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

br.353/24

elektronski potpis projektanta Marija Bliznakovski Adžić Digitally signed by Marija Bliznakovski Adžić Date: 2025.04.11 10:43:59 +01'00'	elektronski potpis revidenta
---	-------------------------------------

INVESTITOR:....."UNIVERSAL TRADE" d.o.o. Budva i "EUROMAX MNE" d.o.o. Budva

OBJEKAT:.....APARTMANSKI TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*

LOKACIJA: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:.....IDEJNO REŠENJE

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

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

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



februar 2025.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. UGOVORI
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. RJEŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI
- 1.5. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI I POTVRDA O ČLANSTVU U INŽENJERSKOJ KOMORI
- 1.6. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.7. PROJEKTNII ZADATAK
- 1.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- 1.9. IZJAVA O MEDJUSOBNOJ USAGLAŠENOSTI DJELOVA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE - OBRAZAC 4
- 1.10. LIST NEPOKRETNOSTI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

- Uvodne napomene
- Vrsta i namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rešenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

3.1. PARCELACIJA PO DUP-u

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

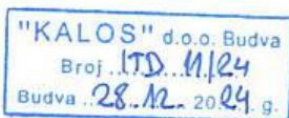
GEODETSKI SNIMAK	R 1:200
1. ŠIRA SITUACIJA	R 1:500
2. SITUACIJA	R 1:200
3. SITUACIJA SA PARTERNIM UREDJENJEM	R 1:200
4. OSNOVA GARAŽE G2	R 1:100
5. OSNOVA GARAŽE G1	R 1:100
6. OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
7. OSNOVA I SPRATA	R 1:100
8. OSNOVA II SPRATA	R 1:100
9. OSNOVA III SPRATA	R 1:100
10. OSNOVA IV SPRATA	R 1:100
11. OSNOVA V SPRATA	R 1:100
12. OSNOVA KROVA	R 1:100
13. PRESEK 1 – 1	R 1:100
14. PRESEK 2 – 2	R 1:100
15. JUŽNA FASADA	R 1:100
16. ZAPADNA FASADA	R 1:100
17. SEVERNA FASADA	R 1:100
18. ISTOČNA FASADA	R 1:100
19-24. 3D PRIKAZI	
25-28. 3D PRIKAZI- realno okruženje	

- 29. STAN PRILAGODJEN LICIMA SMANJENE POKR. R 1:50
- 30. SPECIFIKACIJA AUTO LIFTA
- 31. SPECIFIKACIJA PODIZNE PARKING PLATFORME
- 32. OSNOVA GARAŽE G2-PROHODNOST, KRIVA TRAGOVA
- 33. OSNOVA GARAŽE G1-PROHODNOST, KRIVA TRAGOVA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1. Ugovori

- Ugovor između Investitora i Projektanta
- Ugovor o zajedničkom ulaganju-izgradnji



U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. "UNIVERSAL TRADE" d.o.o., PIB 02853744, Budva, adresa Trg Sunca br.2, koga zastupa izvršni direktor Radovan Miločić (u daljem tekstu: NARUČILAC 1)
2. "EUROMAX MNE" d.o.o., PIB 02917629, Budva, adresa Trg Sunca br.2, koga zastupa izvršni direktor Amer Ajanović (u daljem tekstu: NARUČILAC 2)
3. "Kalos" d.o.o., PIB 02955610, Budva, adresa Topliški put bb, koga zastupa izvršni direktor Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh. (u daljem tekstu: IZVRŠILAC)

Član 1.

IZVRŠILAC se obavezuje da za potrebe NARUČIOCA pruži uslugu:

Izrade tehničke dokumentacije za APARTMANSKI TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 u Blok-u br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva (okvirne BRGP 2950,00m²)

Član 2.

Predmet angažovanja:

- a.) Izrada idejnog projekta sa 3d vizualizacijama za pomenuti objekat
- b.) Izrada Glavnog projekta za pomenuti objekat
 - projekat arhitekture
 - projekat instalacija vodovoda i kanalizacije
 - projekat jake i slabe struje
 - projekat konstrukcije

Izvršilac se obavezuje da usluge iz tačke b. izvrši u roku od 60 radnih dana od prihvaćenog idejnog projekta iz tačke a. ovog člana.

Član 3.

Usluge su ugovorene na sledeće iznose:

- a.) Za uslugu opisanu u tačkama a., člana 2. obračunava se po m² bruto površine objekta koja će se konačno utvrditi nakon završetka glavnog projekta.

Napomena: u cijenu izrade projektne dokumentacije ulaze sve eventualne izmene i dopune faza koje su predmet ovog ugovora do dobijanja gradjevinske dozvole.

Član 4.

IZVRŠILAC se obavezuje da povjereni posao obavi u skladu sa pravilima struke, uz primjenu važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda za predmetnu oblast u svim fazama izvođenja radova, a sve u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima br. 06-332/24-317/3 od 03.07.2024.god. za potrebe prijave gradnje u skladu sa čl.91 Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade i sadržini sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekata.

Član 5.

Svi sporovi nastali u vezi sa primjenom odredbi ovog Ugovora riješavaće se sporazumno.
Za slučaj da nije moguće postići sporazum na ovaj način, isti će se riješavati pred Privrednim sudom u Podgorici.

Član 6.

Sve što nije definisano ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugi zakonski propisi koji regulišu predmet ovog Ugovora.

Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u Budvi dana 28. 12. 2024. godine od kada se i primjenjuje u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

ZA IZVRŠIOCA


Marija Bliznakovski
"Kalos" d.o.o.


ZA NARUČIOCA


Radovan Milošić
"UNIVERSAL TRADE" d.o.o.


Amer Ajanović
"EUROMAX MNE" d.o.o.




CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
85310 BUDVA
Ul. Žrtava fašizma br 48
Tel/fax +382 33 560 310, +382-69-026-677
E-mail: notartomanovic@gmail.com

UZZ br169/2025

OTPRAVAK IZVORNIKA

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU- IZGRADNJI

**PRVA UGOVORNA STRANA: "EUROMAX MNE" D.O.O.
BUDVA**

**DRUGA UGOVORNA STRANA: "UNIVERSAL TRADE" D.O.O.
BUDVA**

Budva, 05.02.2025. godine

CRNA GORA
NOTAR
NIKOLA TOMANOVIĆ
BUDVA
Ul. Žrtava fašizma 48

UZZ br. 169/2025

OTPRAVAK
IZVORNIKA

U Budvi, dana 05.02. 2025. godine (petog februara dvije hiljade dvadeset pete) u 12:00h (dvanaest) preda mnom, dolje potpisanim notarom Nikolom Tomanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48 sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

PRVA UGOVORNA STRANA:-----

1. „EUROMAX MNE“ d.o.o Budva, Lazi bb, kod CRPS pod reg.br mat. koga zastupa izvršni direktor Amer Ajanović rođen JMBG čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj izdata od MUP-a CG PJ Kotor, dana 14.06.2021. god sa rokom važenja deset godina, br tel e-mail: kao prva ugovorna strana (u daljem tekstu lica: **prva ugovorna strana**),-----

DRUGA UGOVORNA STRANA:-----

2. „UNIVERSAL TRADE“ d.o.o Budva, sa sjedištem u Budvi, Lazi bb, reg kod CRPS pod br mat br/PIB: kojeg zastupa osnivač i izvršni direktor Radovan Milojević, JMBG čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj izdata od strane MUP-a CG FL Budva dana 19.09.2018. god sa rokom važenja deset godina, tel: e-mail: kao druga ugovorna strana (u daljem tekstu: **druga ugovorna strana**).-----

Napomene: Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „Ugovorne strane“.

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:-----

- (1) Listovi nepokretnosti broj 1457 i 1062 oba KO Bečići u elektronskoj formi od 05.02.2025.god.-----
- (2) Izvodi iz CRPS-a za obje ugovorne strane.-----
- (3) Urbanističko tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, br 06-332/24-317/3 od 03.07.2024.god.-----
- (4) Idejno rešenje budućeg objekta;-----
- (5) Identifikacione isprave (lične karte) ugovornih stranaka- potpisnika notarskog zapisa,-----

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

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

UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU- IZGRADNJI-----

I PREDMET UGOVORA-----

1. Ovim notarskim zapisom - ugovorom ugovorne strane regulišu međusobne odnose povodom izgradnje turističko-apartmanski blok u Budvi, spratnosti 2G+P+5 na urbanističkim parcelama 35 i 37, DUP-a "Bečići", površine nadzemnog dijela 2024,65m² i podzemnog dijela -garaže 918,20m², koju čine kat parcele 570/3 upisane u LN 1457 KO Bečići i kat parcele 570/1 i 570/5 upisane u listu nepokretnosti 1062 KO Bečića, površine 620m², i na kojima posjeduje pravo svojine i pravo građenja prva ugovorna strana, i rješavanje svojinsko-pravnih odnosa na objektu i posebnim djelovima objekta, koji će biti izgrađen u svemu u skladu sa

Strana 1 od 5

rješenjem o odobrenju izgradnje/ revidovanom glavnom projektu, kao i odobrenom i ovjerenom urbanističko-tehničkom dokumentacijom, kao i stvarna prava na zemljištu nakon izgrađenog objekta.-----

2. Predmet ovog ugovora je zajednička izgradnja stambenog objekta na kat parcelama 570/3, 570/1 i 570/5 upisane u listovima nepokretnosti 1457 i 1062 KO Bečići, površine 620m², +65m² na kojima posjeduje pravo svojine i pravo građena Prva ugovorna strana, u svemu u skladu sa datim Urbanističko tehničkim uslovima izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva br 06-332/24-317/3 od 03.07.2024.god.-----

3. Notar konstatuje uvidom u priloženi list nepokretnosti: 1062 KO Bečići, da je na kat parcelama 570/1 i 570/5, ukupne površine 620m² upisana Prva ugovorna strana kao nosilac prava svojine u cjelini i sa teretom hipoteka u korist Lovćen banke AD Podgorica, a na kat parceli 570/3 nema tereta i ograničenja, stvarno pravo stečeno kupovinom što Prva ugovorna strana potvrđuje potpisom na ovom notarskom zapisu. Notar ukazuje ugovornim strankama da je potrebno pribaviti suglasnost hipotekarnog povjerioca za zaključenje ovog notarskog zapisa. Takođe ukazuje strankama da na predmetnom zemljištu ostaje upisana hipoteka sve dok hipotekarni povjerilac ne da brisovnu izjavu, i da ova hipoteka ima karakter ekstezivnosti.-----

4. Notar je upoznao ugovorne strane sa potrebom da nakon izrade revidovanog glavnog projekta budućeg objekta na označenim kat parcelama, sačine aneks ovog pravnog posla i svoje odnose urede u skladu njegovom sadržinom, u kome će se precizirati pripadajuća projektovana površina budućeg objekta prema etažama budućeg objekta.-----

II OBAVEZE UGOVORNIH STRANA-----

1. Ugovorne strane su saglasne da Prva ugovorna strana kao svoj ulog u zajedničku gradnju unosi pravo korišćenja i pravo građenja na kat parcelama 570/3, 570/1 i 570/5, ukupne površine 685m² i da Drugu ugovornu stranu uvede u posjed predmetne kat. parcela u roku od 7 dana od dana zaključenja ovog ugovora.--

