljnog urbanističkog plana Dubovica I (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju apartmanskog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 14

Urbanistička parcela broj: 6 koju čine djelovi katastarskih parcela 476/1, 493/1, 476/3, 467/5, 466/26 i

557/1 KO Budva

Dio katastarske parcele 476/1 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-6434/2018 za KO Budva, od 11.04.2018.godine, na katastarskoj parceli 476/1 upisane su stambene zgrade. Na katastarskoj parceli 476/1 KO Budva ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik objekta (prema listu nepokretnosti objekat br. 17 a prema DUP-u Dubovica I objekat je označen 17a) upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se rekonstruiše. U sklopu rekonstrukcije moguće je postojeći objekat dograditi, nadograditi i prenamjeniti.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine u zoni sa pretežno postojećim objektima (SS2)
Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani - dvojni objekti ili dvostrano uzidani objekti - objekti u nizu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom.

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

• Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenomjedinicom.

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

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

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

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.7.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za SS1, SS2 i SS4 (strana 76)

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. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja min. jedna fasada objekta.

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

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 max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 69)

Bočna građevinska linija

Min. odstojanje objekta od bočne granice parcele za slobodnostojeće objekte je 3,0 metara.

Min. Odstojanje objekata od susjednog objekta je 4,0m.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4,0 m.

Podzemna građevinska linija PGL

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način: najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele, najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m, uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu list broj 08. Regulacija i nivelacija (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.3.11. strana 71)

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 5.7.2 strana 7)

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

stambenu etažu od 3,0m do 3,20 m;

prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (poglavlje 5.1.2. strana 62)

Krovovi

Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije.

Ukoliko je krov kos krovni pokrivač prilagoditi nagibu 12-23°. Voda sa jednog krova ne smije se slivati na drugi objekat..

Potkrovlje:

Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Visina vijenca iznosi:

Maksimalna visina vijenca iznosi 12,0m (G+P+2+2+Pk) ili 13,5m (G+P+3), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela 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 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 (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2. strana 77)

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 (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.12 strana 77)

Normativi i standardi za izgradnju turističkih objekata propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji i minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata"(Službeni list RCG broj 23/05)

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 86)

Za postojeće obkekte koji nisu prekoračili planom definisane urbanističke parameter na nivou urbanističke parcele, dozvoljena je dogradnja i nadogradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parcel, površinom pod objektom (postojeća + novo), ukupnom BGRP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou urbanističke parcele. (str.74)

Obavezan uslov je da za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbjedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativima poglavlje 5.3.11 Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

Dozvoljena je izgradnja liftova (strana 74).

Dozvoljena je prenamjena postojećih prostora – tavana, vešernica i drugih sličnih prostora, u stambene ili poslovne površine u okviru postojećih gabarita. (strana 74)

Moguća je sanacija i rekonstrukcija ravnog krova u potkrovlje sa dvovodnim krovom, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješenja potkrovlja na svim istim objektima.Pri tome se mora voditi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima. (str.74)

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 – kompleksu se ne mogu graditi pomoćni objekti i privremeni objekti (strana 80)

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 suterskom 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 6.1 strana 96).

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.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BORP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BRETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6	12.965	484	121	0.46	1.71	P+2+PK

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) 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", 26/07) 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. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.

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**.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije

kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade 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) 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 5.20 strana 92)

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 bjekata se ne mogu ograđivati

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

Potrebna površina za dečije igralište, za decu uzrasta 3-11 godina, je 1 m² /po stanu.

Na parcelama jednoporođičnog 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 svojevrstan 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.

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 višeporođičnog 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 poločavanje 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 cvjetanja 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 DUPa poglavlje 8.2.4).

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove / Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode Crne Gore.

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 izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Obezbjeđiti parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslov za parkiranje i garažiranje vozila.

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1,1 vozilo /stanu (0,7 u zoni rekonstrukcije i obnove post.ob.)
APARTMANI	1,1 vozilo /apartmanu (0,7 u zoni rekonstrukcije i obnove post.ob.)
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 75m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 75 m ² bruto površine ili 1PM/okalu
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

Sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

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 rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata Službeni 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

Idejno rešenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

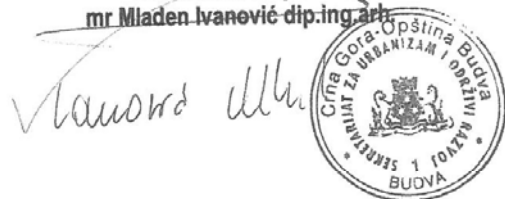
22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.ing.arch



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta za izgradnju **višestambenog objekta apartmanskog tipa** na dijelu urbanističke parcele **UP 6, blok 14** (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), a u zahvatu DUP-a "Dubovica", Opština Budva.

A. PREDMET PROJEKTOG ZADATKA

Predmet ovog Projektnog zadatka je izrada projektno - tehničke dokumentacije za izgradnju višestambenog objekta apartmanskog tipa:

- Izrada idejnog rješenja i dobijanje potrebne saglasnosti Glavnog državnog/gradskog arhitekta
- Izrada Glavnog projekta i dobijanje pozitivnog izvještaja Revizora

Tokom izrade projektno - tehničke dokumentacije potrebno je pridržavati se važećih standarda, zakona i dobre projektantske prakse.

B. OSNOVNI PODACI ZA PROJEKTOVANJE

Planiranu projektno - tehničku dokumentaciju prilagoditi i projektovati prema izdatim UTU-ima a uz projektna i tehnička rješenja koja odgovaraju savremenim tehnologijama gradnje i komfora prostora po važećim standardima.

Višestambeni objekat apartmanskog tipa projektovati kao apartmanski objekat, spratnosti Po+S+P+2+Pk.

U okviru podzemnih etaža - suterena i podruma planirati garažu sa platformama za parking mjesta (2 PM po vertikali), a ukupnog kapaciteta 8PM. U suterenu osim tehničkih prostorija i autolifta predvidjeti još 2 PM.

Na prizemlju, spratovima i potkrovlju projektovati po dvije stambene jedinice po etaži (*preporučljiva struktura garsonjera i jednosoban stan*).

Krov objekta projektovati sa kosim krovnim ravnima i sa prozorskim otvorima u krovu u formi krovnih ispusta – badža i sa maksimalnom ozelenjenošću ravnog dijela krovnog ispusta.

Odluka za takav način planiranja krovnih ravni jeste prvenstveno pozitivna uloga u termoizolacionom dijelu a u toplim ljetnjim danima a zatim i praktičnu i funkcionalnu ulogu u korišćenju prostora a takođe i estetsku funkciju.

Zgradu oblikovati i obraditi u skladu sa kvalitetnim i trajnim materijalima sa ciljem dobijanja homogene slike objekta u naselju.

Osim u parteru, istim konceptom pratiti i ozelenjost terasa i krova.

Podgorica, novembar 2021.godine

INVESTITOR

TEHNIČKI OPIS

NARUČILAC:	„S.A.R.D. Inženjering“ d.o.o Budva
OBJEKAT :	Višestambeni objekat apartmanskog tipa
LOKACIJA:	dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O.Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva
VRSTA PROJEKTA:	IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE
PROJEKTANT:	“Studio Faadu” d.o.o. Podgorica
GLAVNI INŽINJER:	arh.Jakov Lopušina, dipl.ing.

OBRAZLOŽENJE KONCEPTA RJEŠENJA

Lokacija

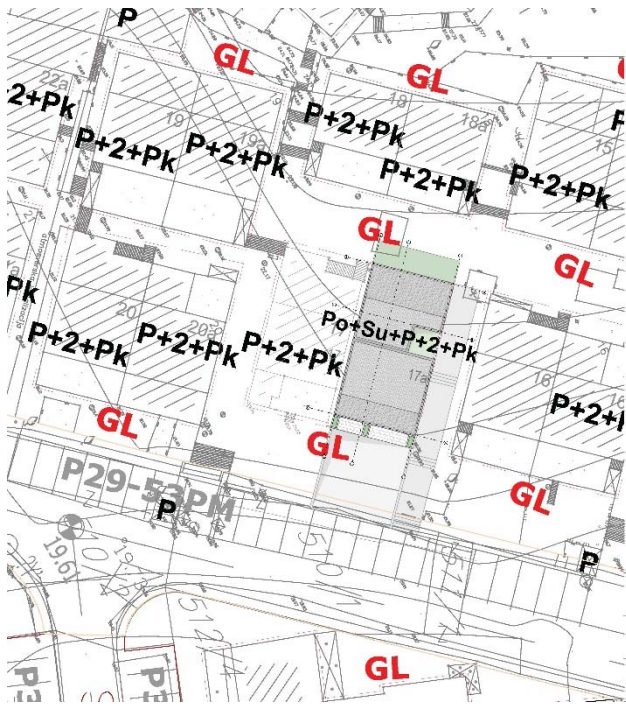
Lokacija planiranog višestambenog objekta apartmanskog tipa (*namjene SS2 – stanovanje srednje gustine u zoni sa pretežno postojećim objektima*) determinisana je u tehničkom smislu izdatim urbanističko-tehničkim uslovima (*br.06-061-374/3 od 23.04.2018.god.*) proizašlim iz izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ u opštini Budva, a nalazi se na dijelu urbanističke parcele broj UP 6, u urbanistikom bloku 14 predmetnog plana - na dijelu vlasničke tj.katastarske parcele 476/1 K.O. Budva, u zoni objekata označenog pod br.17, u listu nepokretnosti 3413 K.O. Budva.



Sl.1 Pozicija lokacije – objekat br.17 na k.p. 476/1 K.O. Budva

Budući višestambeni objekat pozicioniran je na lokalitetu koji se nalazi u sjeverozapadnom dijelu grada Budve, u naseljskoj strukturi naziva Dubovica, neposredno uz saobraćajnicu „Mimoza“ koja predstavlja dio tj. sekundarnu saobraćajnicu gradske zaobilaznice „Žrtava fašizma“. Lokalitet je udaljen cca. 1km vazdušne linije od morske obale, tj.čuvene Slovenske plaže.

Urbanistička parcela UP6 pozicionirana je u urbanističkom bloku 6 koja je u obuhvatu iz liD DUP-a „Dubovica I“, a katastarska parcela 476/1 K.O. Budva je sastavni dio ove urbanističke parcele, na čijem se dijelu (*na dijelu objekta br.17*) i planira apartmanski objekat a u skladu sa članom 237. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (*Sl.list br.082/20*).

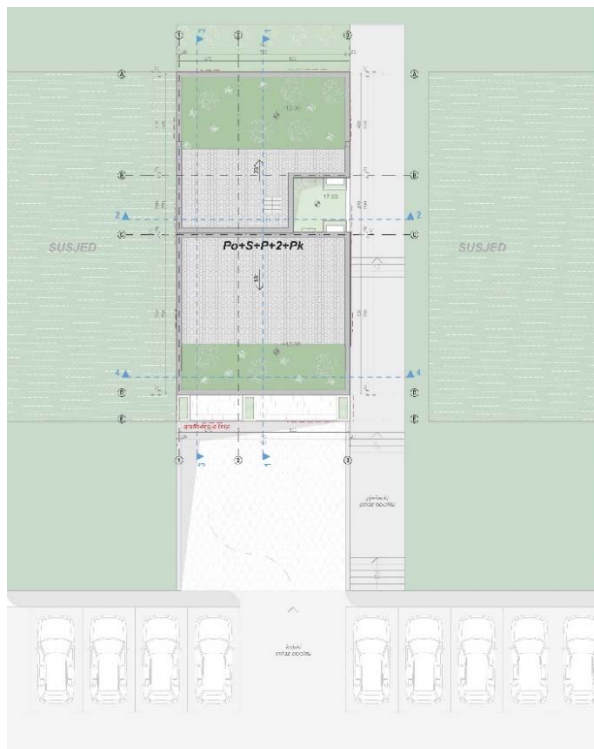


Sl.2 Pozicija planiranog objekta na dijelu UP6 DUP „Dubovica I“

Između objekata su formirane pjacete za okupljanje i pješačke staze koje povezuju unutrašnjost bloka sa okolnim saobraćajnicama. Sa južne, tačnije jugoistočne strane, lokacija na kojoj se planira objekat izlazi na javnu kolску saobraćajnicu sekundarnog karaktera a koja je krak gradske zaobilaznice ulice Žrtava fašizma.

Koncept

Koncept je determinisan sa više odrednica i stepenovan je sa:



Sl.3 Situacija planiranog objekta na dijelu UP6 DUP „Dubovica I“

Površina predmetne urbanističke parcele je 12.965m², a dio na kojem se planira višestambeni objekat je u sastavu kat.parcele 471/1 K.O. Budva na čijoj površini se gradi objekat na površini tlocrta od 121m². Zadatim uslovima je dozvoljena max. spratnost objekta P+2+Pk, namjene SS2 - stanovanje srednje gustine u zoni sa pretežno postojećim objektima, iz čega je proizašao i konkretni sadržaj objekta – višestambeni objekat apartmanskog tipa. Sa tri strane (*jugozapad, sjeverozapad i jugoistok*) lokacija je ograničena postojećim izgrađenim strukturama, koje se nalaze unutar UP6 i to sve sa postojećim jednoporodičnim objektima u otvorenom bloku (SS2), koji su male visine i koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni svi na jedinstvenoj zajedničkoj površini (*bez parcelacije*), sa pripadajućim dvorištem za svaki objekat i javnim prostorom između njih.

- optimalnim odnosom prema uslovima zadate planske i programske cjeline;
- kvalitetnim odnosom novog objekta prema najužem okruženju, koji je ograničen zadatim planskim uslovima kao i samim položajem objekta, naslijeđenim strukturama i prostorom;
- poštovanjem svih obrazaca savremene arhitekture i udobnog boravka korisnika u prostoru i u samom objektu;
- morfološkim obrascem koji je inspirisan u prvom redu modelom koji zastupa savremena dostignuća iz oblasti funkcije, tehnologije i materijalizacije objekta a u naznakama inspirisan vrijednim i prepoznatljivim arhitektonskim detaljima i primijenjenim materijalima;
- idejom o tzv. "kući znaku" koja u sebi sublimiše prethodne elemente koncepta sa naglašenim pojedinim elementima u detalju i masama, kao djelovima cjeline koncepta i kompozicije;

Sam koncept je proizašao iz veoma specifičnih uslova lokaliteta a motivisan je tipologijom višestambenih objekata apartmanskog karaktera koji pripadaju ovim prostorima - Budvanskom rivijerom, a kojim se afirmiše gradnja visoke vrijednosti arhitekture kao i posebnosti mikro ambijenta.