2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je vrijednost uloga u zajedničku izgradnju, Prve ugovorne strane, cca 650.000,00 € (šestotina pedeset hiljada eura).-----

3. Ugovorne strane su saglasne da Druga ugovorna strana finansira cjelokupnu izgradnju budućeg objekta i snosi sve troškove, od zaključenja ovog ugovora, do dobijanja upotrebne dozvole za objekat, (što podrazumijeva troškove izrade tehničko-projektne dokumentacije, pribavljanja svih saglasnosti, plaćanje troškova uređenja građevinskog zemljišta, taksa i drugih nadoknada po ovom osnovu, u odnosu na treća lica, opremanje objekta do nivoa obavljanja registrovane djelatnosti odnosno odobrenja za rad objekta i sl.) te da stupi u posjed predmetnih kat. parcela u roku iz prethodnog stava.-----

4. Predračunska vrijednost izgradnje planiranog objekta koja je Druga ugovorna strana dužna da obezbijedi radi izgradnje objekta procjenjuje na iznos cca 2.800.000,00 € (dva miliona osamstotina hiljada eura), a biće precizirana nakon izrade revidovanog glavnog projekta,-----

5. Druga ugovorna strana se obavezuje da obezbijedi svu potrebnu dokumentaciju za početak gradnje objekta koja će glasiti na ime obje ugovorne strane, te da izgradi objekat po sistemu "ključ u ruke" na osnovu Glavnog projekta koje će ugovorne strane zajednički usaglasiti i koji je odobren - ovjeren od strane nadležnog državnog organa.-----

6. Notar upozorava ugovorne strane radi njihove pravne i finansijske sigurnosti iz ovog pravnog posla da izvrše procjenu vrijednosti zemljišta označenih kat parcela kao i da Druga ugovorna strana vodi finansijsku evidenciju svih ulaganja u izgradnju objekta i njegovog operiranja, i da svako ulaganje podkrijepi materijalnim dokazima.-----

III PRAVA UGOVORNIH STRANA NA BUDUĆEM OBJEKTU-----

1. Ugovorne strane su saglasne da po osnovu uložених vrijednosti u zajedničku izgradnju u novoizgrađenom objektu ugovornim stranama pripada po sistemu "ključ u ruke", i to:-----

- Prvoj ugovornoj strani pripada 25% od izgrađenog objekta turističko-apartmanskog bloka i garažnog prostora i dvorišta odnosno cjelokupna površina prvog sprata sa četiri stambena prostora, i dva stana na drugom spratu površine 68,70m² +45,80m² i sa pet garažna mjesta nu donjem nivou -2;-----

- Drugoj ugovornoj pripada: 75% od izgrađenog objekta turističko-apartmanskog bloka i garažnog prostora i dvorišta odnosno preostala površina objekta i garažnih mjesta;-----

2. Ugovorne strane zadržavaju pravo da na zahtjev jedne u odnosu na drugu ugovornu stranu zaključe aneks ovog ugovora i preciziraju svoje međusobne odnose ukoliko dođe do bitno promijenjenog činjeničnog stanja za koje se u ovom trenutku ne može pretpostaviti ili previdjeti, a sve u smislu realizacije osnovnog cilja koje stranke žele postići ovim pravnim poslom.-----

IV ROKOVI-----

Ugovorne strane su saglasne i prihvatile su kao obavezujuće da:-----

1. rok za predaju označenih kat parcela, na kojima je predviđena izgradnja objekta, u posjed Drugoj ugovornoj strani bude najkasnije do 01.12.2027.godine; na način što će Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani pokazati na licu mjesta granice parcela,-----
2. rok za pokretanje postupka dobijanje građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta/prijave gradnje odmah a da obezbijedi uslove za građenje objekta bude najkasnije do 01. 03 2025. god. -----
3. rok za početak izvođenja građevinskih radova, organizacija gradilišta na predmetnoj parceli bude najkasnije do kraja aprila 2025.god (30 dana od dana dobijanja revidovanog glavnog projekta) i cijela odgovornost za izvođenje građevinskih radova bez odobrenja za građenje/revidovanog glavnog projekta preuzima Druga ugovorna strana; Notar je upozorio ugovorne strane na eventualne posljedice ovakvog postupanja odnosno nepoštovanja rokova i Zakona.-----
4. rok završetka izgradnje objekta trideset mjeseci od dana dobijanja prijave gradnje odnosno do početka aprila 2027. godine;-----
5. rok za tehnički prijem i dobijanje upotrebne dozvole bude tri mjeseca od dana završetka građevinskih radova na objektu, a najkasnije do decembra 2028. god;-----

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

V STEPEN OPEMLJENOSTI OBJEKTA -----

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

VI UGOVORNA KAZNA-----

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

VII RASKIDNI USLOVI-----

1. Ugovorne strane su saglasne da, ukoliko do početkom marta 2025.god Druga ugovorna strana ne obezbijedi potrebnu dokumentaciju i ne otpočne sa gradnjom objekta, u ugovorenom roku, da se predmetni ugovor raskida jednostranom izjavom volje Prve ugovorne strane i isti ne proizvodi pravno dejstvo. Jednostrani raskid u formi notarskog zapisa predstavlja osnov za brisanje upisane zabilježbe neposredne izvršnosti ovog notarskog zapisa.-----
2. Ugovorne strane su saglasne da se nakon pribavljanja građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta, a do početka izgradnje objekta, ovaj ugovor može raskinuti samo sporazumno na način i uz uslov da Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani izvrši povraćaj vrijednosti svih troškova uložениh tokom pripremnih radova i upravnog postupka radi dobijanja građevinske dozvole uvećani za 25%, te da Druga ugovorna strana Prvoj ugovornoj strani preda građevinsku dozvolu i materijalne dokaze (račune, ugovor o komunalijama, projektovanju i sl.) o troškovima dobijanja građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta.-----
3. Ugovorne strane su saglasne da se nakon otvaranja gradilišta i početka izvođenja građevinskih radova pitanje raskida ovog ugovora razrješava sporazumno, ili u parničnom postupku kod suda, angažujući stručna lica za procjenu uložениh vrijednosti, i shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima.-----
4. Ugovorne strane su saglasne u slučaju da druga ugovorna strana zastane sa izgradnjom objekta zbog nedostatka finansijskih sredstava, obavezuje se obavijesti prvu ugovornu stranu preko označenih mail adresa, te prva ugovorna strana zadržava pravo da svojim sredstvima, odnosno uz učešće trećeg lica, završi započetu izgradnju objekata i da posebnim aneksom ovog notarskog zapisa, preciziraju prikladjuće djelove svakoј od ugovornih strana srazmjerno datim ulozima.-----

VIII GARANCIJE PRVE UGOVORNE STRANE-----

Prva ugovorna strana garantuje Drugoj ugovornoj strani da su kat. parcele, isključivo njeno vlasništvo, da nijesu pod teretom, kako uknjiženom, tako i ne uknjiženom, u korist trećih lica, i da ni na kakav način neće ometati Drugu ugovornu stranu u postupku dobijanja građevinske dozvole i organizacije gradilišta, te izvođenja građevinskih radova, ako je njegovo postupanje u obostranom interesu i na osnovu važećeg materijalnog prava.-----

IX GARANCIJE DRUGE UGOVORNE STRANE

Druga ugovorna strana garantuje Prvoj ugovornoj strani da :

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

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

X TROŠKOVI

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

XI ZABRANA OTUĐENJA

Ugovorne strane su saglasne da:-----

1. nakon potpisivanja ovog ugovora, Prva ugovorna strana nema pravo da na bilo koji način opterećuje ili otuđuje predmetnu parcelu bez saglasnosti Druge ugovorne strane; Druga ugovorna strana nema pravo prodaje budućih stanova u objektu dok se ne zaključi aneks ovog ugovora bez pismene saglasnosti prve ugovorne strane.
2. jedino nakon pravosnažnosti Rješenja o izdavanju građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta i nakon zaključenja anexa ovog ugovora o podjeli pripadajućih stambenih jedinica ugovornim stranama mogu otpočeti sa prodajom stambenih i garažnih prostora u predmetnom objektu;-----
3. ovlašćuju ovog notara da nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za upis zabilježbe ovog Ugovora u "G" listu lista nepokretnosti broj 1457 i 1062 KO Bečići.-----
4. ovlašćuju ovog notara da, ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine CG PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima (JMBG; podaci iz Lista nepokretnosti i sl) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine PJ Budva, kao i strankama.-----

XII POUKE I UPOZORENJA

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

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

OTPRAVAK NOTARSKOG ZAPISA:

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

Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema NT («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar. br 1. tač. 2, tar. br. 19 tač 1 za vrijednost predmeta u iznosu od 2,580,00 € + PDV u iznosu od 541,80 €, = **3.121,80 €** o čemu je Drugoj ugovornoj strani izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.

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

U Budvi, 05.02. 2025. godine (petog februara dvije hiljade dvadeset pete) završeno u 13:00h (trinaest).

UGOVORNE STRANE:

Za Prvu ugovornu stranu
Amer Atanović

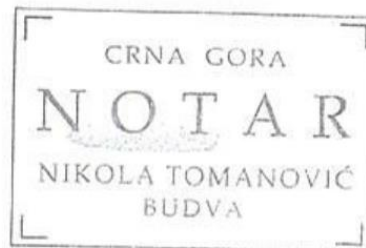


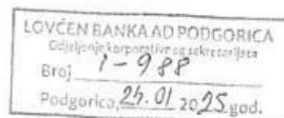
za Drugu ugovornu stranu
Radovan Milošević



NOTAR
Nikola Tomanović

[Handwritten signature of Nikola Tomanović]



**Saglasnost za zaključenje *UGOVORA O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU- IZGRADNJI***

Na osnovu Vašeg zahtjeva za izdavanje saglasnosti zaključenje za Ugovora o zajedničkom ulaganju- izgradnji između „**EUROMAX MNE**“ d.o.o Budva, mat. br 02917629, koga zastupa izvršni direktor Amer Ajanović i „**UNIVERSAL TRADE**“ d.o.o Budva, mat br/PIB: 02853744, kojeg zastupa osnivač i izvršni direktor Radovan Miložićić, na nepokretnostima koje služe kao sredstvo obezbjeđenja po osnovu kredita (br. Ugovora 56542800000004295) koji EUROMAX MNE DOO BUDVA, 02917629, ima u tečaju kod naše Banke, i to na sledećim nepokretnostima:

Evidentiranim u LN 1062 KO Bečići, na kat. Parcela br. 570/1, pašnjak 3.klase, površine 619m2 i na kat. Parceli br. 570/5, pašnjak 3.klase, površine 1m2.

ovim putem izdajemo saglasnost za zaključenje gore navedenog Ugovora o zajedničkom ulaganju- izgradnji na gore navedenim nepokretnostima, uz uspostavljanje elementa ekstenzivnosti hipoteke na novonastalim nepokretnostima.

Hipoteka uspostavljena založnom izjavom UZZ BR.551/2024. od 04.04.2024. godine kod notara TOMANOVIĆ NIKOLE iz Budve u korist Lovćen banke AD Podgorica na prethodno opterećenim nepokretnostima ostaje na snazi do konačne otplate gore navedenog kredita uz primjenu klauzule ekstenzivnosti na novonastalim nepokretnostima.



U Podgorici, 24.01.2025. godine

CRNA GORA
NOTAR
Nikola Tomanović
Budva, Žrtava fašizma 48

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA
UZZ br 169/2025.

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

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

Ovaj je otpravak sastavljen za: Prva ugovorna strana (1x)-----

UZZ br 169/2025
Budva 05.02.2025 godine

Notar
Nikola Tomanović



1.2. Podaci o projektantu

Idejno rešenje Apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 - 2*
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" , k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0674159 / 002
PIB: 02955610

Datum registracije: 14.10.2013.
Datum promjene podataka: 20.04.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: KALOS
Telefon: +38269040884
eMail: kalosambijent@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013.
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013. Datum promjene Statuta: 05.04.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: TOPLIŠKI PUT BB BUDVA
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB BUDVA
Adresa sjedišta: TOPLIŠKI PUT BB BUDVA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MARIJA BLIZNAKOVSKI - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

MARIJA BLIZNAKOVSKI - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 08.09.2021 godine u 10:44h



Načelnik

Dobrilo Gojković

[Handwritten signature]

1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Idejno rešenje Apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 - 2*
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" , k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

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

Broj: UPI 14-332/23-1198/2
Podgorica, 07.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "KALOS" BUDVA, broj UPI 14-332/23-1198/1 od 01.09.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "KALOS" BUDVA**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-1198/1 od 01.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "KALOS" BUDVA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-1035/2 od 23.05.2018. godine, kojim je **Mariji Bliznakovski, dipl. 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 sa Marijom Bliznakovski od 21.10.2013. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0674159 / 002.

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

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog 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.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Petar Vučinić



**1.4. Licenca ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom
tehničke dokumentacije u cjelini i potvrda o članstvu u inženjerskoj komori**

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1035/2

Podgorica, 23.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerenu kopiju Diplome o stečenom visokom obrazovanju na Građevinsko – Arhitektonskom fakultetu u Nišu - diplomirani inženjer arhitekture, br.688 od 01.10.2004.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena kopija lične karte za stranca;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.0501-2307/2 od 22.06.2010.godine, kojim se Bliznakovski I.Mariji, dipl.ing.arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, ovjerava licenca, odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 E605 07 od 24.05.2010.godine, izdate od Inženjerske komore Crne Gore;
- Uvjerjenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („ 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.

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavicević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4181

Podgorica, 13.12.2024. 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

MARIJA I. BLIZNAKOVSKI, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište BUDVA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 1781

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica



1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta



lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG005763**
O.J. obračuna: **031**
Podružnica: **13. Jula br 1**

Veza sa Polisom:
Zamjena polise: **ODG004568**



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: **ODG005763**

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

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

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **10.08.2024. u 00:00** do **09.08.2025. u 23:59**

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

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

Osigurava se:

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 50.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa.

Suma osiguranja €

Premija €

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

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

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za isključenje pokrića u periodu garancije (10%)

-24,64€

F trajanje do 1 godine (100%)

Napomena: Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIJA: **221,76€**
POREZ NA PREMIJU: **19,96€**
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: **241,72€**
dvjestacetdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 08.08.2024 241,72€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG005763. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (dl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokriće ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio oštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata. Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50410 - TRNSKI IGOR

Osiguravač

U Budvi, 08.08.2024

Ugovarač osiguranja

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

OS - 01/I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 400 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 09.08.2024 10:22

1.6. Projektni zadatak

Idejno rešenje Apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 - 2*
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" , k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

PROJEKTNI ZADATAK

za projekat –APARTMANSKI TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*

Investitor: "UNIVERSAL TRADE" d.o.o. Budva I "EUROMAX MNE" d.o.o. Budva

Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići", k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

1. UVOD:

Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije **apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 na UP74.4, Blok 74B, DUP Bečići, k.p. 570/1 i k.p. 570/3, KO Bečići, Opština Budva**, formulisani je na osnovu **Urbanističko-tehničkih uslova, broj: 06-332/24-317/3 od 03.07.2024.** godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi i smjernica za materijalizaciju i oblikovanje iz DUP-a Bečići.

2. CILJ I SVRHA PROJEKTOG ZADATKA:

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja se izrađuje u cilju privođenja prostora namjeni, tj izgradnji apartmanskog turističkog objekta na gore pomenutoj parceli, a u svrhu pribavljanja potrebne dokumentacije za gradnju objekta.

Formu objekta uskladiti sa uslovima planskog dokumenta uz interpretaciju odredbi oblikovanja objekta na konkretnoj lokaciji. Cilj izrade Idejnog rješenja je pozicioniranje objekta na lokaciji kao i interpretacija objekta kroz skladnu arhitektonsku formu prikladne materijalizacije.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Predmet tehničke dokumentacije Idejnog rješenja je formiranje idejnog koncepta objekta na predmetnim katastarskim parcelama. Potrebno je objekat locirati adekvatno uslovima terena i lokacije.

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja treba da sadrži numerički, grafički i tekstualni dio tehničke dokumentacije u cilju prezentacije planirane investicije. Idejno rješenje se izrađuje za potrebe pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE:

Osnove za projektovanje stambenog objekta sadržane su u smjernicama planskog dokumenta – DUP Bečići, kako za pozicioniranje tako i za formu i oblik objekta.

Gabarit i položaj objekata treba da poštuju građevinsku liniju iz UT uslova.

Spratnost objekta treba da bude **2G+P+5** (dve garaže, prizemlje i 5 spratova). Namjena objekta je turistički apartmanski blok.

U prizemlju predvidjeti glavni ulaz u objekat. U dva nivoa garaža predvideti adekvatan broj parking mesta i povezati ih auto liftom. Predvideti 25 apartmana na pet stambenih etaža i to 5 studio apartmana, 9 jednosobnih, 8 dvosobnih i tri trosobna apartmana

Ukupan broj parking mjesta je minimum 28 kako je to zadato UT uslovima.

Funkcionalno i oblikovno objekat treba projektovati da bi se obezbijedio komfor i udobnost boravka korisnika.

Arhitektonski izgled objekta trebao bi biti uklopljen u prirodni ambijent i po mogućnosti većina prostorija trebalo bi da ima terase.

Pri odabiru materijala za obradu spoljašnjih i unutrašnjih površina voditi računa o tome da materijali budu trajni, sigurni za upotrebu i dobrih estetskih kvaliteta.

Unutrašnja obrada:

Projektom predvidjeti kvalitetne i savremene materijale za završnu obradu prostora u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom predvidjeti sledeće obrade:

Plafoni: malterisani, gletovani i bojeni

Zidovi: spavaće i dnevna soba, trpezarija, hodnici – gletovani i bojeni, kupatila i kuhinja – keramika,

Podovi: kupatila i toalet – keramičke pločice
hodnici, stepenice, kuhinja, terase – keramičke pločice
spavaće sobe, dnevna soba i trpezarija – parket

Spoljna obrada:

Krov: Predvidjeti ravan krov, sa potrebnim slojevima za pad, termičku izolaciju i hidroizolaciju.

Fasada: Fasadu dijela objekta projektovati u demit sistemu sa završnom obradom fasadnim malterom. Preostali dio fasade obraditi kamenom.

Konstruktivni sistem objekta prilagoditi namjeni objekta i uslovima terena. Planirani konstruktivni sklop treba da je što racionalniji.

5. REGULATIVA

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018.), zatim Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 36/18 od 31.05.2018), kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekata.

6. SPECIFIČNI ZAHTEVI:

Pri izradi dokumentacije u svemu treba poštovati:

-Specifična pogodnost lokacije – orijentacija ka jugu – je zahtjev koji se smatra posebnošću lokacije te u tom pravcu je potrebno dominantno orijentisati vizure u objektu,

-Tehničke podloge (geodetski snimak postojećeg terena, kopiju plana, izvod iz planskog dokumenta, geomehaničke i seizmičke uslove i dr),

-Uslove javnih komunalnih preduzeća,

-Važeće normative za projektovanje.

Investitor:



1.7. Urbanističko-tehnički uslovi

Idejno rešenje Apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 - 2*
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" , k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/24-317/3
Budva, 03.07.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "VIT INVEST" d.o.o., na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP Bečići ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 74B

Urbanistička parcela broj: 74.4 koju čine katastarske parcele **570/1** i **570/3** KO Bečići

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-15008/2024 za KO Bečići, od 20.06.2024.godine, na katastarskoj parceli 570/1 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 570/1 KO Bečići upisani su teret i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu.

Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18).

Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 5.3. strana 396 UTU za izgradnju objekata – male (gustine) spratnosti

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Regulaciona i glavna građevinska linija: prikazana u grafičkom prilogu plana, građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodno stojeći objekti – 2,5m; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

- jednostrano uzidani objekti - 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5-2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4m

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije. Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo

i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

Građevinska linija podzemne etaže: podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti) Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252).

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP sutere na ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3. strana 396).

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 74.4	679,91	2.039,73	407,95	3.00	0.60	P+4

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine. (tekstualni dio DUP-a, strana 251)

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

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

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

istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga DUP-a "Bečići", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izdavanja UTU za izgradnju objekta na katastarskoj parceli 570/1 KO Bečići, zaveden pod brojem 1030/012 od 30.10.2012. godine koji je odrađen od strane „Geotehnika“ doo Nikšić. Takođe dostavljen je i Izvještaj o revoziji elaborata potpisan od strane komisije koju čine Risto Gredić, Slađana Vukašinić i Milan Božić u aprilu 2024. godine.

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

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

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

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

Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);

Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403).

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Ograde objekata na uglu ne mogu biti visocije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3., strana 397).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

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

Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjettljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

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, 66/23). 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 služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;

- **tip 2** pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- **tip 3** pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- **tip 4** pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- **tip 5** ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio 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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

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

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

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture. U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

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

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Uvidom u grafički dio planskog dokumenta PPPNOP konstatovano je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasi koridora infrastrukture nije u zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno 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 (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

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

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

26. PRILOZI

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

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

Dostavljeno:

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-334/24
Datum: 24.06.2024.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 4,5
Parcela: 570/1

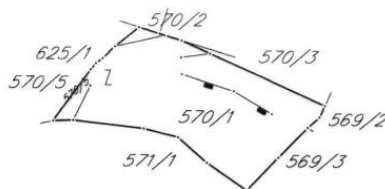
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
700
572
6
000

4
682
700
572
6
100



4
682
600
572
6
000

4
682
600
572
6
100

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Pupic



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-15008/2024

Datum: 20.06.2024.