Koncept „podignute parcele“ ne predstavlja puko podignuto prizemlje objekta u odnosu na saobraćajnicu i koji se pojavljuje kao dominantni element oblikovanja objekta, već ideja da se iskoristi postojeća struktura terena i zatečenog stanja gdje bi se vizura budućih korisnika podigla višočije i samim tim kompezovalo naslijeđe ove zone koja se odlikuje nižim standardom stanovanja a koji je posebno ugrožen trenutnim nedostatkom kvalitetnih saobraćajnica, parkirališta i zelenih površina.

Ovdje je važna i ta veza između donjih (*parkirališta*) i gornjih (*stambenih*) etaža, kroz promišljenu povezanost nivoa zarad jednostavnijeg vertikalnog kretanja korisnika prostora i stanara.

Kompozicija

U kompozicionom smislu objekat je izveden od pravougaonika pravilne forme dimenzija cca.15m' x 8m' a što je proizašlo iz primjene planskih zahtjeva tj. gabarita postojećeg objekta koji formira zonu za gradnju.

Objekat je po karakteru dvojni tj. nalazi se dilatiran tik uz susjedni objekat sa jugozapadne strane a slobodan sa tri strane i sa kosim krovom kao završetkom.

Na ovakvoj podlozi - matrici dolazi do alternacije sadržaja po vertikali unutar jedinstvene funkcionalne matrice sa jednom nezavisnom konstruktivnom cjelinom.

Na konačan izgled objekta najviše su uticali funkcija samog objekta tj. njegova namjena (*višestambeni objekat apartmanskog tipa*), sadržaj kao i lokacija (*postojeći jednorodni objekti u otvorenom bloku, male visine i nižeg kvaliteta stanovanja*), odnosno težnja da se ostvari svedena i reprezentativna arhitektonska cjelina koja će biti kontrast zatečenog stanja naselja i vodilja za dalji razvoj cijelog bloka.



Sl.4 Planirana kompozicija objekta i njen predloženi kolorit

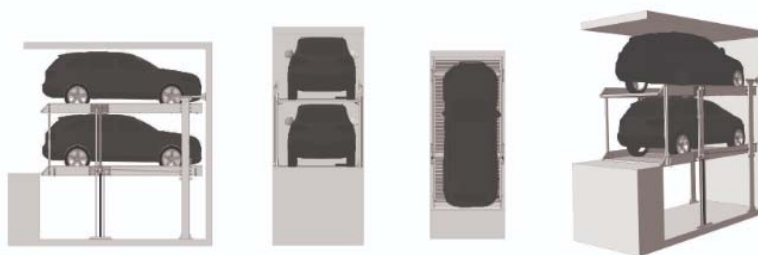
S obzirom da se lokacija na kojoj se projektuje dio dvojnog objekta nalazi između postojećih stambenih - porodičnih objekata, sa sve tri strane okruženog i gdje se planiraju objekti sličnih gabarita i namjene, javiće se problem nedostatka intime, otvorenih pogleda i potrebne / dovoljne količine dnevne svjetlosti i provjetrenosti.

Predloženim konceptom i kompozicijom navedeni nedostaci bi se riješili i umanjili, konkretno upotrebom pravilne proporcije objekta, njegove orijentacije, svedene forme, odmjerene ritma otvora ka susjedima pozadi i sa dominantno otvorenom prednjom (*uličnom*) fasadom i to u dijelu funkcije dnevnog boravka i dijelom u spavaćeg bloka kako se ne bi narušila privatnost korisnika.

Predloženom kompozicijom u horizontalnom i vertikalnom gabaritu kao i ritmom otvora, pokušalo se objektu dati arhitektonski identitet, koji svojim proporcijama, koloritom i arhitektonskim elementima djeluje čisto i uredno u odnosu na postojeće naselje i utiče pozitivno na buduću disciplinovan odnos korisnika naselja prema prostoru.

Funkcija

Objekat je projektovan sa karakterom namjene porodičnog stanovanja – sa osam nezavisnih stambenih jedinica (*garsonjere i jednosobni stanovi*) po etažama, sa zajedničkim komunikacijama i automatizovano nezavisnim garžiranjem automobila smještenim u suterenskoj i podrumskoj etaži, a kako je i definisano izdatim urbanističko - tehničkim uslovima.



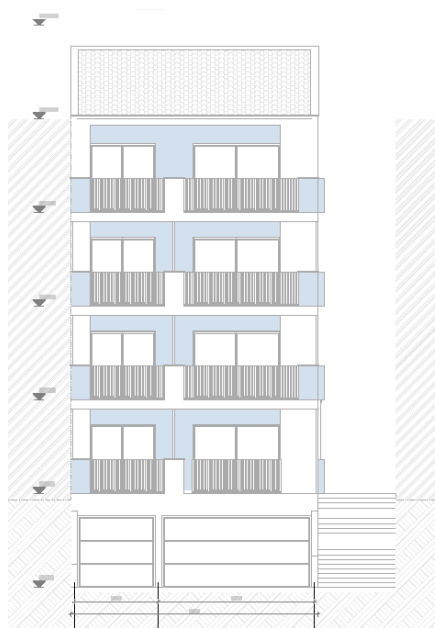
Sl.5. Parkirna platforma, proizvođača „EUROPARK“ systems

Ulaz u stambeni objekat je predviđen sa sjeveroistočne strane do kojeg se dolazi uređenim nivelisanim i popločanim prilazom iz pravca jugo-istoka, dok se do ostalih etaža dolazi unutrašnjim vertikalnim komunikacijama – dvokrakim čeličnim stepeništem koje je osvijetljeno i ventilirano preko fasadnih otvora stešeništa. Stanovanje je smješteno na prizemlju, I, II i potkrovnoj etaži, pri čemu su po etažama projektovana po dva apartmana u strukturi jednosobnog stana i garsonjere.

Sa trenutne a i planirane kolske saobraćajnice se pristupa suterenskoj etaži objekta gotovo u ravni, a gdje se nalazi auto-lift koji vodi dalje do podrumске etaže/garaže, i 2 suterenska PM kao i neophodne tehničke prostorije i ostave u pozadini te suterenske etaže. Auto liftom dimenzija platforme 2.5m x 5.2m (*netto dimenzije na koje može da se ukrca vozilo*) se savladava visina do podruma od 4.00m. U podrumskoj etaži nalazi se vertikalna parkirna platforma za parkiranje 2 vozila po vertikali. Kapacitet parkiranih vozila u podrumu je osam, što sa dva parking prostora u suterenu čini da ovaj objekat raspolaže, nakon izgradnje, sa 10 (*deset*) zatvorenih parking prostora. Ispod podrumске etaže, a u dijelu vertikalne platforme za parking, nalazi se i tehnička jama za istu, čija je svijetla visina neophodnih 2.00m.

Materijalizacija

Fasada



Sl.6 Planirana ulična fasada objekta

Fasadni zidovi su planirani od opekarske ispune (*blok opeka*) obložene termoizolacionim materijalom – expandiranim stirodurom, malterisanim i bojenim u bijeloj boji (*RAL 9010*), sa detaljima bojenim u mediteranskoj plavoj boji (*268E – San Marco*).

Na jugo-istočnoj i sjevero-zapadnoj fasadi predviđene su škure kao zaštita od prekomjernog zagrijavanja i osunčanja, u Antracit sivoj boji (*RAL 7016*), dok se glavni ulaz u smještajne jedinice naglašava takođe plavom bojom (*268E – San Marco*) i na čijem se završetku - ravnom dijelu krova nalazi niskorastuće zelenilo.

Peta fasada planirana je dijelom kao kosi krov pokriven opekarskim crijepom, dok je na dijelu krovnih badza površina krova ravna i ozelenjena niskim rastinjem i travom.

Ulazna vrata u garaže u suterenskom dijelu predviđena su kao aluminijumska rolo vrata sa ispunom od perforane mreže u sivoj boji.

Spoljašnja i unutrašnja bravarija

Spoljašnja bravarija predviđena od al.profila u svijetlo sivoj boji (RAL7035-Alumil), dobre proporcije otvora sa obavezno tankim profilima konstrukcije otvora.

Svi otvori moraju biti zastakljeni termopan staklom sa niskim koeficijentom prolaza toplote.

Planirane ograde terase su na južnoj fasadi od čelične konstrukcije i u tamno sivoj boji (RAL 7016), dok su sa sjeverne strane planirane ograde sa staklenom ispunom.

Spoljašnja garažna vrata u suterenu su brza spiralna vrata, proizvođača „Efaflex“, oznaka SST-S. To su brzopodizna vrata, sa otvaranjem do 1.8m/s, i svojim dimenzijama zadovoljavaju potrebe ovog objekta.

Na unutrašnjem stepeništu ograde i rukohvati projektovani od čeličnih kutija.

Podovi

Podovi su od različitih materijala u zavisnosti od namjene prostorija.

Podovi u stambenim jedinicama su u dijelu dnevnih boravaka, trepzarija i spavaćih soba kao završna obloga od kvalitetnog drvenog parketa, dok su u ulaznim partijama, kuhinjskim blokovima i sanitarnim čvorovima planirane kvalitetne keramičke pločice svijetlih boja.

Na pristupnom stepeništu i zajedničkim hodnicima postavlja se protiv klizajuća kvalitetna keramika.

Podovi tehničkih prostorija i garaže u podzemnom dijelu su od cementnog maltera sa epoksidnom smolom kao završnom oblogom.

Termoizolacija se obavezno radi u okviru poda, krova i u okviru fasade.

Plafoni

Plafoni se premazuju posnom bojom preko malterisane površine.

U dijelu gdje je potrebno raditi spuštene gips kartonske plafone, neophodno je uraditi vodootporne ili klasične gips-kartonske ploče kvalitetnog i priznatog proizvođača.

Konstrukcija

Projektovan je noseći konstruktivni sistem koga čine AB platna. Opterećenje se dalje prenosi sve do armirano betonskih temelja. Međuspratne konstrukcije su armirano-betonske, prilagođene konkretnom opterećenju i rasponima. Zidovi ispune su od opekarskog bloka debljina 20cm i 12cm, u zavisnosti od njihove pozicije i namjene.

Krov objekta je kosi, nagiba 23 stepena, osim na dijelu krovnih ispusta - badža gdje je to ravni ozelenjeni neprohodni krov.

** Detaljniji opis konstrukcije će biti dat u Glavnom projektu konstrukcije.*

Uređenje terena



Sl.7 Planirani izgled objekta iz ptičije perspektive

Uređenjem terena na predmetnoj parceli podrazumjeva se obrada pristupnih parternih površina, pješačkih staza i kolovoznih prostora a sve u prostoru granica dijela urbanističke parcele.

Ozelenjavanje slobodnog prostora u parteru i na krovnim ravnima će se vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama iz priloga pejzažne arhitekture i biće naknadno obrađene u Glavnom projektu uređenja terena uz optimalnu raznovrsnost sadnog materijala. Planira se upotreba raster kocki sa zatravnjenim dijelom dijelu pristupnog platoa za auto-lift i parkiranje u podzemnoj garaži.

Parkiranje i garažiranje

Parkiranje automobila je riješeno u sklopu samog objekta - na nivou suterenske i podrumске etaže, kako je predviđeno urbanističko-tehničkim uslovima.

Sa planirane kolske saobraćajnice se pristupa suterenskoj etaži objekta, gdje se nalaze 2 PM, kao i neophodne tehničke prostorije i ostave. U nivou suterenske etaže nalazi se i auto-lift koji dalje vodi do podruma. Auto liftom se savladava visina podruma od 4.00m. U podrumskoj etaži nalazi se vertikalna platforma za parkiranje 2 vozila po vertikali. Kapacitet parkiranih vozila je 8 PM. Ispod podrumске etaže, a u dijelu vertikalne platforme za parking, nalazi se i jama za istu, čija je svijetla visina neophodnih 2.00m.

Do potrebnog broja parking mjesta se došlo je na osnovu Uslova za parkiranje i garažiranje vozila iz Urbanističko-tehničkih uslova: *stambena izgradnja/apartmani ----- 1,1 vozilo/po stanu (0,7 u zoni rekonstrukcije i obnove)* ;

Na osnovu primjenjenih normativa na konkretni višestambeni objekat apartmanskog tipa, ovim ldejnim rješenjem je u objektu obezbijeđeno **10 (deset) parking mjesta.**

Tabela 1. Rekapitulacija površina objekta i struktura prostora

LEGENDA POVRŠINA

etaža	neto [m ²]	bruto [m ²]	namjena	br. stamb. jedinica	PM
-3. Jama za auto platforme	50.42	58.80	parkiralište	/	4
-2. Podrum	114.41	125.65	parkiralište	/	4
-1. Suteran	114.41	125.65	parkiralište i teh.prostorije	/	2
0. Prizemlje	105.50	120.50	apartmani	2	/
1. Sprat	103.30	119.20	apartmani	2	/
2. Sprat	103.30	119.20	apartmani	2	/
3. Potkrovlje	103.30	119.20	apartmani	2	/
TOTAL	694.64	788.20	parkiralište i apartmani	8	10
*TOTAL	415.40	478.10	parkiralište i apartmani	8	10

*Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.

Glavni inženjer:

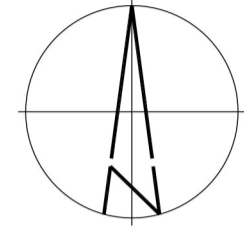
Podgorica, decembar 2024. god.