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/24-317/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1062 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
570	1		5 13/23	10/07/2023	BEČIĆI	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		619	0.68
								619	0.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	„ VIT INVEST „ DOO CETINJE	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
570	1			4	Pašnjak 3. klase	10/07/2023 14:29	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 10.819,62 E ZA POREZ NA NEPOKRETNOST U KORIST OPŠTINE BUDVA. RIJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/20-5263/1 OD 2.11.2020.G.
570	1			5	Pašnjak 3. klase	10/07/2023 14:29	Pravo zaloge HIPOTEKA U IZNOSU OD 450.000,00 E U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBAZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.323/2021.OD 23.7.2021.G.NOTARA KNEŽEVIĆ IRENE IZ CETINJA.
570	1			6	Pašnjak 3. klase	10/07/2023 14:29	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.502,04 E U KORIST OPŠTINE BUDVA RIJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/21-12595/1 OD 30.9.2021.G.
570	1			7	Pašnjak 3. klase	10/07/2023 14:30	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 3.626,28 E U KORIST OPŠTINE BUDVA NA OSNOVU RIJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA UPI/21-411/21-16252/1 OD 09.12.2021. GOD.
570	1			9	Pašnjak 3. klase	10/07/2023 14:30	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RIJEŠENJA O IZVRŠENJU I.BR.142/2023. G. OD OD 29.03.2023.G JAVNOG IZVRŠITELJA LATKOVIĆ VIDAKA IZ CETINJA.
570	1			10	Pašnjak 3. klase	26/04/2024 13:20	Pravo zaloge HIPOTEKA NAREDNOG REDA U IZNOSU OD 400.000,00 E U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA SA ROKOM OTPLATE OD 48 MJESECI ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆ ENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ

Datum i vrijeme: 20.06.2024. 08:22:18

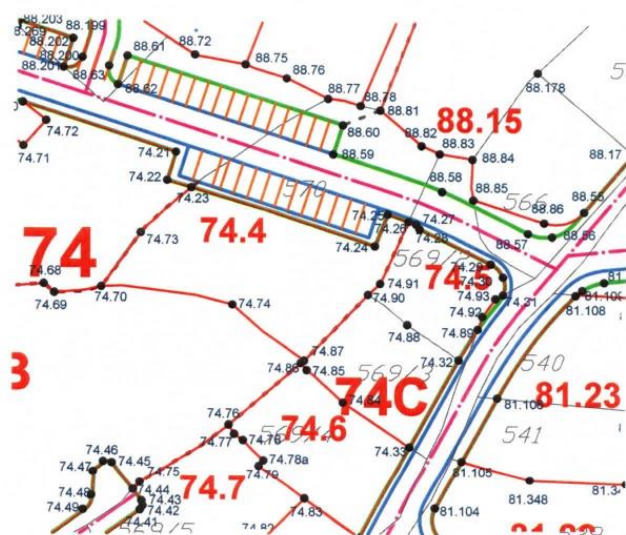
1 / 3



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
570/1		104-2-919-2166/1-2024	11.04.2024 12:58	EUROMAX MNE DOO	ZA UPIS PO UZZ 550/24 U LN 1062 KO BEČIĆI NA KP 570/1 570/5
570/1		104-2-919-2261/1-2024	16.04.2024 12:53	OPŠTINA BUDVA UPRAVA LOKALNIH	RJEŠENJE O OBUSTAVI U LN 1062 KO BEČIĆI NA KP 570

Datum i vrijeme: 20.06.2024. 08:22:19

3 / 3



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta parcelacija i koordinatne tačke
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta regulacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta nivelacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta saobraćaj

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta hidrotehnika
R= 1:1000
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta elektro mreža

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 03.07.2024.





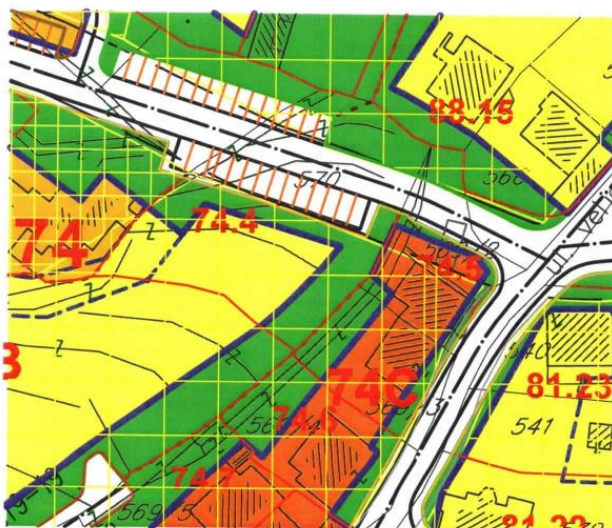
IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta telekomunikacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta namjena
R= 1:1000
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.

Blok 74B

Preporučene spratnosti bloka 74B:

- p+4
- maksimalna preporučena spratnost p+4

U okviru **bloka 74B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
74B	74.3	571
	74.4	570

U okviru **bloka 74B** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
74 B	3656.81	2193.75	10968.75	0.60	3.00	1463.06

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
74.3	2976.33	1785.80	8929.00	0.60	3.00	1190.53
74.4	679.91	407.95	2039.73	0.60	3.00	271.96

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)**URBANISTIČKI POKAZATELJI**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.07.2024.

1.8. Listovi nepokretnosti



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVABroj: 104-919-29275/2024
Datum: 21.11.2024
KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu PAJOVIĆ ALEKSANDAR, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1062 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
570	1		5 13/23	10/07/2023	BEČIĆI	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		619	0.68
570	5		5 13/23	10/07/2023	BEČIĆI	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		1	0.00
								620	0.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	.. EUROMAX MNE ' DOO BUDVA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
570	1			10	Pašnjak 3. klase	26/04/2024 13:20
570	5			7	Pašnjak 3. klase	26/04/2024 13:20

Pravo zaloge
HIPOTEKA NAREDNOG REDA U IZNOSU OD 400.000.00 E U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA SA ROKOM OTPLATE OD 48 MJESECI ZABILJEZBOM ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBAZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.551/2024 OD 04.4.2024.G.NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE.

Pravo zaloge
HIPOTEKA NAREDNOG REDA U IZNOSU OD 400.000.00 E U KORIST LOVCEN BANKE AD PODGORICA SA ROKOM OTPLATE OD 48 MJESECI ZABILJEZBOM ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA NEPOKRETNOSTI BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBAZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.551/2024 OD 04.4.2024.G.NOTARA TOMANOVIĆ NIKOLE IZ BUDVE.

Datum i vrijeme: 21.11.2024. 10:26:49

1 / 2

2205292
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura.
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Načelnica:

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
CRNA GORA



Datum i vrijeme: 21.11.2024. 10:26:49

2 / 2



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-29274/2024
Datum: 21.11.2024
KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu PAJOVIĆ ALEKSANDAR, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1457 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
570	3		5 38/13	30/08/2024	BEČIĆI	Gradjevinska parcela PRAVNI POSAO		65	0.00
								65	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	- „ EUROMAX MNE " DOO BUDVA	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:
[Signature]
SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 21.11.2024. 10:26:19

2625078

1 / 1

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 - 2*
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" , k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

TEHNIČKI OPIS

za idejno rešenje –APARTMANSKI TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*

Investitor: "UNIVERSAL TRADE" d.o.o. Budva i "EUROMAX MNE" d.o.o. Budva

Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići", k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

Uvodne napomene:

Idejno rešenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova broj **06-332/24-317/3** od 03.07.2024. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, za građenje objekta na urbanističkoj parceli br.74,4, blok br. 74B, katastarska parcela br. 570/1 i 570/3, KO Bečići, DUP „Bečići“.

Prema priloženom elaboratu parcelacije po DUP-u od novembra 2023. koji je uradila firma „GEOINS“ d.o.o. iz Budve, zavedenoj pod brojem 919-104-UP-3386/23 u Upravi za katastar i državnu imovinu opštine Budva dana 19.05.2023., urbanističku parcelu 74,4, u bloku 74B DUP-a Bečići sačinjavaju kat. parcela 570/1 površine 611m² u vlasništvu „VIT INVEST“ d.o.o. Cetinje i 570/3 površine 64m² obe u vlasništvu Opštine Budva. U međuvremenu je došlo do promene vlasničke strukture pa su sada i k.p.570/1 i 570/3 u vlasništvu „EUROMAX MNE“ d.o.o. Budva. Kao dokaz tome priloženi su listovi nepokretnosti broj 1457 i 1062. S obzirom da lokaciju za gradnju obe pomenute katastarske parcele 570/1 i 570/3, za obračun pripadajućih kapaciteta uzet je zbir njihovih površina od 675m². Svi sračunati pripadajući kapaciteti dati su u tablici na kraju ovog tehničkog opisa.

Uz ovo idejno rešenje priložen je i ugovor broj UZZ 169/2025 sklopljen kod notara Tomanović Nikole, o zajedničkom ulaganju-izgradnji, između vlasnika katastarskih parcela koje čine lokaciju za gradnju, firme „EUROMAX MNE“ DOO iz Budve i firme „UNIVERSAL TRADE“ DOO takodje iz Budve pa se kao investitori pojavljuju pomenute dve firme.

Cilj izrade idejnog rešenja je formiranje dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na pomenutoj lokaciji.

Na predmetnoj parceli nema postojećih objekata

Objekat – vrsta i namena:

Na predmetnoj urbanističkoj parceli je omogućeno građenje objekta čija je namena SM - površine za stanovanje manje gustine. Urbanistički parametri su definisani prema priloženim UT uslovima, u kojima se navodi: „*UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a izabere namenu predmetnog objekta.*

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

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

Projektovan je turistički apartmanski blok 2G+P+5.

Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:

Parcela je izuzetno nepravilnog trapezastog oblika. Glavni kolski i pešački pristup do parcele sa saobraćajnice na severnoj strani preko planski definisane saobraćajnice. Parcela je u padu cca 7m u pravcu sever-jug.

Parkiranje je planirano na parceli, u dve etaže garaže (G2 i G1), kojima se pristupa auto liftom (grafički prilog br. 30- specifikacija za auto lift KLEEMAN) do kog se stiže direktno sa pomenute saobraćajnice na severu parcele. Prema tekstu iz UT uslova: „*Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urb. parcele ili kat. parcele stacionira vozila prema normativu 1.1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu*“ potrebno je ostvariti 28 parking mesta (25 apartmana x 1,1PM/ap. = 27,5PM).

Prema idejnom rešenju, u podzemnim garažama je moguće parkirati **29** vozila, u 9 parking sistema po dva vozila (grafički prilog br. 31- specifikacija za parking platformu WOHR Parklift 405), i još 11 vozila na regularnim parking mestima, pa je na ovaj način je obezbeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtev iz UT uslova.

Kota gotovog poda prizemlja je na 49,05m.n.v.

Objekat jednim svojim delom prelazi građevinsku liniju prema saobraćajnici na severu za 120 cm na visini većoj od 3,00m od konačno nivelisanog i uredjenog terena, onako kako je to definisano DUP-om Bečići.

Na osnovu projekta zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

Garaža G2: sastoji se od parking prostora za 20 vozila, auto lifta, stepeništa, lifta, hodnika, 4 tehničke prostorije i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

Garaža G1: sastoji se od garaže za 9 vozila, auto lifta, stepeništa, lifta, hodnika, 4 tehničke prostorije i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

Prizemlje – ulazni deo sa hodnikom, garažnim stepeništem, stepenišnim prostorom za spratove, liftom i 4 apartmana – 1 studio apartman, 2 jednosobna apartmana i jedan dvosoban.

I sprat – hodnik, stepenišnim prostorom za spratove, liftom i 4 apartmana – 1 studio apartman, 1 jednosoban, jedan dvosoban i jedan trosoban apartman

II- IV sprat – hodnik, stepenišni prostor, lift i 5 apartmana – 1 studio apartman, 2 jednosobna i 2 dvosobna apartmana

V sprat – hodnik, stepenišni prostor, lift i 2 trosobna apartmana.

Ukupan broj apartmanskih jedinica je 25.

Svi apartmani imaju terase.

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

Spratne visine nadzemnih etaža su 3,06m.

Tehničko-tehnološke karakteristike objekta:

Spoljna obrada:

Fasada objekta je obložena termoizolacionom oblogom tipa „Demit“ sa završnom oradom u vidu fasadne boje u tri nijanse: prljava bela (RAL 9010), tamno siva (RAL 7015) i svetla bež (RAL 9002). Deo fasadnih površina oblaže se pločama od prirodnog kamena i to nadzemne etažame četkanim travertinom, i etaže garaža sivim kamenom iz lokalnih majdana sa završnom obradom tipa bunja.

Krov je ravan sa potrebnim slojevima za izjednačenje pritiska, pad, termo i hidroizolaciju.

Spoljna vrata i prozori i su od aluminijumske bravarije aloksirane u tamno sivu boju (RAL 9011).

Ograde na terasama predviđene su od lameliranog stakla.

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

Površine za komunikaciju oko objekta obložene su kamenim pločama, a preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i niskim rastinjem.

Unutrašnja obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u beloj boji. U kuhinji je predviđeno oblaganje keramičkim pločicama do 1.6m visine, dok se deo iznad njih malteriše i boji polikolor bojom. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona. U svim prostorijama, predviđena je podna keramika kao završna podna obloga, osim u spavaćim sobama gde je predviđen parket kao završna obloga. Unutrašnja stolarija je predviđena od kvalitetne suve hrastovine ili drugog drveta.

URBANISTIČKI PARAMETRI za UP 3a-7, blok br.3a

<u>URBANISTIČKI PARAMETRI</u>	<u>Površina djela urb. parcele UP 3a-7 (k.p.1898/20)</u>	<u>Indeks zauzetosti</u>	<u>Površina pod objektima</u>	<u>Spratnost</u>	<u>Indeks izgrađenosti</u>	<u>BRGP</u>
PRIPADAJUĆI KAPACITETI PREMA UTU i parcelaciji po DUP-u	675,00 m ²	0.60	405,0 m ²	P+4	3.00	2025,00 m ²
<i>Idejno rešenje</i>	675,00 m²	0.52	351,80m²	2G+P+5	3,00	2024,65 m²

OBRAČUN POVRŠINA:

	NETO/m ² /	BRUTO/m ² /
Garaža G2	*433,10	*485,50
Garaža G1	*384,86	*432,70
Prizemlje	279,45	312,55
I Sprat	295,66	325,95
II Sprat	298,92	351,80
III Sprat	298,92	351,80
IV Sprat	298,92	351,80
V sprat	253,00	294,80
Izlaz na krov	26,80	35,95
Ukupno:	*817,96+1751,67	*918,20+2024,65

(*) ne ulazi u obračun BRGP

Odgovorni inženjer,



Marija Bliznakovski
Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Apartmanskog turističkog bloka 2G+P+5 - 2*
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" , k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

3.1. ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

D.O.O Za izvođenje geodetskih radova Budva

Lazi bb, Budva, e-mail: geoinssb@gmail.com

tel: +38269 888 839

žiro-račun: 565-9258-55 LOVCEN BANKA

PIB: 03406466 817

"GEOINS" DOO

Broj 20/23

Budva, 11.04. 2023 god.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

Organizaciona jedinica: BUDVA

Mjesto: BUDVA

Crna Gora
UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Primljeno:	19.05.2023.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
999-104	UPI	3386	23

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA

PARCELACIJA PO DUP-U

Stranka: VIT INVEST DOO CETINJE

Katastarska parcela broj: 570/1,570/3
Katastarska opština: BEČIĆI
List nepokretnosti broj: 1062
Opština: BUDVA

Broj predmeta:
Spisak prijava broj:
Pregledao/la:
Ovjerio/la:
Datum ovjere:

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

Elaborat je rešenjem ispravan

za GEOINS d.o.o. Budva

Slavko Niković





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

D.O.O Za izvođenje geodetskih radova Budva

Lazi bb, Budva, e-mail: geoinsbd@gmail.com

tel: +38269 888 839

žiro-račun: 565-9258-55 LOVCEN BANKA

PIB: 03406466 817

Broj predmeta: 20/23
Datum: 11.04.2023.god.

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: VIT INVEST DOO CETINJE
Sa JMBG/PIB: 02864754
Iz: Cetinja

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-U

Za nepokretnost:

KO: BEČIĆI
LN/PL: 1062
Katastarska parcela: 570/1

Geodetska organizacija izjavljuje
da prihvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO DUP-U

Naručilac: VIT INVEST DOO CETINJE
JMBG/PIB: 02864754
Iz: Cetinja

(potpis)

za GEOINS d.o.o. Budva

Slavko Niković

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumenta
1	Izjava o prihvatanju poslova
2	Izjava odgovornog lica geodetske organizacije
3	Izjava ovlašćenog lica geodetske struke
4	Zapisnik o izvršenom uviđaju
5	Službena konstatacija
6	Izvod iz planskog dokumenta
7	Manual
8	Spisak prijava
9	Uvjerenje o ispravnosti mjerila
10	Licenca ovlašćenog lica
11	Licenca Uprave za nekretnine
12	CD sa podacima



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

D.O.O Za izvođenje geodetskih radova Budva

Lazi bb, Budva, e-mail: geoinsbd@gmail.com

tel: +38269 888 839

žiro-račun: 565-9258-55 LOVCEN BANKA

PIB: 03406466 817

Broj predmeta: 20/23
Datum: 11.04.2023.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: **1062**
Katastarska parcela broj: **570/1**
Broj objekta: -
PD: -
Po zahtjevu: **VIT INVEST DOO CETINJE**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

Licenca broj 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022. godine, oblast izvođenje geodetskih radova osnovni geodetski radovi, državni premjer katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke Slavko Niković koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

Ovlaštenje broj 02-3967/2 od 25.07.2013. godine, za projektovanje/rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima

Geodetska organizacija GEOINS d.o.o., sa sjedištem u Budvi, Lazi bb za izvođenje geodetskih radova koristila je:

-Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, TCR407ultra R300 identifikacioni broj 252811 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 009/22/02 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.

-Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, GS08plus identifikacioni broj 1859202 i prilaže Uvjerjenje o etaloniranju broj 009/22/01 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima

za **GEOINS** d.o.o. Budva

Slavko Niković





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

D.O.O Za izvođenje geodetskih radova Budva

Lazi bb, Budva, e-mail: geoinsbd@gmail.com

tel: +38269 888 839

žiro-račun: 565-9258-55 LOVCEN BANKA

PIB: 03406466 817

Broj predmeta: 20/23
Datum: 11.04.2023.god.

IZJAVA **OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE**

Po zahtjevu: **VIT INVEST DOO CETINJE**

Iz: **Cetinja**

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

Geodetska organizacija Geoins d.o.o. sa sjedištem u Budvi
Izvršila je geodetske radove:

PARCELACIJA PO UP-U

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

za **GEOINS** d.o.o. Budva

Slavko Niković





Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

D.O.O Za izvođenje geodetskih radova Budva

Lazi bb, Budva, e-mail: geoinsbd@gmail.com

tel: +38269 888 839

žiro-račun: 565-9258-55 LOVCEN BANKA

PIB: 03406466 817

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Budvi**, od strane geodetske organizacije Geoins d.o.o., na dan 11.04.2023., po predmetu broj 20/23, za obavljene geodetske radove **parcelacija po dUP-u na 570/1 i 570/3, Ko Bečići, Opština Budva** čiji je podnosilac prijave: VIT INVEST DOO CETINJE.

PRISUTNI:

Geodetska organizacija: **Geoins d.o.o.**

Stranke: **VIT INVEST DOO CETINJE**

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma Geoins d.o.o. iz Budve je, na zahtjev stranke, kancelarijsku obradu podataka za izradu elaborata parcelacije po DUP-u na kat. parcelama 570/1 i 570/3 u Ko Bečići, Opština Budva.

UP74.4 DUP-a Bečići sastoji se od katastarskih parcela 570/1 P=611m² i 570/3 P=64m².

Na osnovu podataka Geoins d.o.o. će uraditi elaborat prema pravilniku za potrebe knjiženja u katastru, predložiti vlasniku i sa njim potpisati zapisnik o urađenom elaboratu.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

.....
(potpis)

za **GEOINS** d.o.o. Budva

.....
Slavko Niković

Crna Gora
Uprava za katastar i državnu imovinu

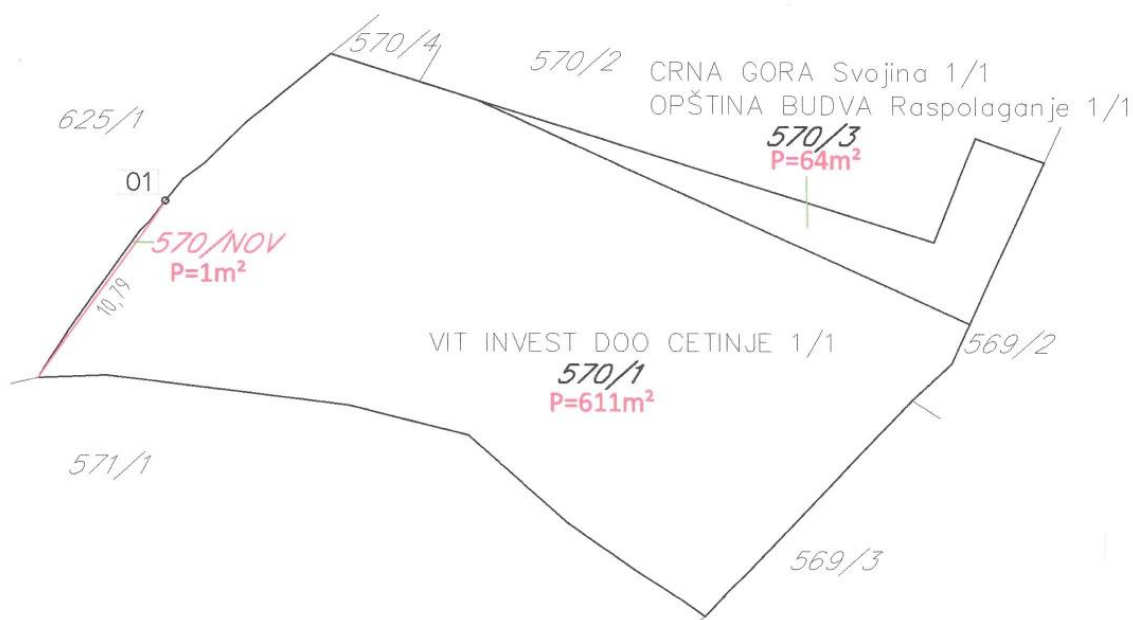
Područna jedinica:..... BUDVA

Katastarska opština:..... Bečići

Opština:..... BUDVA

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R $\approx$ 1:300.