Arh.Jakov Lopušina dipl.ing.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

4683
600

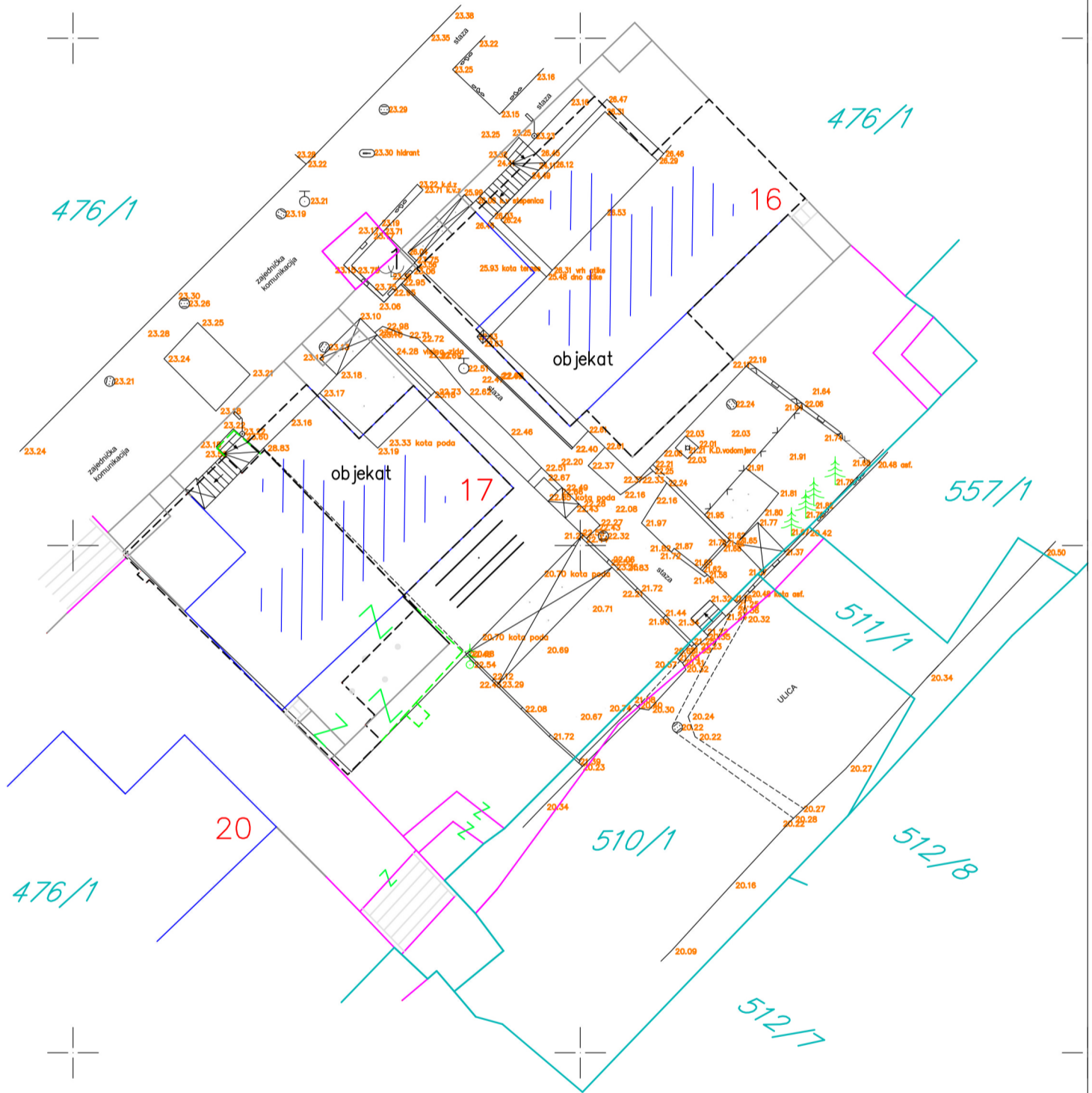
geodetska situacija R 1:250 dijela
KAT.PARCELE 476/1
OBJEKTI 16, 17
KO BUDVA



4683
575

4683
550

4683
525



legenda	
	poligonska tačka
	šah
	maslina
	vodomjer
	zaj.žič.ograda
	žič.ograda na zidu
	betonski zid

BUDVA 23.03.2023god.



snimio i izradio za GEOAS DOO licenca br: 02-7784/2
ADŽIĆ S. LUKA dip.ing.geod. licenca br: 02-5519/3-20

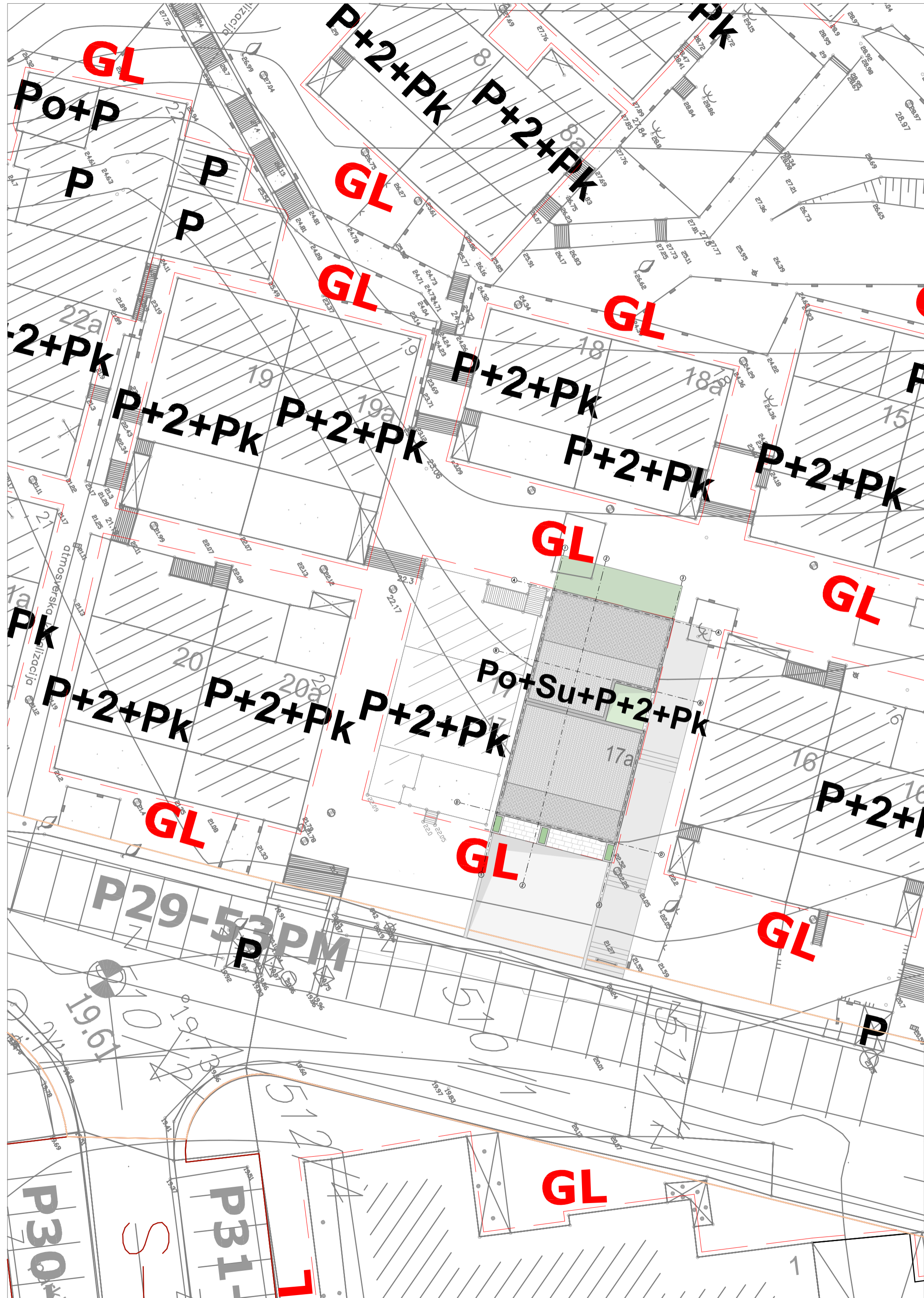
450
6569

475
6569

500
6569

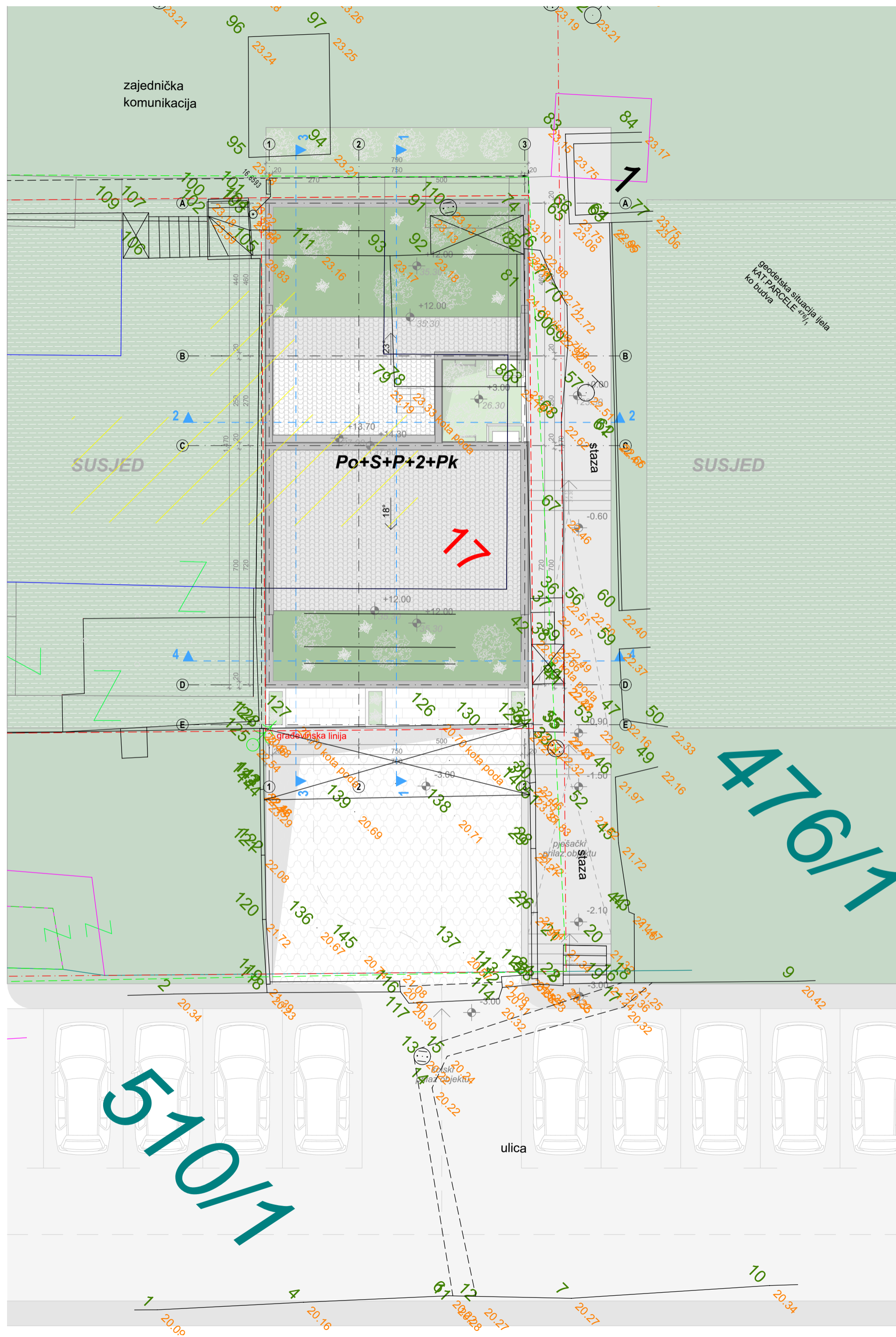
525
6569

Šira situacija



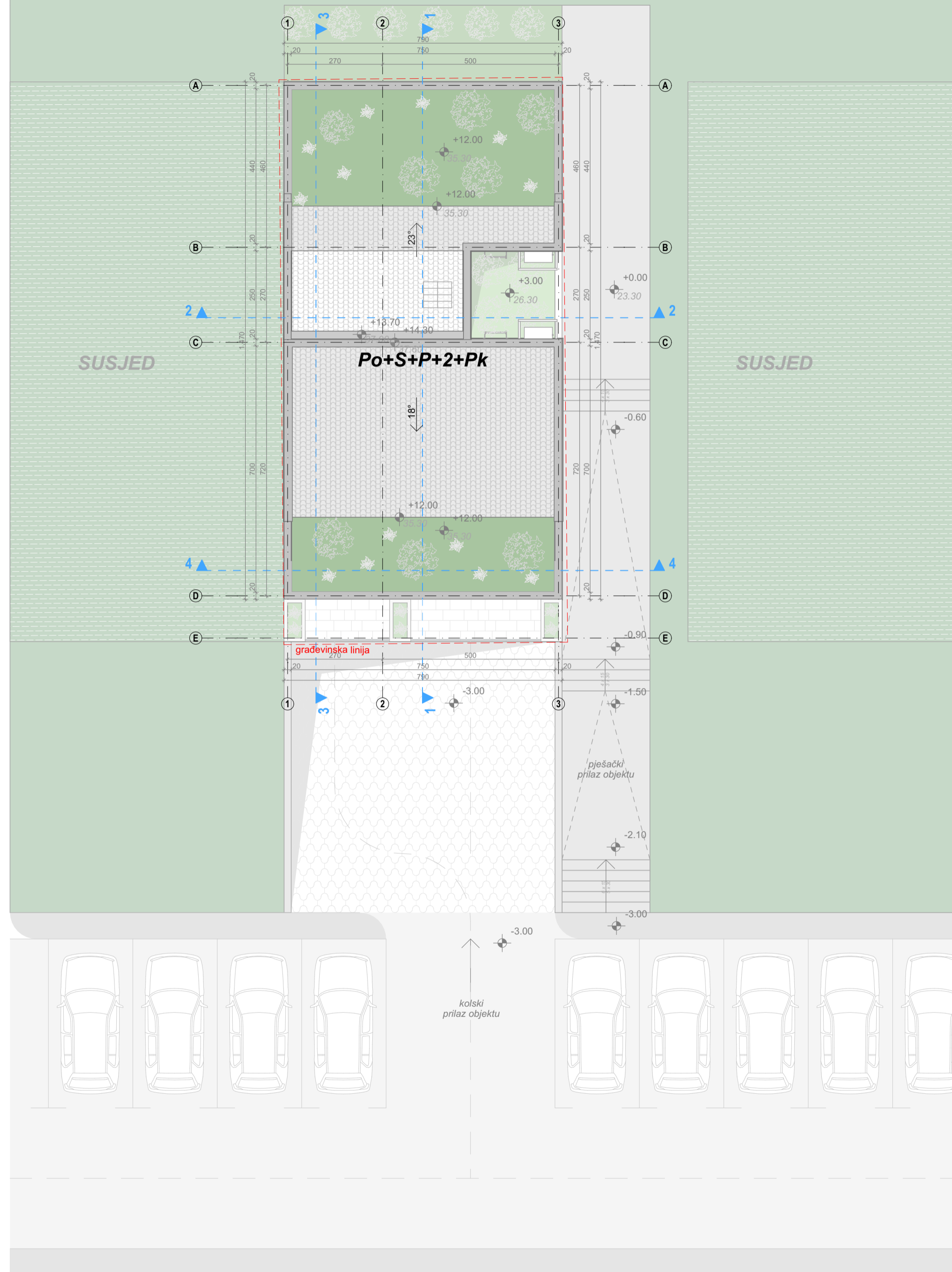
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
STUDIO FAADU doo Podgorica		"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa		LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:200
SARADNIK:		PRILOG: Šira situacija	BR. PRILOGA: BR. STRANE: 02
DATUM IZRADE I M.P.:		DATUM REVIZIJE I M.P.:	
decembar 2024.			