KOORDINATE TAČAKA		
Broj	Y	X
01	6571990.24	4682639.45

Spisak prijava:..... 11/3 2022.god.
Spisak promena:..... 2022.god.

Ovjerava: *Punić*



(Licenca br. 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.)

Snimio dana:..... April/2023.....god.

Geometar:..... Niković Slavko
(Ovlašćenje br. 02-3967/2 od 25.07.2013.god.)

[Signature]
potpis

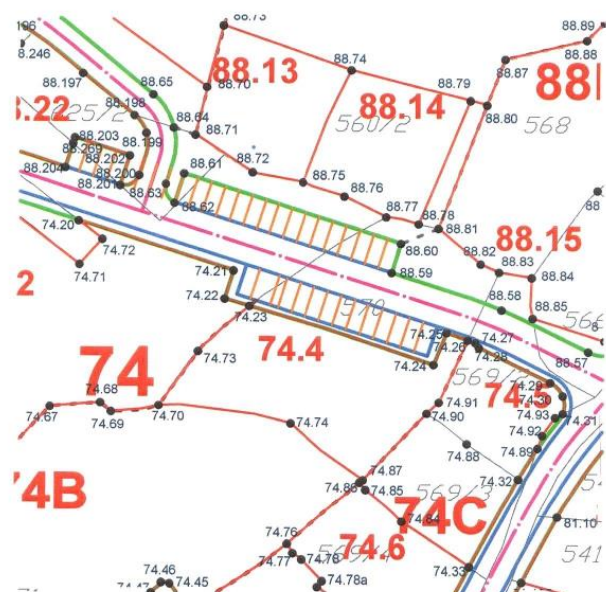
Crna Gora
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
Područna jedinica..... **BUDVA**
K.O..... **BEČIĆI**

Spisak prijava br.....

SPISEK PRIJAVA O PROMIJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



Preduzeće za izvođenje geodetskih radova



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta parcelacija i koordinatne tačke
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 11.04.2023.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-550/23

Datum: 11.04.2023.



Katastarska opština: BEČIĆI

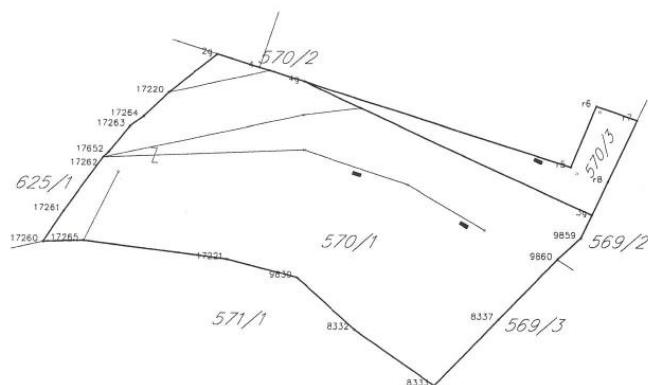
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcele: 570/1, 570/3

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Pukić



Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: BUDVA

KO: BEČICI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-550/23, od: 11.04.2023. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2023.4.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 11.04.2023 09:00

	6572010.41	4682642.28	0.00	Odrzavanje
	6572002.71	4682645.39	0.00	Odrzavanje
4	6572001.85	4682645.66	0.00	Odrzavanje
8332	6572010.02	4682623.51	0.00	
8333	6572016.76	4682618.81	0.00	
8337	6572022.10	4682624.46	0.00	
9830	6572005.12	4682627.86	0.00	
9859	6572028.92	4682631.42	0.00	
9860	6572026.98	4682629.61	0.00	
17220	6571994.30	4682643.45	0.00	
17221	6571999.25	4682629.35	0.00	
17260	6571983.96	4682630.68	0.00	
17261	6571985.66	4682633.31	0.00	
17262	6571988.89	4682637.89	0.00	
17263	6571991.10	4682640.54	0.00	
17264	6571992.24	4682641.40	0.00	
17265	6571987.33	4682630.80	0.00	
17652	6571989.37	4682638.36	0.00	
2g	6571998.33	4682646.76	0.00	Odrzavanje
3g	6572029.82	4682633.41	0.00	Odrzavanje
4g	6572005.58	4682644.49	0.00	Odrzavanje
r5	6572028.03	4682637.50	0.00	Odrzavanje
r6	6572030.08	4682642.66	0.00	Odrzavanje
r7	6572033.47	4682641.48	0.00	Odrzavanje
r8	6572031.09	4682636.23	0.00	Odrzavanje

Parcela: 570/1 (P=612 DOZVOLJENO ODSTUPANJE POVRŠINE:17 mkv)

Frontovi:

od do dužina(m)

3g-9859 2.18

9859-9860 2.65

9860-8337 7.09

8337-8333 7.77

8333-8332 8.22

8332-9830 6.55

9830-17221 6.06

17221-17265 12.01

17265-17260 3.37



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

NIKOVIĆ Luka SLAVKO

*Strukovni inženjer geodezije, rođen dana 01.09.1989.godine u Plužine-Crna Gora ,
dana 25.07.2013.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

- 1. DRŽAVNI PREMJEER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**
- 2. INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA**



Broj: 02-3967/2

Podgorica, 25.07.2013.godine





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEOINS" DOO BUDVA

*Ul. Lazi, Budva
dana 15.03.2022. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMЈER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence: 01-012/22-3643/2
Datum, 30.03.2022.g.



3.2. GRAFIČKI PRILOZI

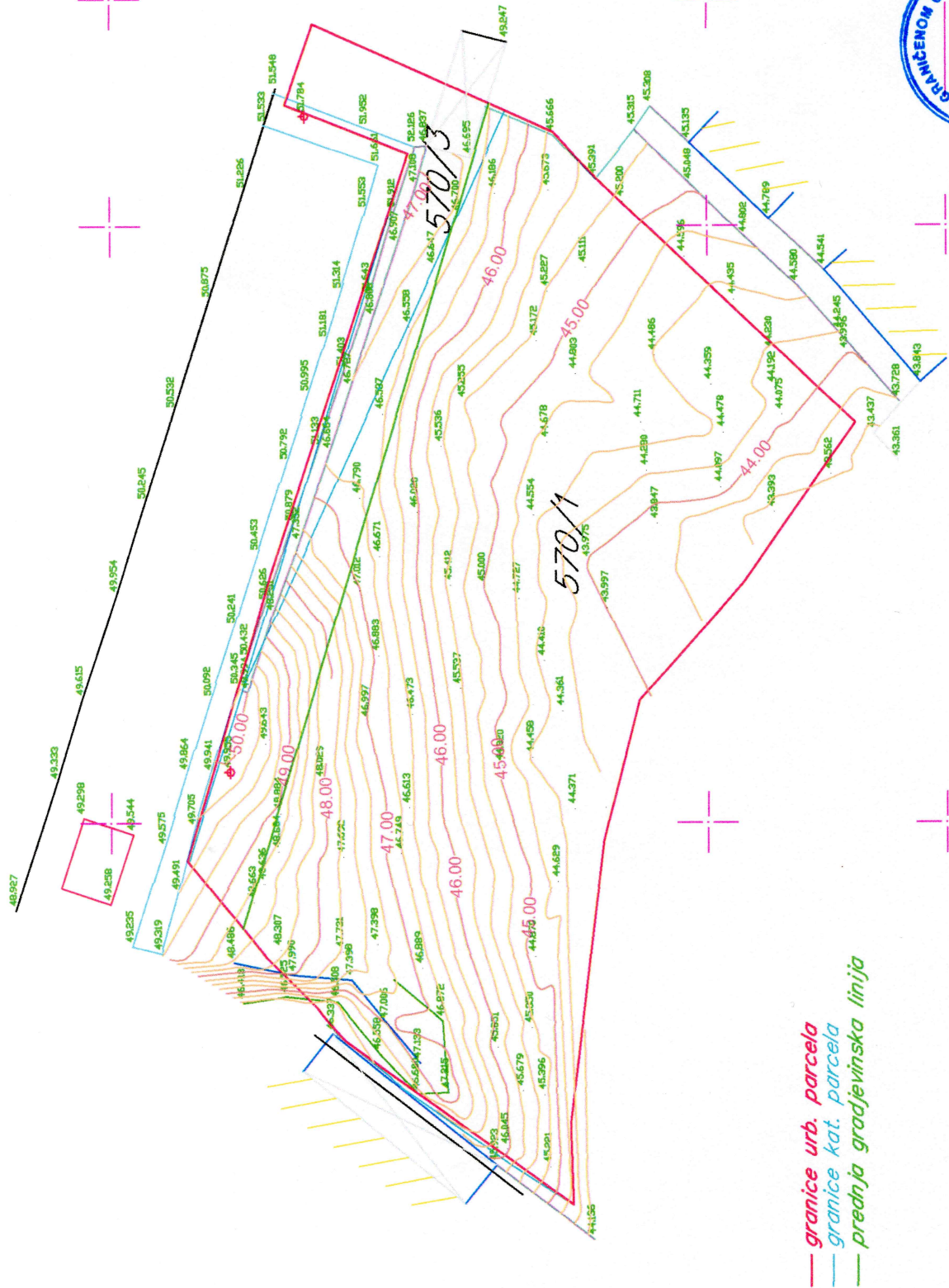
SITUACIJA R 1:250
PARCELE 570/1, 570/3 K.O.BEČIĆI