Uža situacija sa geodetskom podlogom



PROJEKTANT: STUDIO FAADU doo Podgorica		INVESTITOR: "S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa		LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
SARADNIK:		PRILOG: Uža situacija sa geodetskom podlogom	BR. PRILOGA: 03
DATUM IZRADE I M.P.: decembar 2024.		DATUM REVIZIJE I M.P.:	

Uža situacija



URBANISTIČKI PARAMETRI

UP 6	površina up [m ²]	BRGP [m ²]	površina pod objektima [m ²]	indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti	spratnost/br. etaža
ZADATI PARAMETRI	12.965	484.00	121.00	0.46	1.71	P+2+Pk
OSTVARENI PARAMETRI	12.965	477.80	120.50	0.46	1.71	Po+S+P+2+Pk

PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica



INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:100

SARADNIK:

PRILOG:
Uža situacija

BR. PRILOGA:
04

BR. STRANE:
04

DATUM IZRADE I M.P.:

DATUM REVIZIJE I M.P.:

decembar 2024.

Osnova jame za platforme

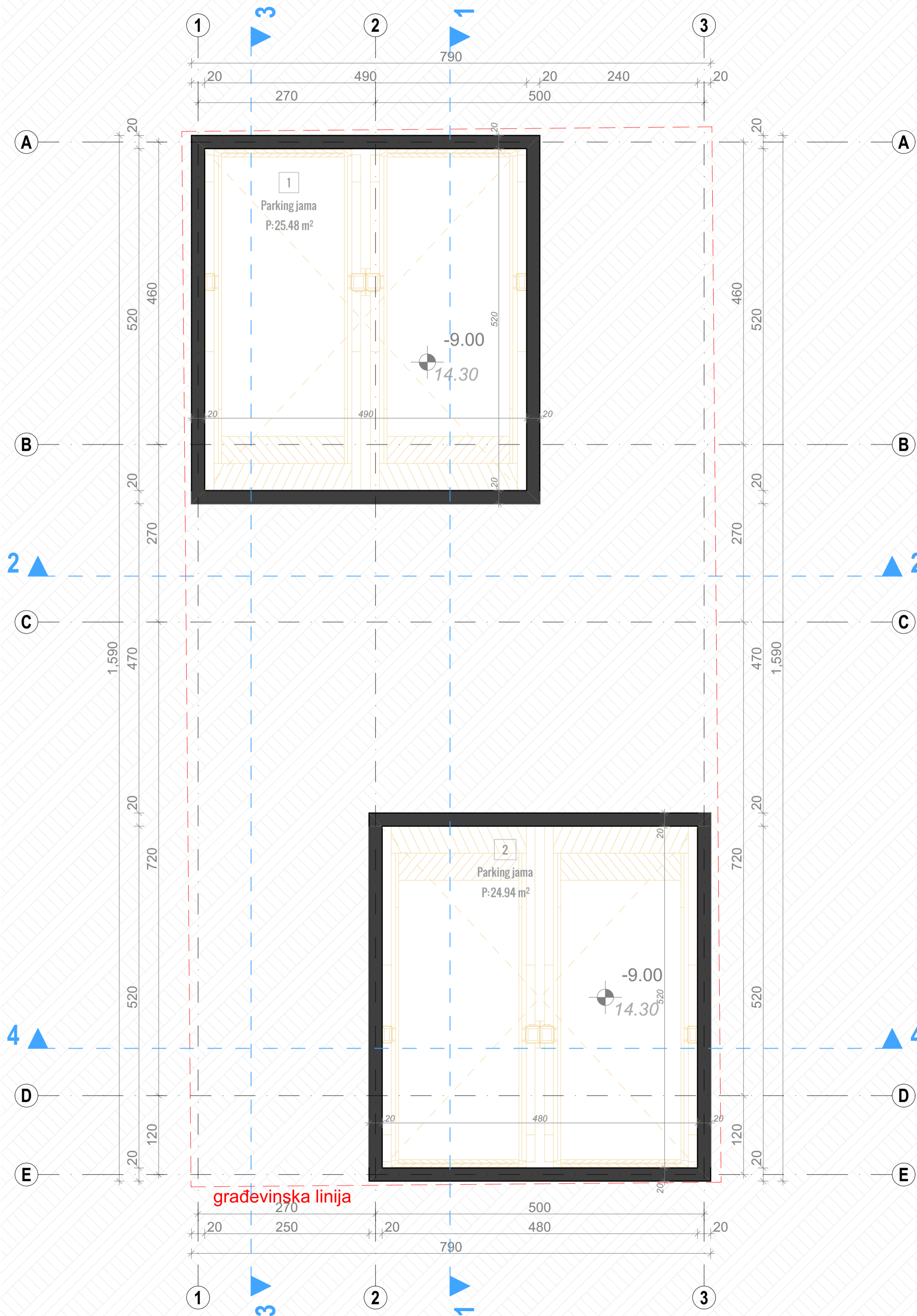
LEGENDA POVRŠINA

JAME ZA AUTO PLATFORME

1. Jama	25.48 m ²
2. Jama	24.94 m ²

Ukupna NETO površina etaže 50.42 m²

Ukupna BRUTO površina etaže 58.80 m²



PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica



INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNIK:

PRILOG:
Osnova jame za platforme

BR. PRILOGA: 05
BR. STRANE: 05

DATUM IZRADE I M.P.:

DATUM REVIZIJE I M.P.:

decembar 2024.

Osnova podruma

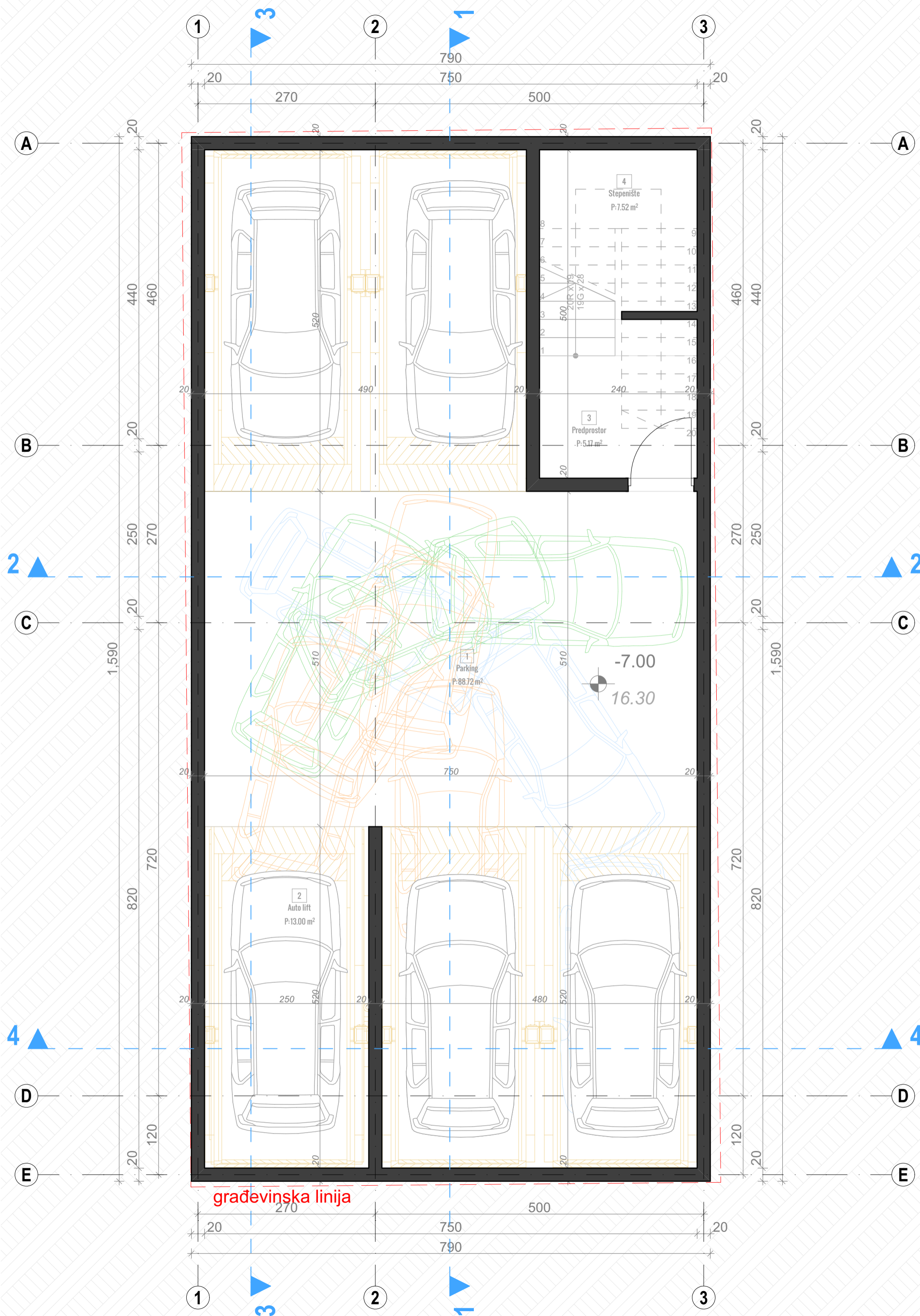
LEGENDA POVRŠINA

GARAŽA

1. Parking	88.72 m ²
2. Auto lift	13.00 m ²
3. Predprostor	5.17 m ²
4. Stepenište	7.52 m ²

Ukupna NETO površina etaže 114.41 m²

Ukupna BRUTO površina etaže 125.65 m²



PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica



INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNIK:

PRILOG:
Osnova podruma

BR. PRILOGA:

BR. STRANE:
06

DATUM IZRADE I M.P.:

DATUM REVIZIJE I M.P.:

decembar 2024.

Osnova suterena

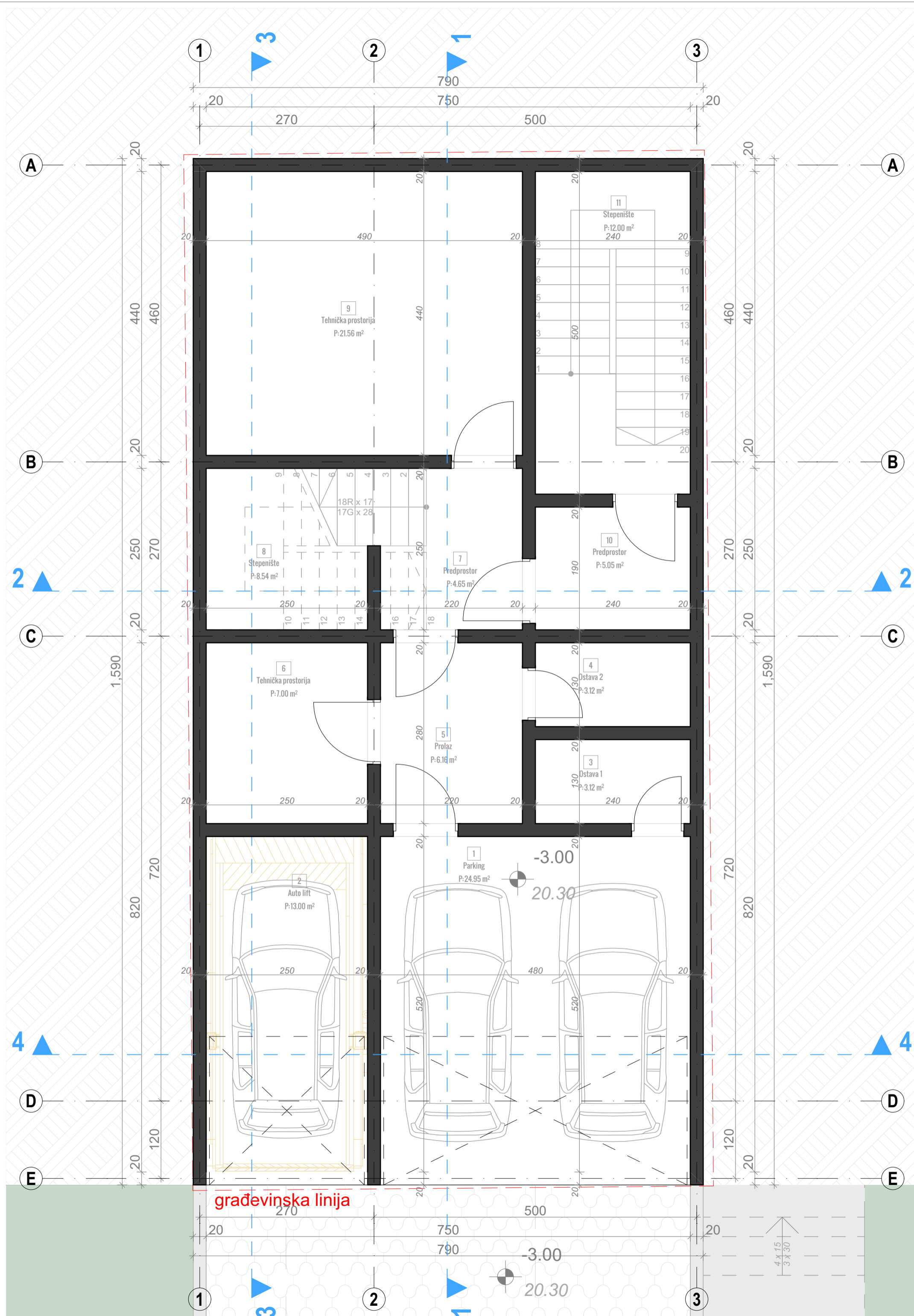
LEGENDA POVRŠINA

GARAŽA

1. Parking	24.95 m ²
2. Auto lift	13.00 m ²
3. Ostava	3.12 m ²
4. Ostava	3.12 m ²
5. Prolaz	6.16 m ²
6. Tehnička prostorija	7.00 m ²
7. Predprostor	4.65 m ²
8. Stepenište	8.54 m ²
9. Tehnička prostorija	21.56 m ²
10. Predprostor	5.05 m ²
11. Stepenište	12.00 m ²

Ukupna NETO površina etaže 109.15 m²

Ukupna BRUTO površina etaže 125.65 m²



PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

SARADNIK:

DATUM IZRADE I M.P.:

decembar 2024.

INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
Osnova suterena

DATUM REVIZIJE I M.P.:

RAZMJERA:
1:50

BR. PRILOGA:
BR. STRANE:
07

Osnova prizemlja

LEGENDA POVRŠINA

STAN 1	54.31 m ²
1. Hodnik	5.67 m ²
2. Kupatilo	4.70 m ²
3. Kuhinja	4.75 m ²
4. Trpezarija	4.61 m ²
5. Dnevni boravak	19.16 m ²
6. Spavaća soba	12.42 m ²
7. Terasa	3.00 m ²

STAN 2	32.17 m ²
1. Hodnik	4.87 m ²
2. Kupatilo	5.05 m ²
3. Kuhinja	4.11 m ²
4. Dnevni boravak i trpezarija	18.11 m ²

Σ NETO stambena površina **86.48 m²**

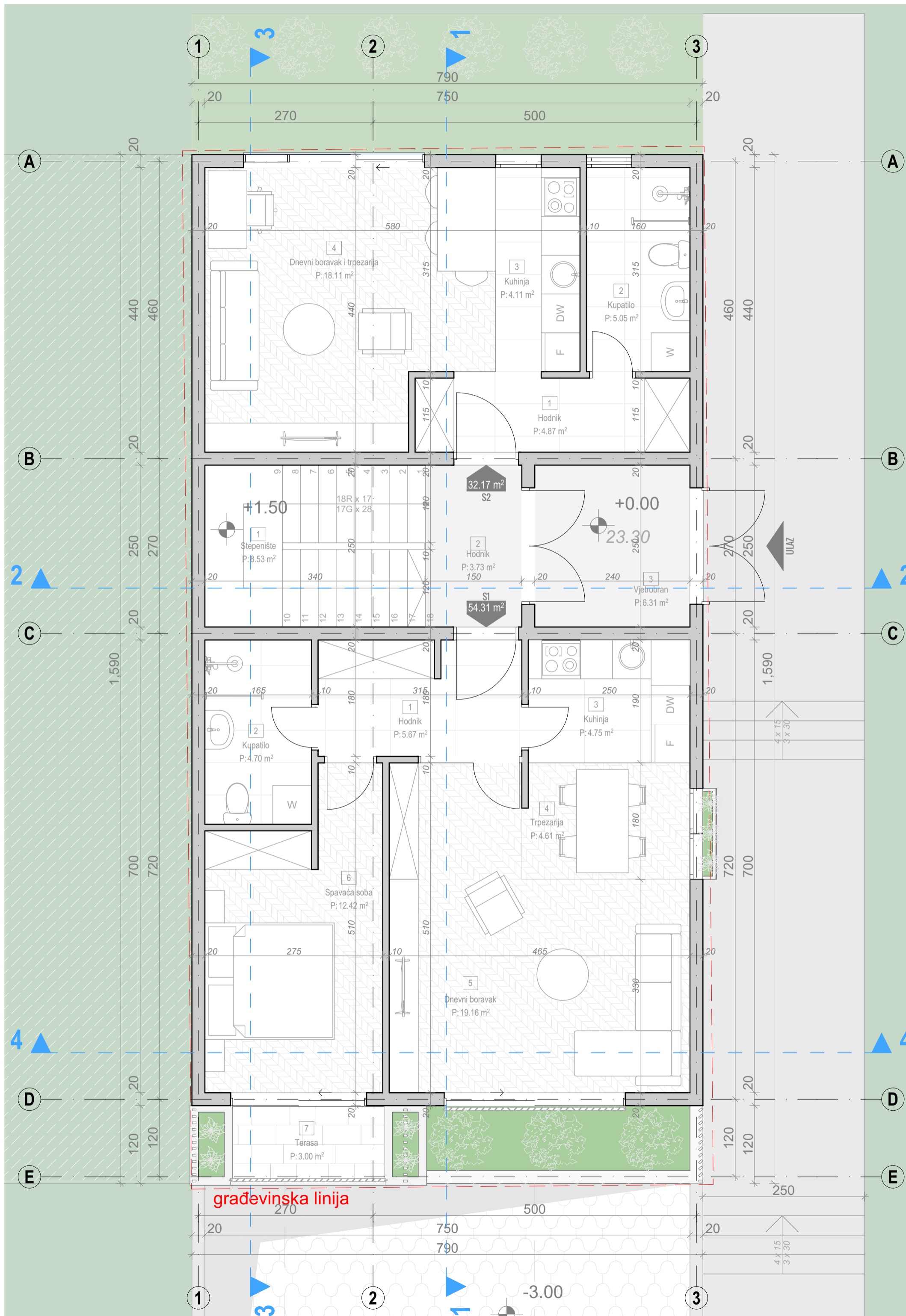
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

1. Stepenište	8.53 m ²
2. Hodnik	3.73 m ²
3. Vjetrobran	6.31 m ²

Σ NETO zajedničkih komunikacija **18.57 m²**

Ukupna NETO površina etaže 105.05 m²

Ukupna BRUTO površina etaže 120.50 m²



PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

SARADNIK:

DATUM IZRADE I M.P.:

decembar 2024.



INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

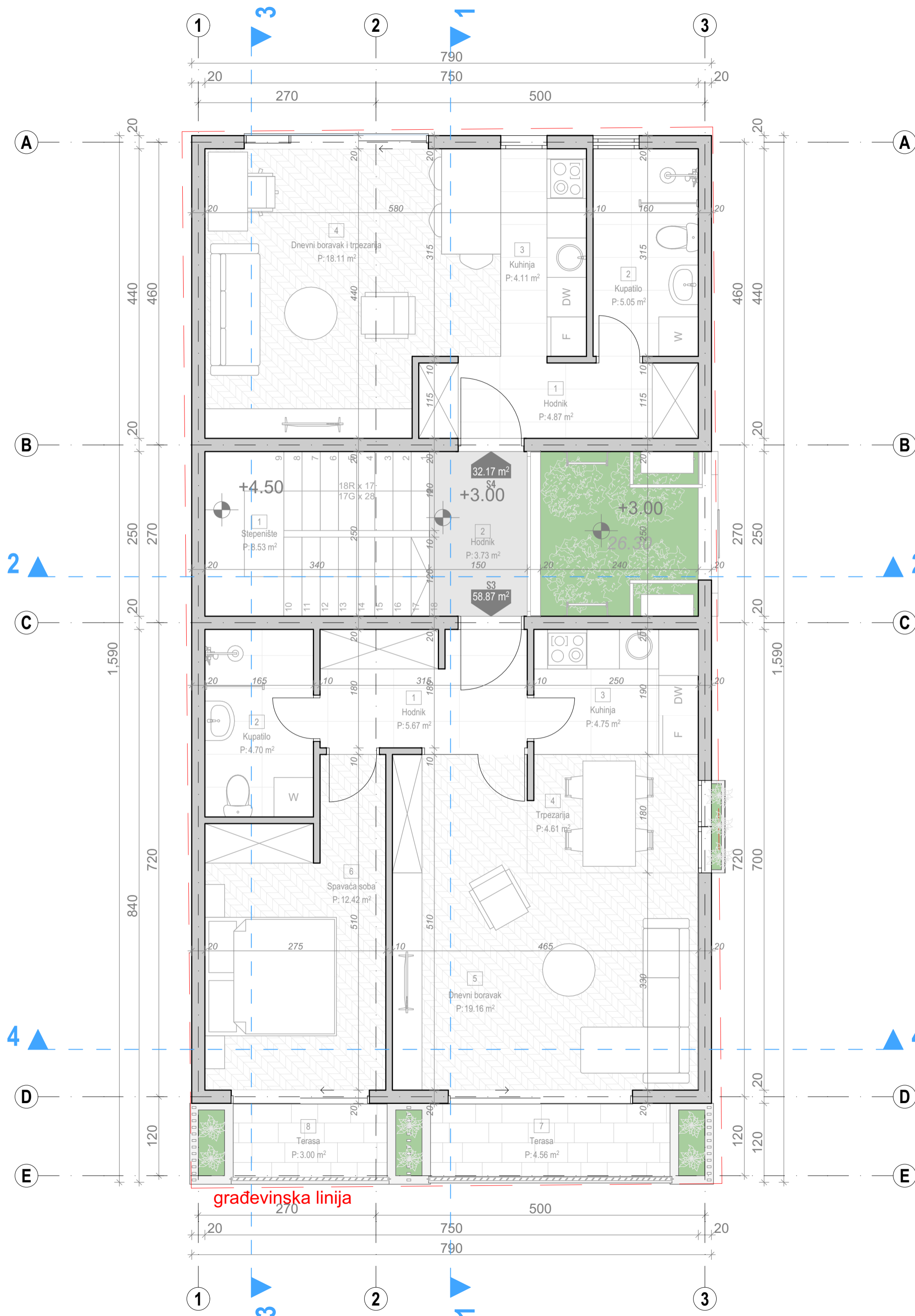
PRILOG:
Osnova prizemlja

DATUM REVIZIJE I M.P.:

RAZMJERA:
1:50

BR. PRILOGA:
BR. STRANE:
08

Osnova 1.sprata



LEGENDA POVRŠINA

STAN 3	58.87 m ²
1. Hodnik	5.67 m ²
2. Kupatilo	4.70 m ²
3. Kuhinja	4.75 m ²
4. Trpezarija	4.61 m ²
5. Dnevni boravak	19.16 m ²
6. Spavaća soba	12.42 m ²
7. Terasa	3.00 m ²
8. Terasa	4.56 m ²

STAN 4	32.17 m ²
1. Hodnik	4.87 m ²
2. Kupatilo	5.05 m ²
3. Kuhinja	4.11 m ²
4. Dnevni boravak i trpezarija	18.11 m ²

Σ NETO stambena površina	91.04 m ²
--------------------------	----------------------

ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

1. Stepenište	8.53 m ²
2. Hodnik	3.73 m ²

Σ NETO zajedničkih komunikacija	12.26 m ²
---------------------------------	----------------------

Ukupna NETO površina etaže	103.30 m²
-----------------------------------	-----------------------------

Ukupna BRUTO površina etaže	119.20 m²
------------------------------------	-----------------------------

PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

SARADNIK:

DATUM IZRADE I M.P.:

decembar 2024.



INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
Osnova 1.sprata

DATUM REVIZIJE I M.P.:

BR. PRILOGA:
09

BR. STRANE:
09

RAZMJERA:
1:50

Osnova 2.sprata

LEGENDA POVRŠINA

STAN 5	58.87 m ²
1. Hodnik	5.67 m ²
2. Kupatilo	4.70 m ²
3. Kuhinja	4.75 m ²
4. Trpezarija	4.61 m ²
5. Dnevni boravak	19.16 m ²
6. Spavaća soba	12.42 m ²
7. Terasa	3.00 m ²
8. Terasa	4.56 m ²

STAN 6	32.17 m ²
1. Hodnik	4.87 m ²
2. Kupatilo	5.05 m ²
3. Kuhinja	4.11 m ²
4. Dnevni boravak i trpezarija	18.11 m ²

Σ NETO stambena površina	91.04 m ²
--------------------------	----------------------