4682 |
657 |

4682 |
650 |

4682 |
625 |

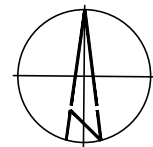
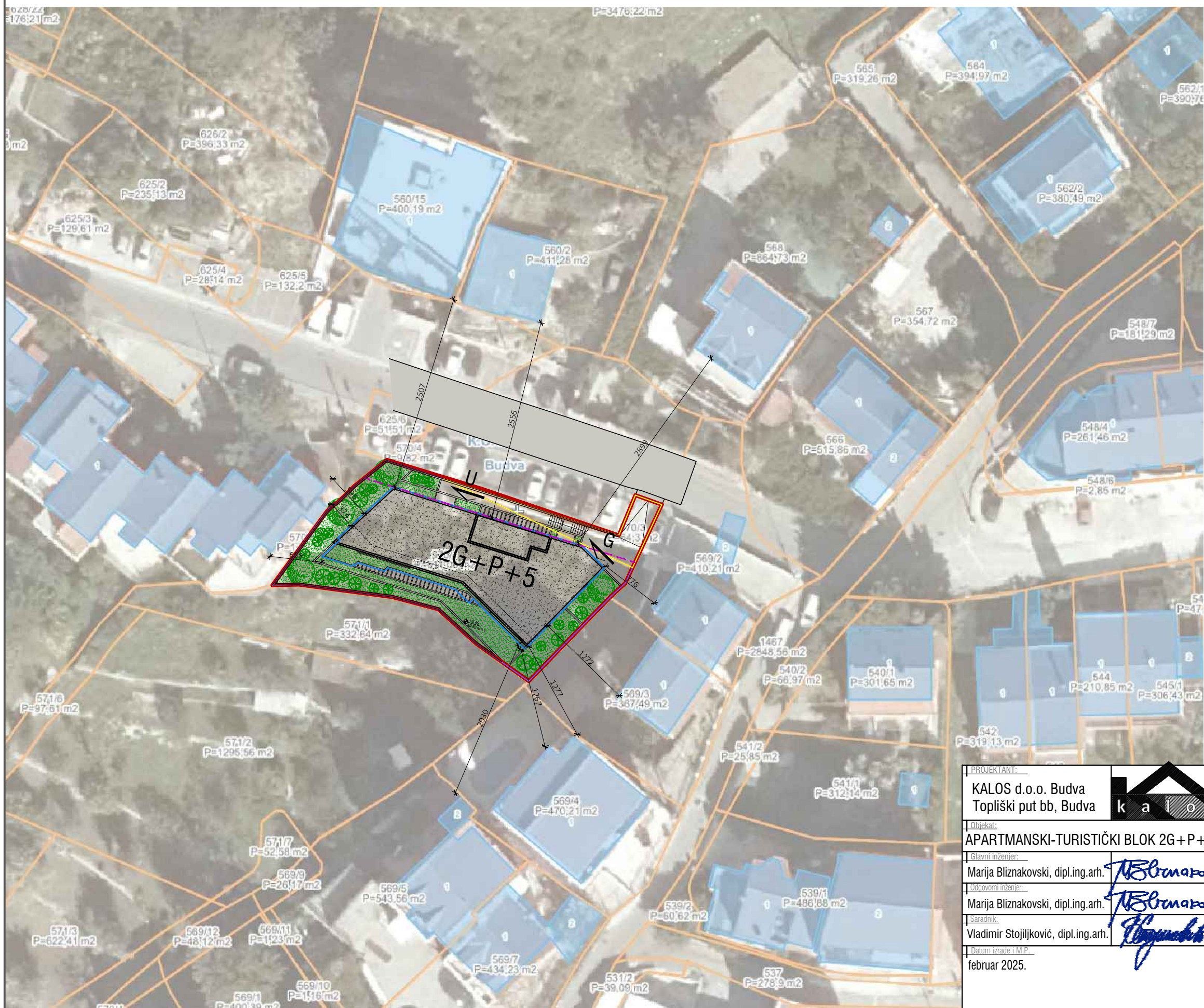
4682 |
615 |
979 |



6572
025

"GEONS" D.O.O. Budva

Budva, Decembar 2024.god.

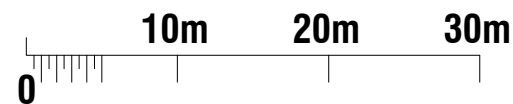


- granica urbanističke parcele 74.4
- granica k.p. 570/3, KO Bečići
- granica k.p. 570/1, KO Bečići
- gabarit prizemlja
- gradjevinska linija

G - ulaz u garažu G

U - ulaz u objekat

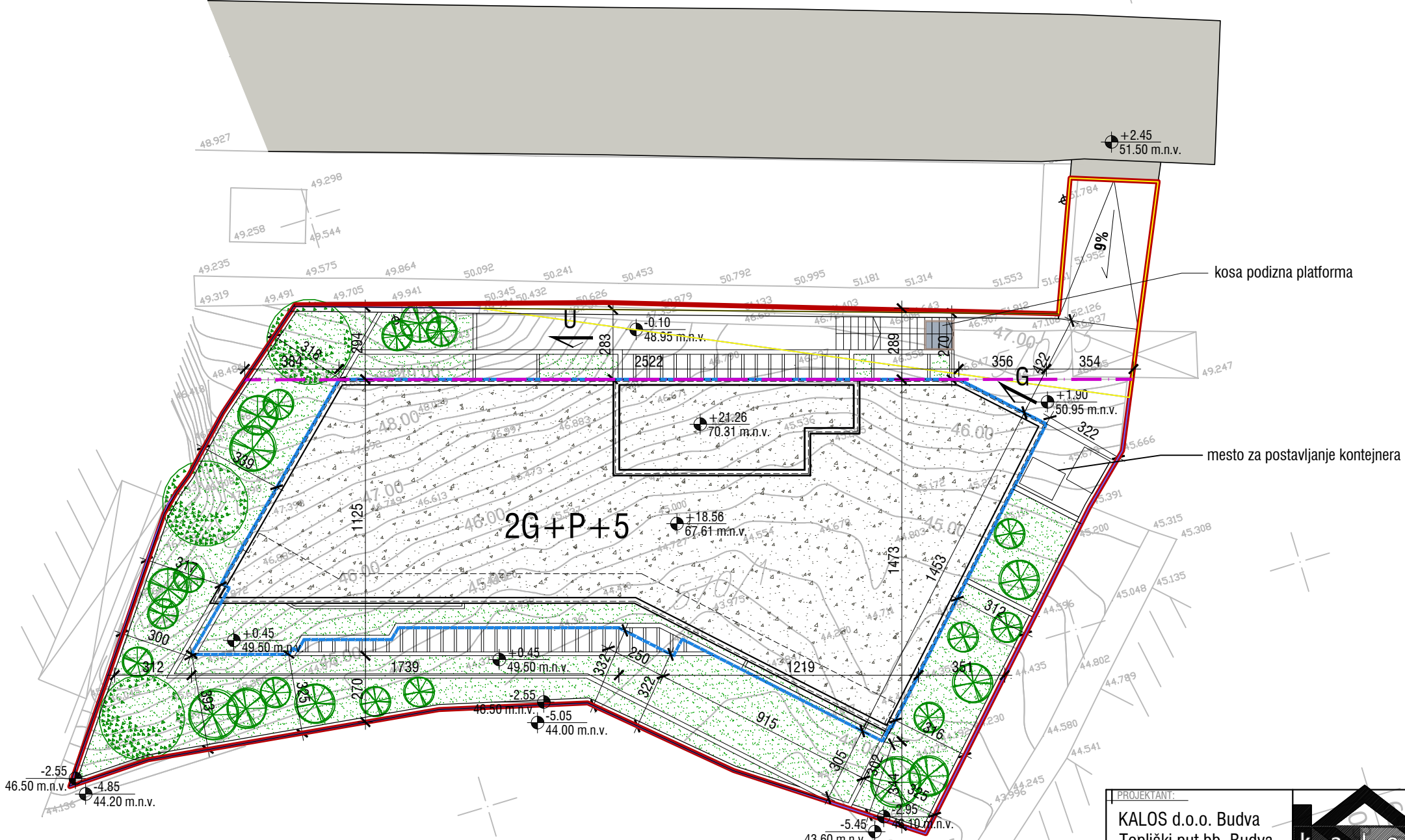
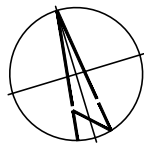
saobraćajnica data DUP-om Bečići



KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
49.05 m nv

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5		Lokacija: 2*	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:500	
		Broj prikaza: 01	
		Broj strana:	

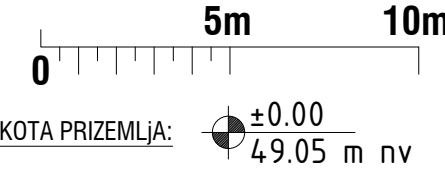
SITUACIJA R 1:250
PARCELE 570/1,570/3 K.O.BEČIČI



- granica urbanističke parcele 74.4
- granica k.p. 570/3, KO Bečići
- granica k.p. 570/1, KO Bečići
- gabarit prizemlja
- gradjevinska linija

G - ulaz u garažu G
U - ulaz u objekat

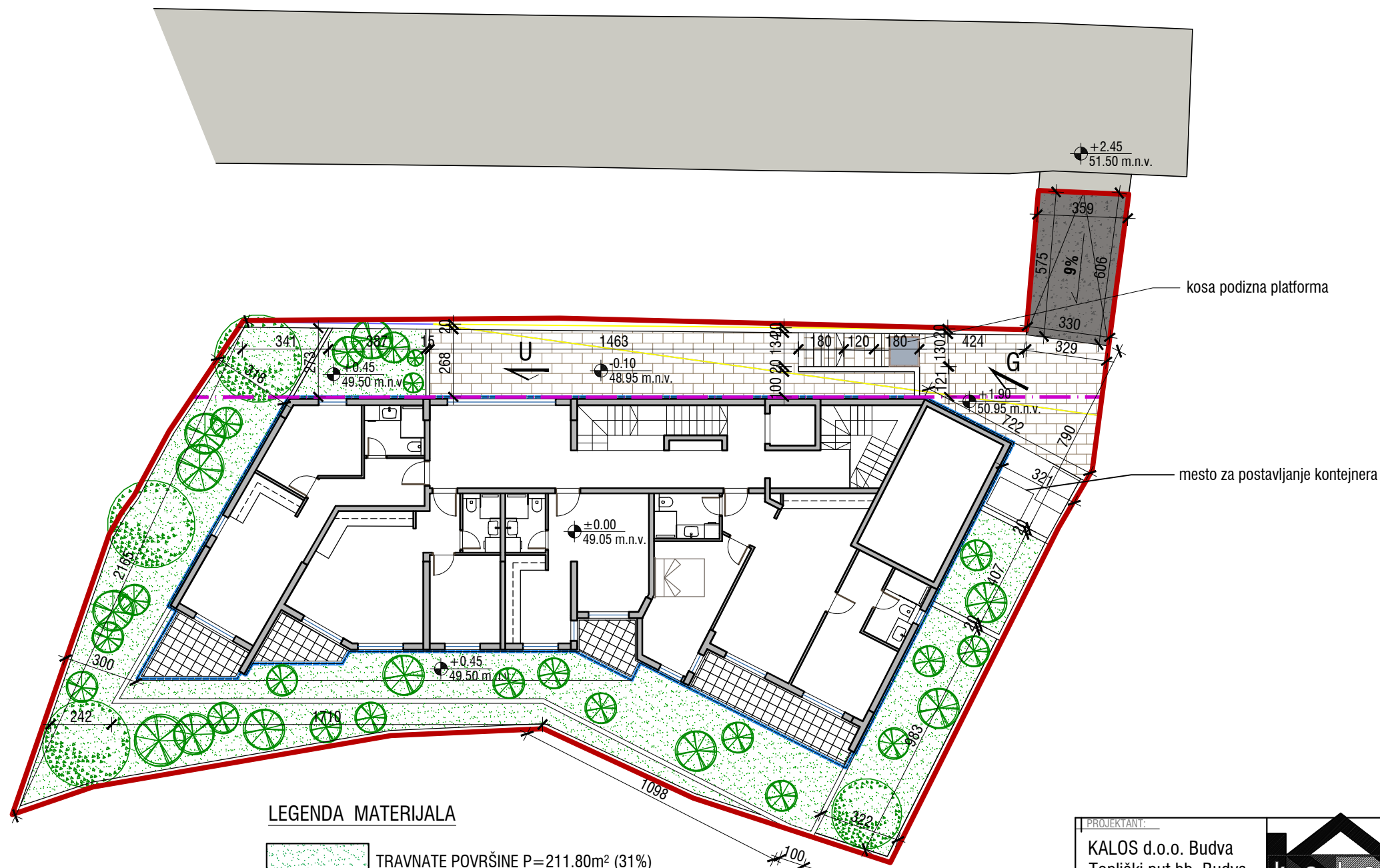
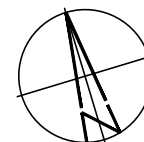
saobraćajnica data DUP-om Bečići



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: SITUACIJA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:200	
		Broj prikaza: 02	
		Broj strana:	

— granice urb. parcela
— granice kat. parcela
— prednja gradjevinska linija

Decembar 2024.god.