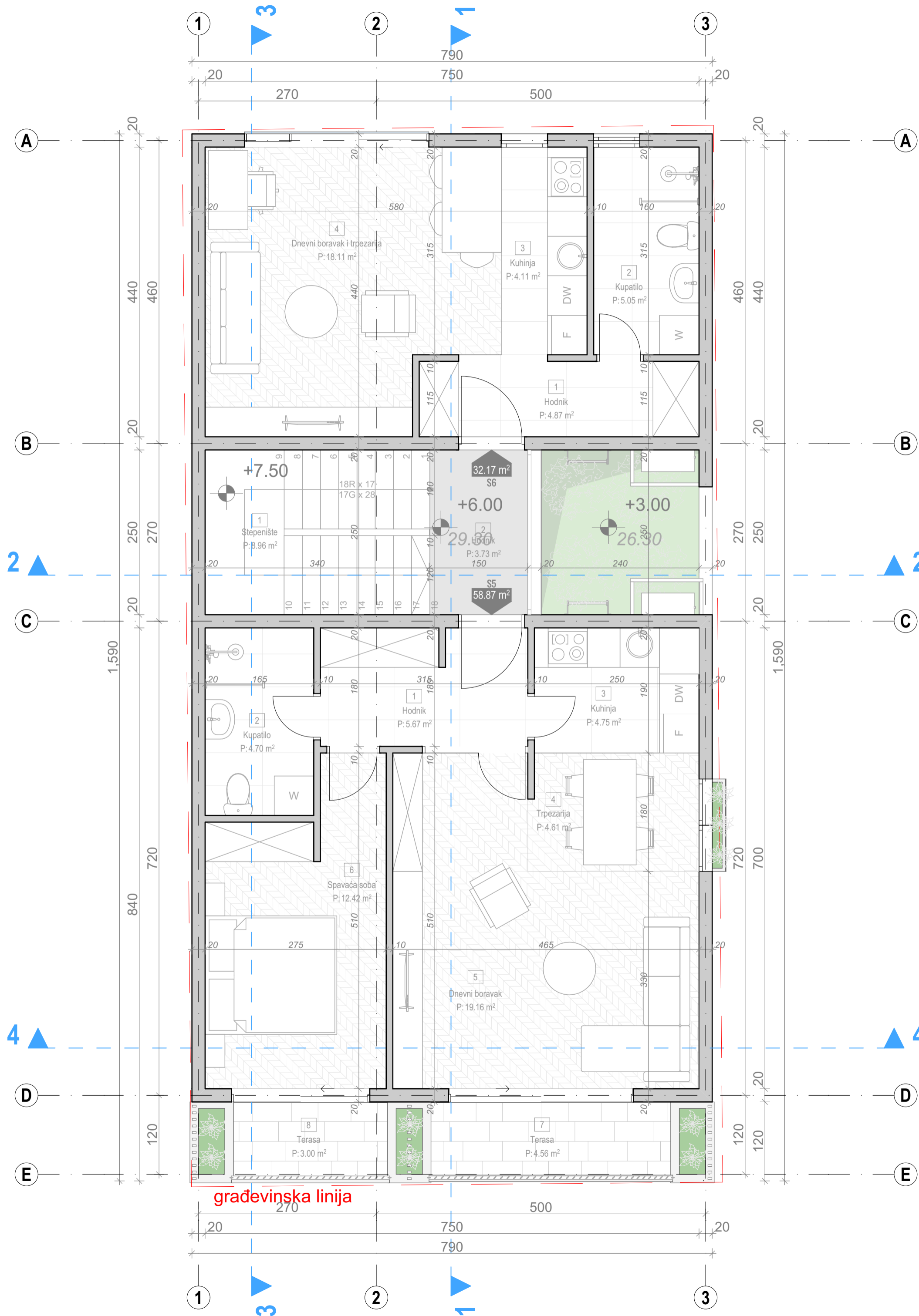
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

1. Stepenište	8.53 m ²
2. Hodnik	3.73 m ²

Σ NETO zajedničkih komunikacija	12.26 m ²
---------------------------------	----------------------

Ukupna NETO površina etaže	103.30 m²
-----------------------------------	-----------------------------

Ukupna BRUTO površina etaže	119.20 m²
------------------------------------	-----------------------------



PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

SARADNIK:

DATUM IZRADE I M.P.:

decembar 2024.

INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
Osnova 2.sprata

DATUM REVIZIJE I M.P.:

RAZMJERA:
1:50

BR. PRILOGA:
BR. STRANE:
10

Osnova potkrovlja

LEGENDA POVRŠINA

STAN 7 58.87 m²

- 1. Hodnik 5.67 m²
- 2. Kupatilo 4.70 m²
- 3. Kuhinja 4.75 m²
- 4. Trpezarija 4.61 m²
- 5. Dnevni boravak 19.16 m²
- 6. Spavaća soba 12.42 m²
- 7. Terasa 3.00 m²
- 8. Terasa 4.56 m²

STAN 8 32.17 m²

- 1. Hodnik 4.87 m²
- 2. Kupatilo 5.05 m²
- 3. Kuhinja 4.11 m²
- 4. Dnevni boravak i trpezarija 18.11 m²

Σ NETO stambena površina 91.04 m²

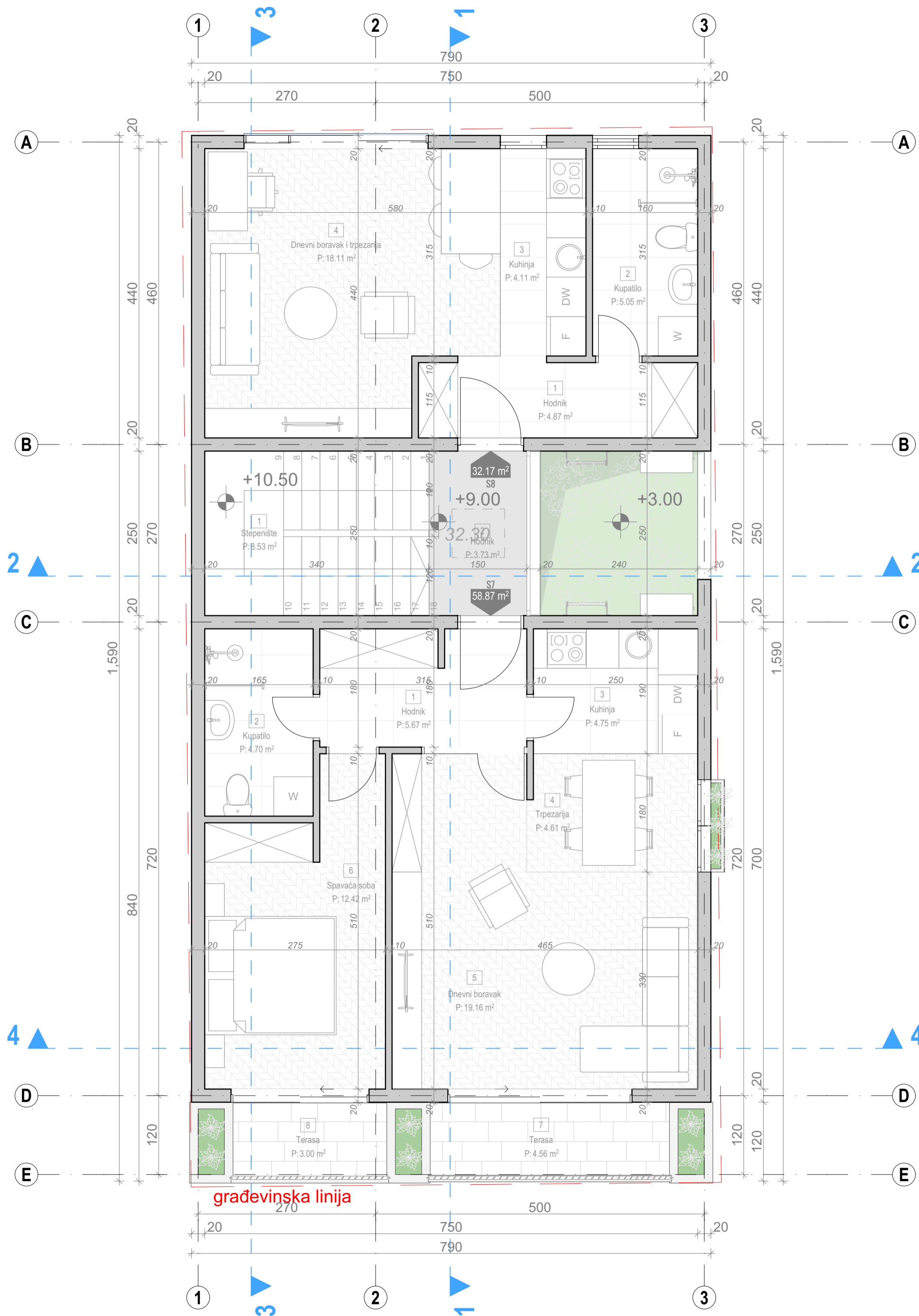
ZAJEDNIČKE KOMUNIKACIJE

- 1. Stepenište 8.53 m²
- 2. Hodnik 3.73 m²

Σ NETO zajedničkih komunikacija 12.26 m²

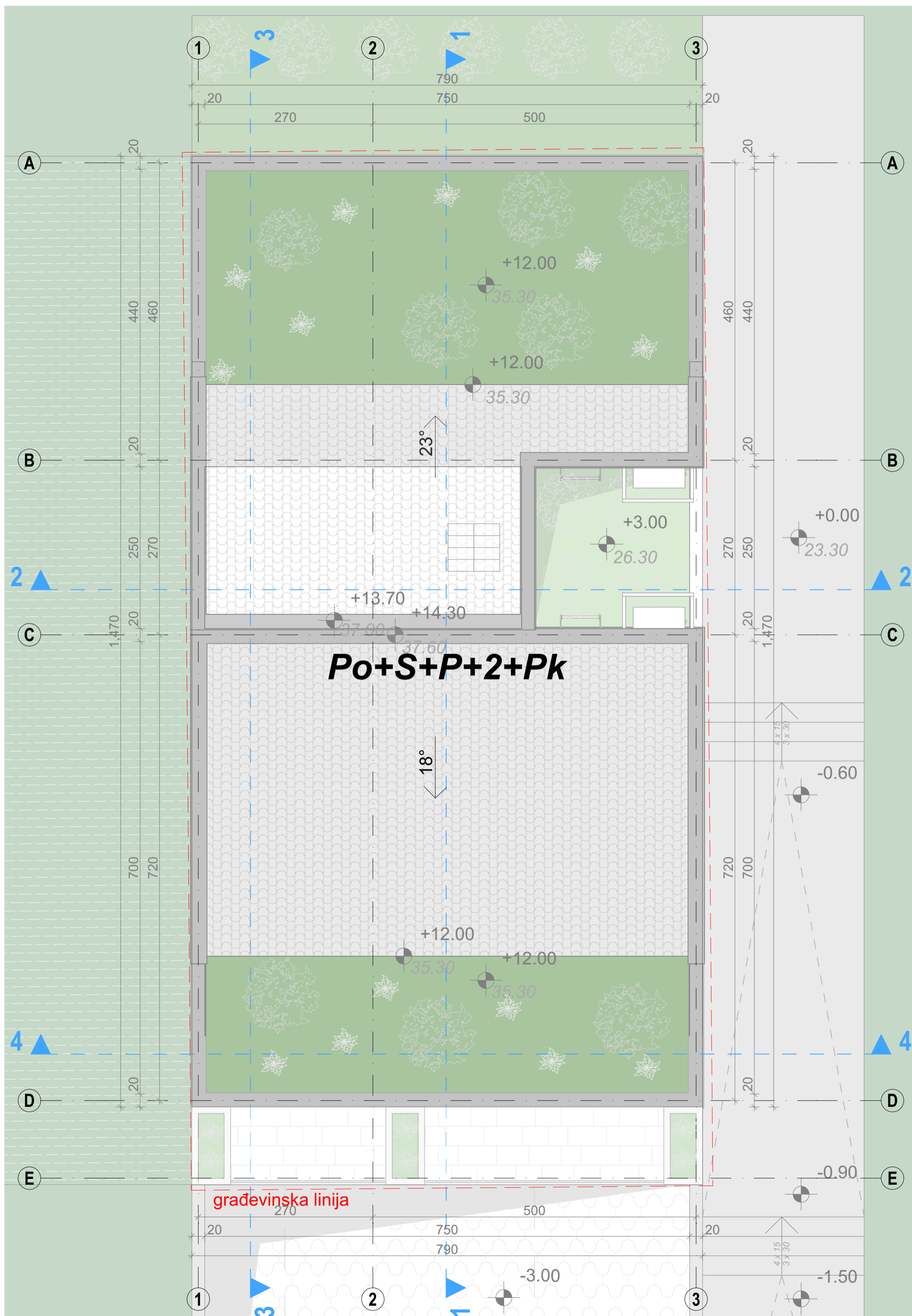
Ukupna NETO površina etaže 103.30 m²

Ukupna BRUTO površina etaže 119.20 m²



PROJEKTANT: STUDIO FAADU doo Podgorica		INVESTITOR: "S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa		LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50
SARADNIK:		PRILOG: Osnova potkrovlja	BR. PRILOGA: BR. STRANE: 11
DATUM IZRADE I M.P.:		DATUM REVIZIJE I M.P.:	
decembar 2024.			

Osnova krovne ravni



URBANISTIČKI PARAMETRI

UP 6	površina up [m ²]	BRGP [m ²]	površina pod objektima [m ²]	indeks izgrađenosti	indeks zauzetosti	spratnost/br. etaža
ZADATI PARAMETRI	12.965	484.00	121.00	0.46	1.71	P+2+Pk
OSTVARENI PARAMETRI	12.965	477.80	120.50	0.46	1.71	Po+S+P+2+Pk

LEGENDA POVRŠINA

etaža	neto [m ²]	bruto [m ²]	namjena	br. stamb. jedinica	PM
-3. Jama za auto platforme	50.42	58.80	parkiralište	/	4
-2. Podrum	114.41	125.65	parkiralište	/	4
-1. Suteran	114.41	125.65	parkiralište i teh. prostorije	/	2
0. Prizemlje	105.50	120.50	apartmani	2	/
1. Sprat	103.30	119.20	apartmani	2	/
2. Sprat	103.30	119.20	apartmani	2	/
3. Potkrovlje	103.30	119.20	apartmani	2	/
TOTAL	694.64	788.20	parkiralište i apartmani	8	10
*TOTAL	415.40	478.10	parkiralište i apartmani	8	10

*Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.

PROJEKTANT:

STUDIO FAADU doo Podgorica



INVESTITOR:

"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva

OBJEKAT:
Višestambeni objekat apartmanskog tipa

LOKACIJA:
dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva),
u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva

GLAVNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

ODGOVORNI INŽENJER:
arh. Jakov Lopušina dipl.ing.

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

RAZMJERA:
1:50

SARADNIK:

PRILOG:
Osnova krovne ravni

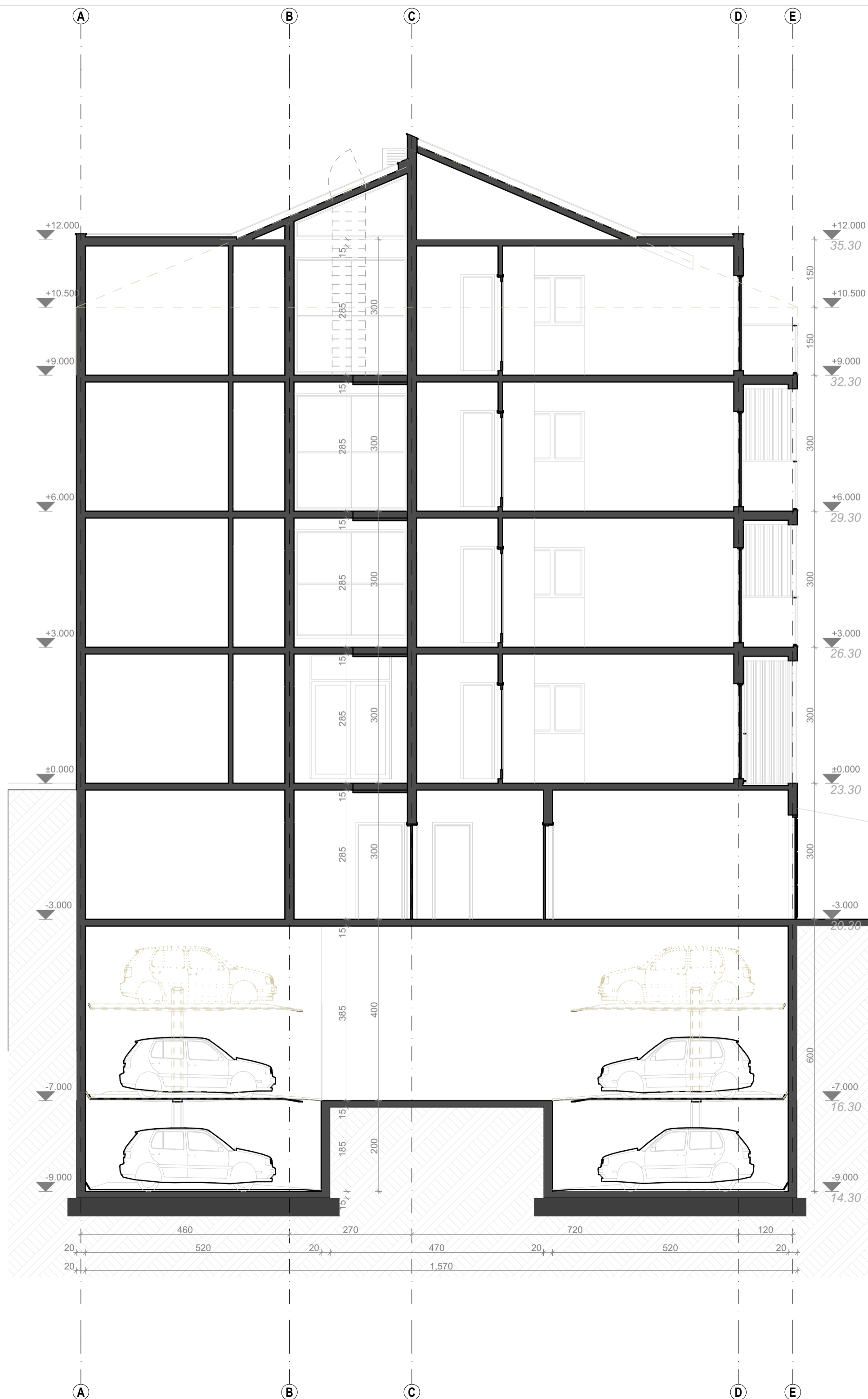
BR. PRILOGA:
BR. STRANE:
12

DATUM IZRADE I M.P.:

DATUM REVIZIJE I M.P.:

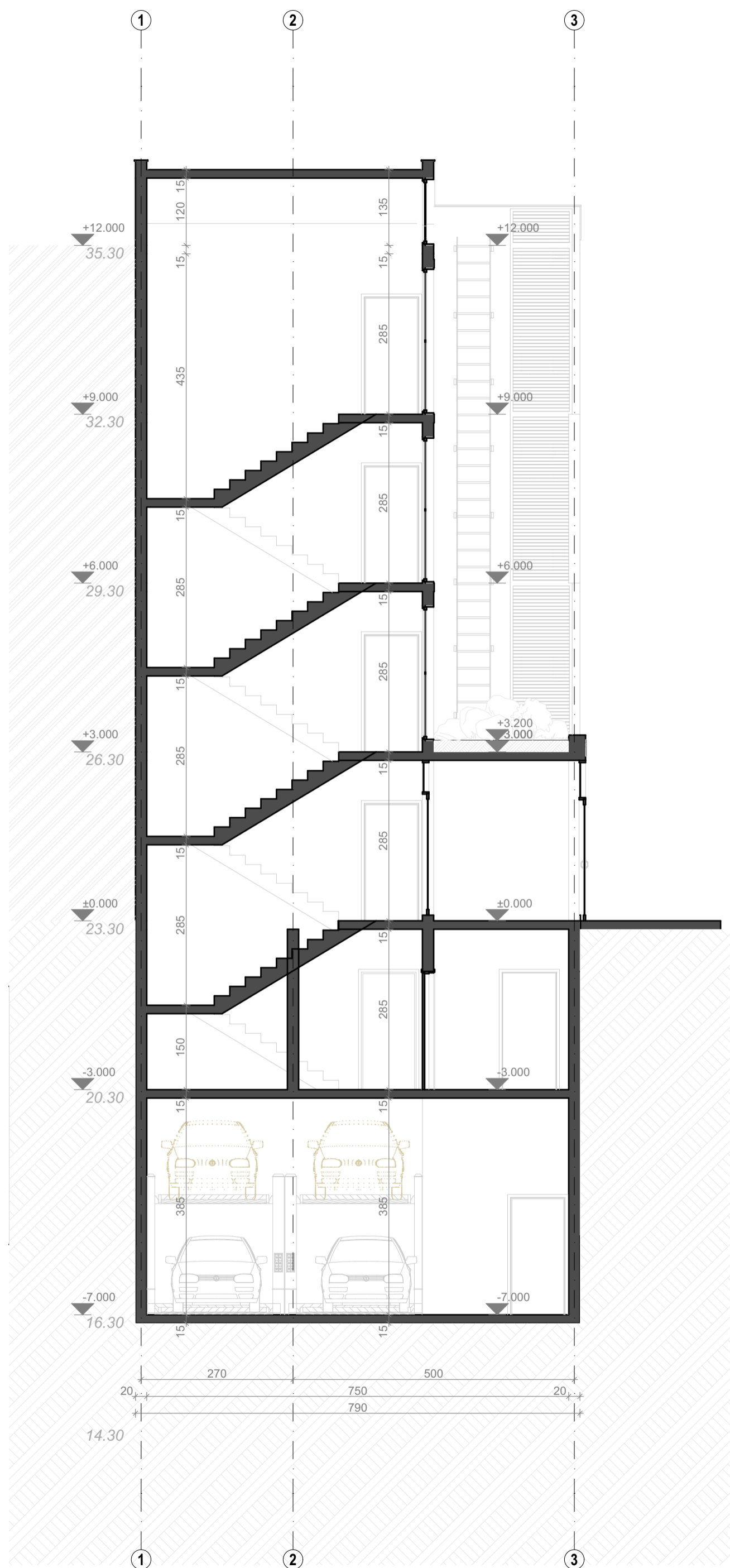
decembar 2024.

Presjek 1-1



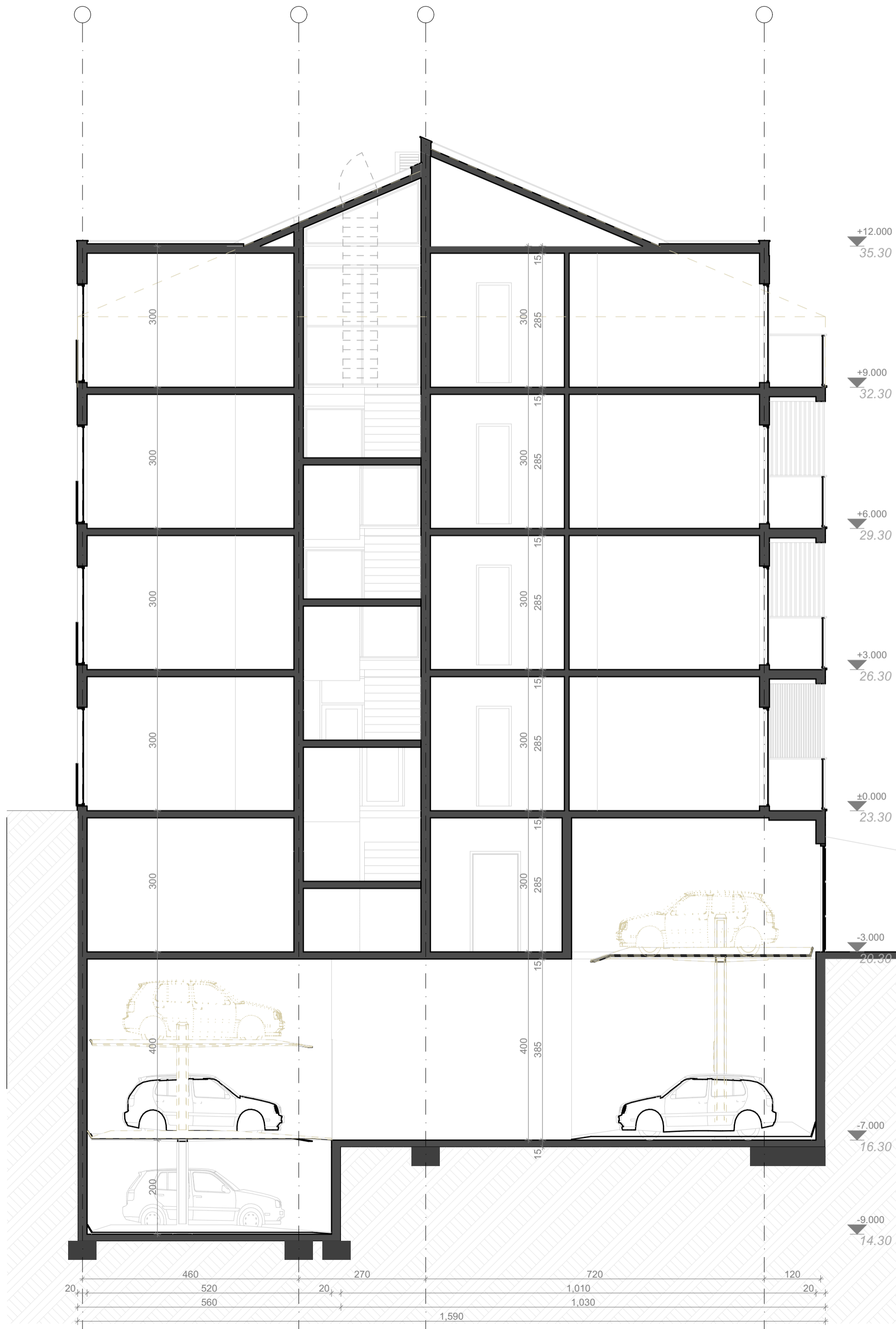
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
STUDIO FAADU doo Podgorica		"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa		LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopusina dipl.ing.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopusina dipl.ing.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:75
SARADNIK:		PRILOG: Presjek 1-1	BR. PRILOGA: 13
DATUM IZRADE I M.P.:		DATUM REVIZIJE I M.P.:	
decembar 2024.			

Presjek 2-2



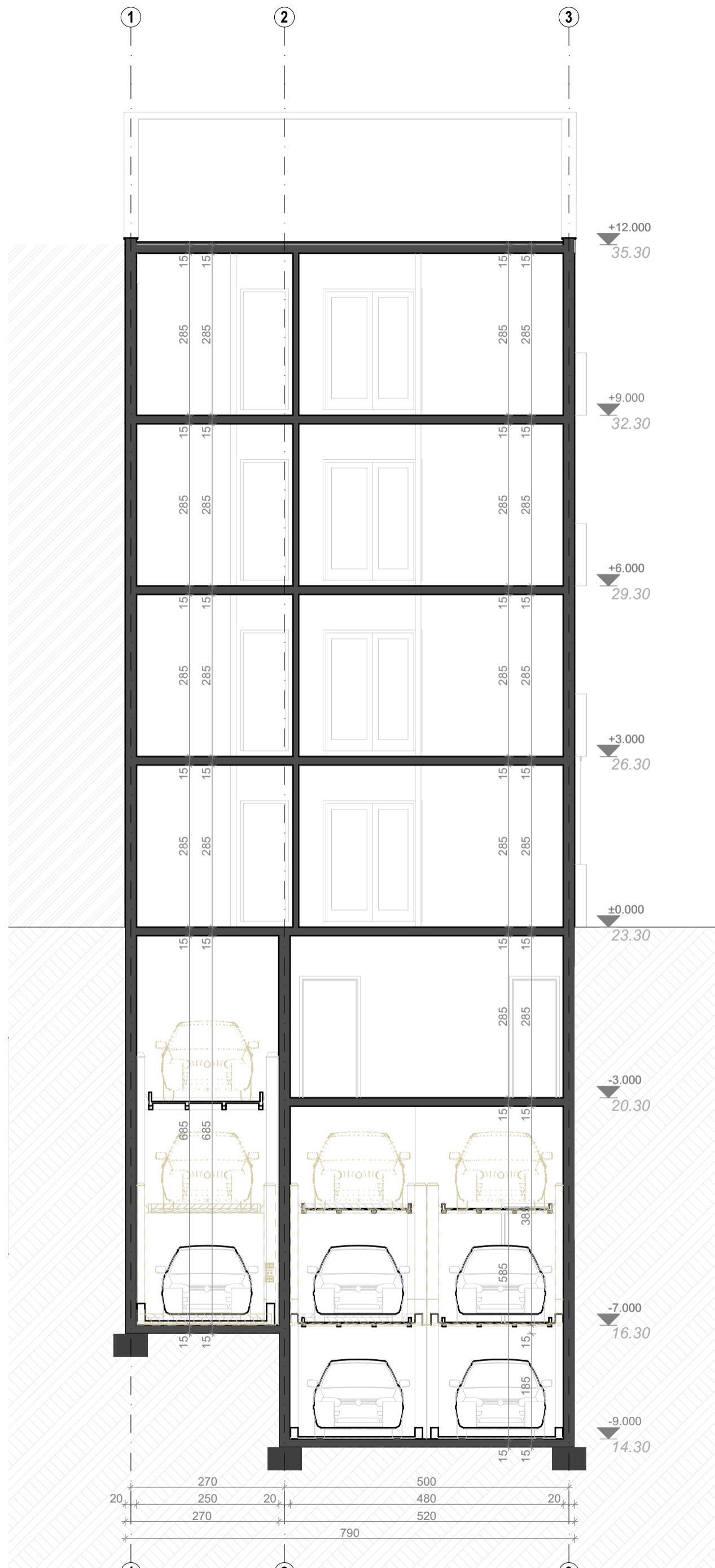
PROJEKTANT:			INVESTITOR:
STUDIO FAADU doo Podgorica			"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa	LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva		
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE		
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:75	
SARADNIK:	PRILOG: Presjek 2-2	BR. PRILOGA:	BR. STRANE: 14
DATUM IZRADE I M.P.:	DATUM REVIZIJE I M.P.:		
decembar 2024.			

Presjek 3-3



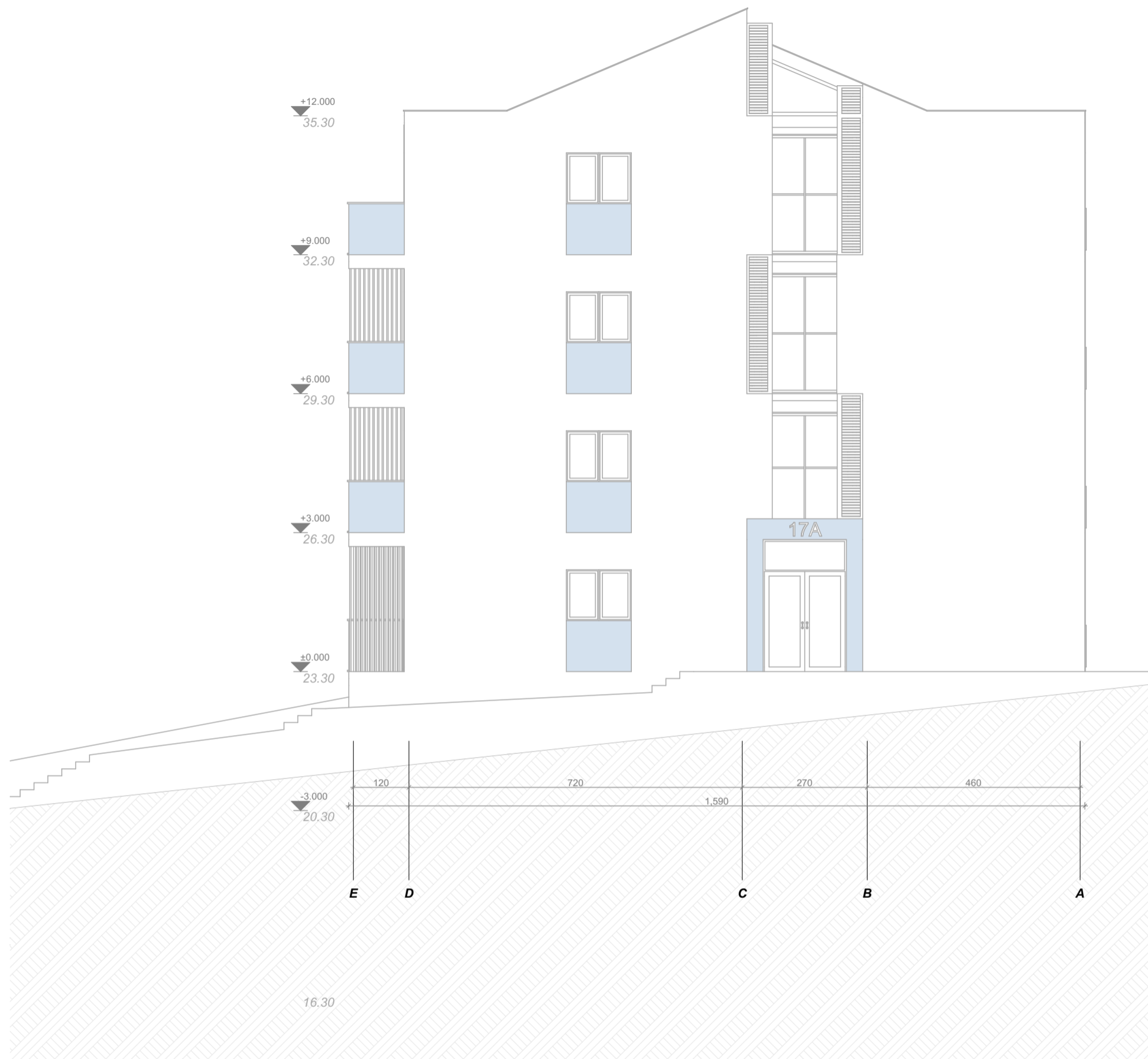
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
STUDIO FAADU doo Podgorica		"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa		LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopušina dipl.ing.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:75
SARADNIK:		PRILOG: Presjek 3-3	BR. PRILOGA: 15
DATUM IZRADE I M.P.:		DATUM REVIZIJE I M.P.:	
decembar 2024.			

Presjek 4-4



PROJEKTANT: STUDIO FAADU doo Podgorica		INVESTITOR: "S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa		LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopusina dipl.ing.		VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopusina dipl.ing.		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:75
SARADNIK:		PRILOG: Presjek 4-4	BR. PRILOGA: 16
DATUM IZRADE I M.P.:		DATUM REVIZIJE I M.P.:	
decembar 2024.			

istok



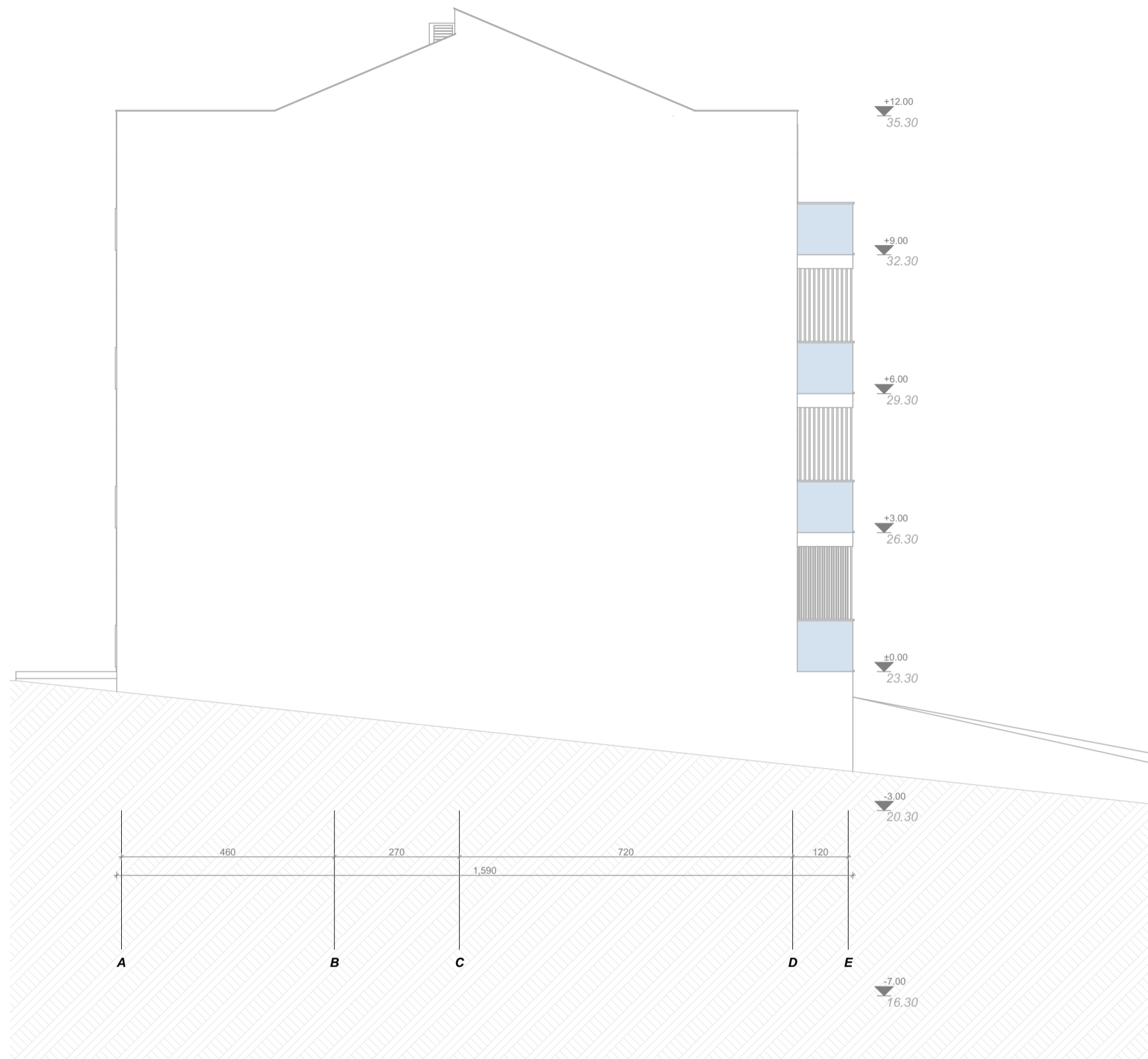
Fasade - istok i jug

jug



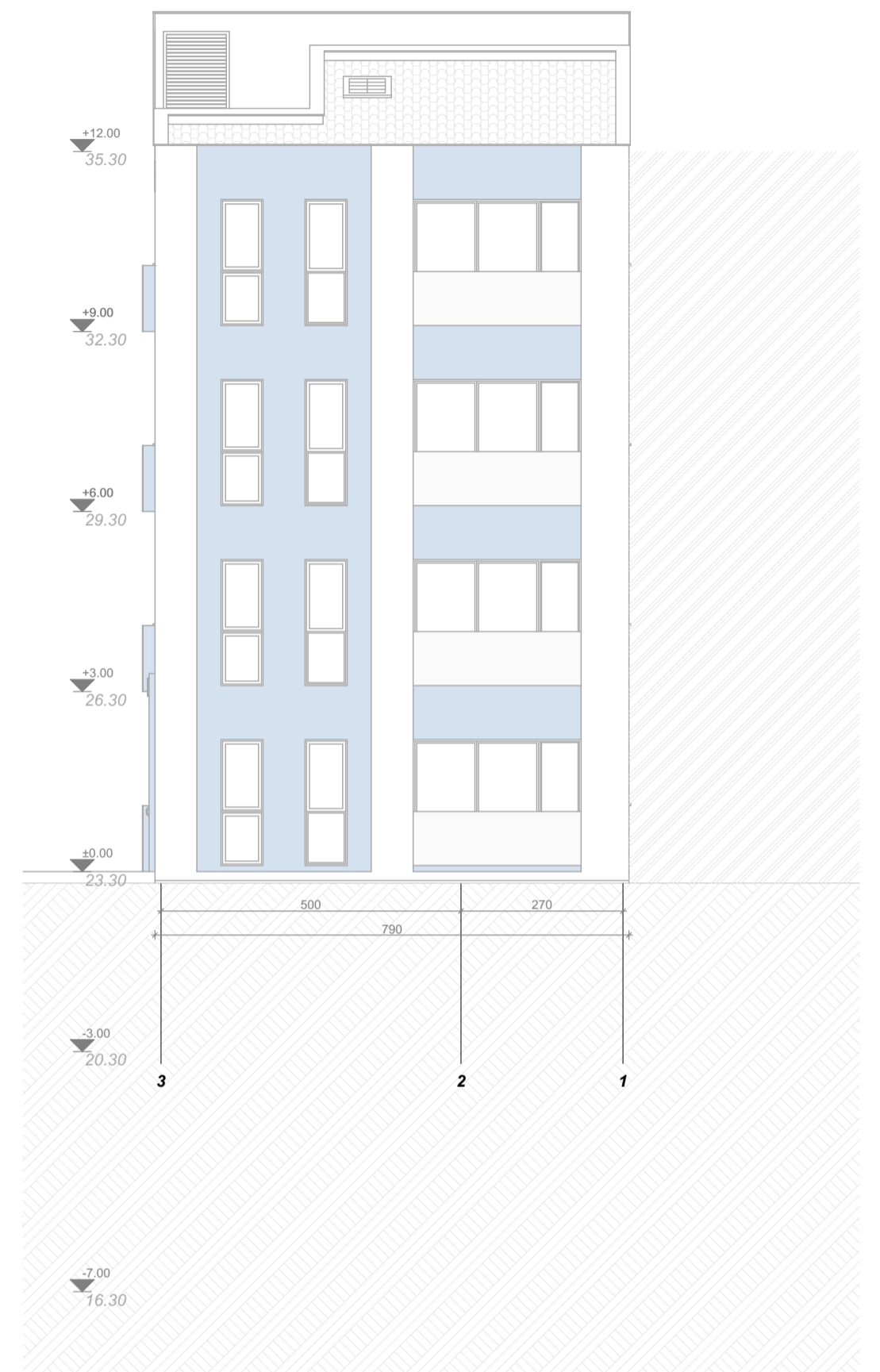
PROJEKTANT: STUDIO FAADU doo Podgorica		INVESTITOR: "S.A.R.D. Inženjering" doo Budva
OBJEKAT: Višestambeni objekat apartmanskog tipa	LOKACIJA: dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER: arh. Jakov Lopusina dipl.ing.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER: arh. Jakov Lopusina dipl.ing.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
SARADNIK:	PRILOG: <i>Fasade - istok i jug</i>	BR. PRILOGA: 17
DATUM IZRADE I M.P.: decembar 2024.	DATUM REVIZIJE I M.P.:	

zapad



Fasade - zapad i sjever

sjever



PROJEKTANT:		INVESTITOR:	"S.A.R.D. Inženjering" doo Budva	
OBJEKAT:	Višestambeni objekat apartmanskog tipa	LOKACIJA:	dio UP 6, blok 14 (dio k.p. 476/1 K.O. Budva), u zahvatu DUP-a „Dubovica“ opština Budva	
GLAVNI INŽENJER:	arh. Jakov Lopusina dipl.ing.	VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	IDEJNO RJEŠENJE	
ODGOVORNI INŽENJER:	arh. Jakov Lopusina dipl.ing.	DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:100
SARADNIK:		PRILOG:	Fasade - zapad i sjever	BR. PRILOGA: BR. STRANE: 18
DATUM IZRADE I M.P.:		DATUM REVIZIJE I M.P.:		
decembar 2024.				





3D



3D



3D



3D



3D