LEGENDA MATERIJALA

- TRAVNATE POVRŠINE P=211.80m² (31%)
- POPLOČANJE OD KAMENA P=79.00(11%)
- ASFALT P=20.30m²(3%)
- NOVOZASADJENO VISOKO RASTINJE, DRVEĆE POPUT BORA, JELE, HRASTA, JAVORA... (~5KOM.)
- NOVOZASADJENO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE POPUT KADULJE, LAVANDE, BRŠLJANA... (~35KOM.)

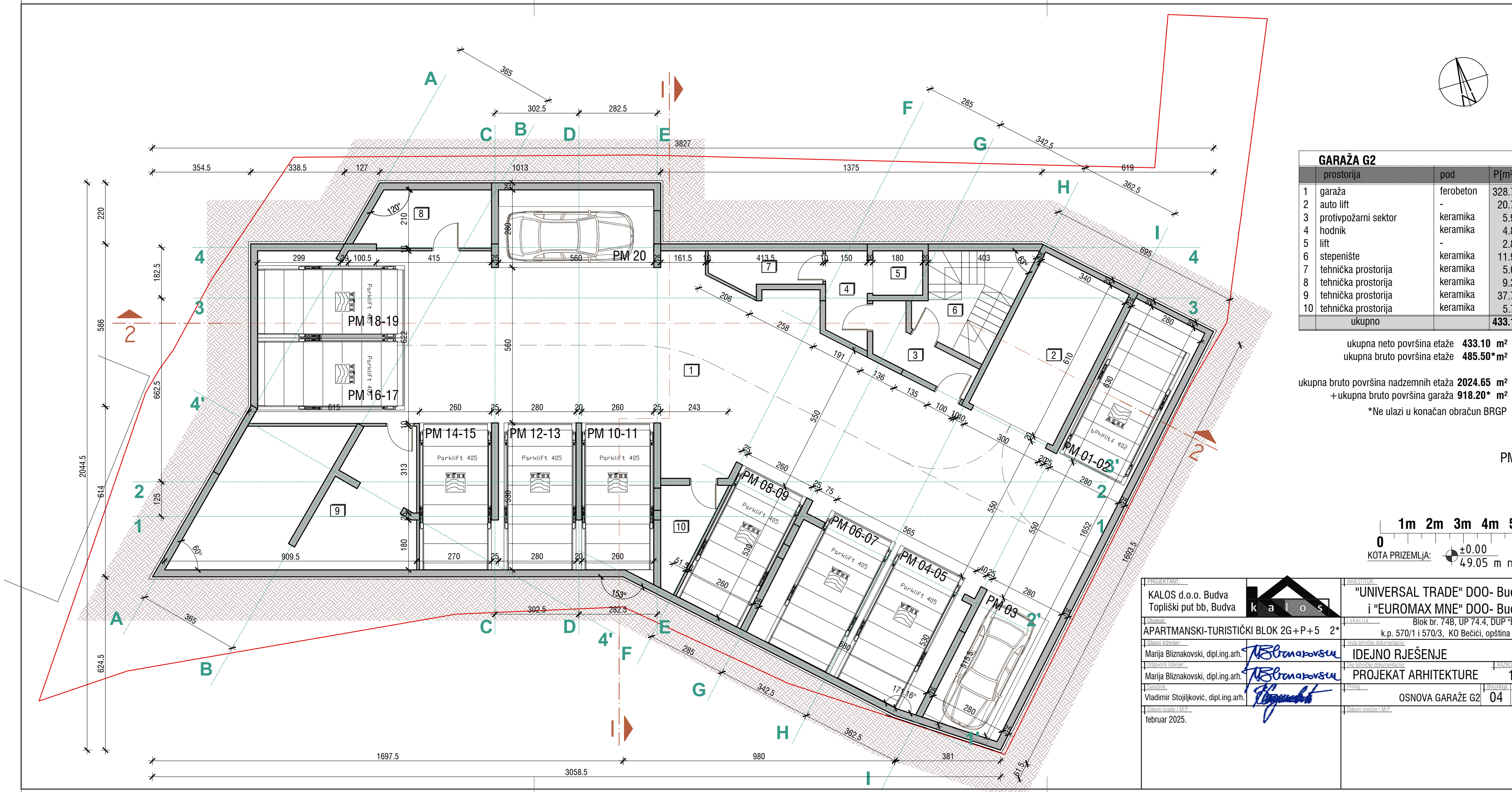
- granica urbanističke parcele 74.4
- granica k.p. 570/3, KO Bečići
- granica k.p. 570/1, KO Bečići
- gabarit prizemlja
- gradjevinska linija

- G - ulaz u garažu G
- U - ulaz u objekat

- saobraćajnica data DUP-om Bečići
- pristupna rampa

5m 10m
KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
49.05 m nv

PROJEKTANT:	KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR:	"UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat:	APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*	Lokacija:	Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik:	Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.	Prilog:	SITUACIJA SA UREDJENJEM PARTERA
Datum izrade i M.P.:	februar 2025.	Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA:	1:200
		Broj ploče:	03
		Broj strana:	

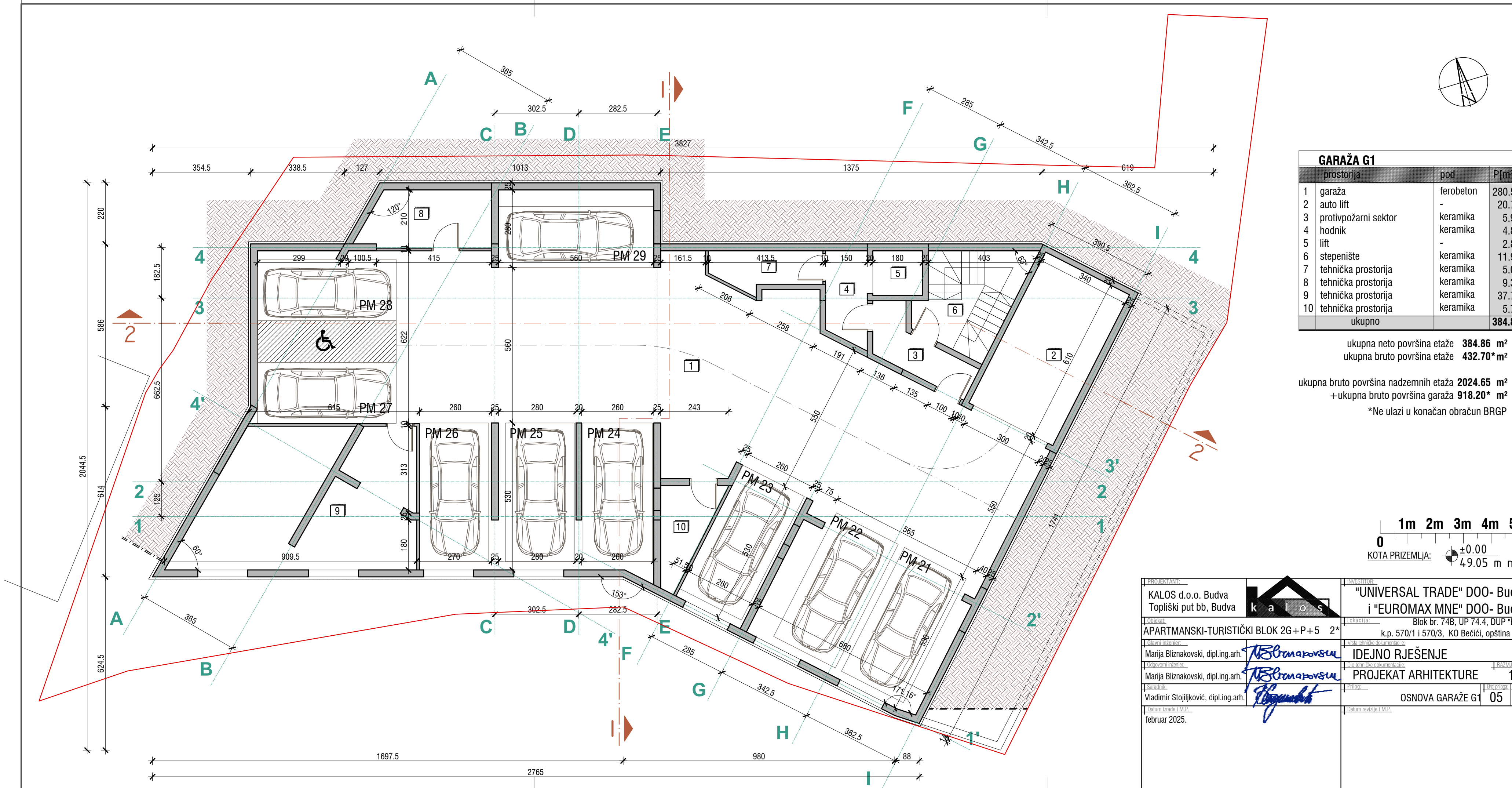


GARAŽA G2			
	prostorija	pod	P[m²]
1	garaža	ferobeton	328.79
2	auto lift	-	20.74
3	protivpožarni sektor	keramika	5.98
4	hodnik	keramika	4.84
5	lift	-	2.88
6	stepenište	keramika	11.95
7	tehnička prostorija	keramika	5.03
8	tehnička prostorija	keramika	9.39
9	tehnička prostorija	keramika	37.77
10	tehnička prostorija	keramika	5.73
	ukupno		433.10

ukupna neto površina etaže **433.10 m²**
ukupna bruto površina etaže **485.50 m²**
ukupna bruto površina nadzemnih etaža **2024.65 m²**
+ ukupna bruto površina garaža **918.20 m²**
*Ne ulazi u konačan obračun BRGP

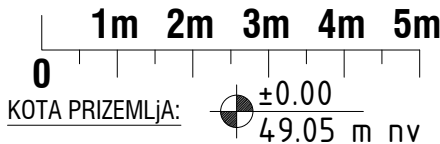
PM01

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA GARAŽE G2	
Datum izrade i M.P. februar 2025.		Broj prikaza i Broj strane: 04	

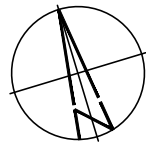
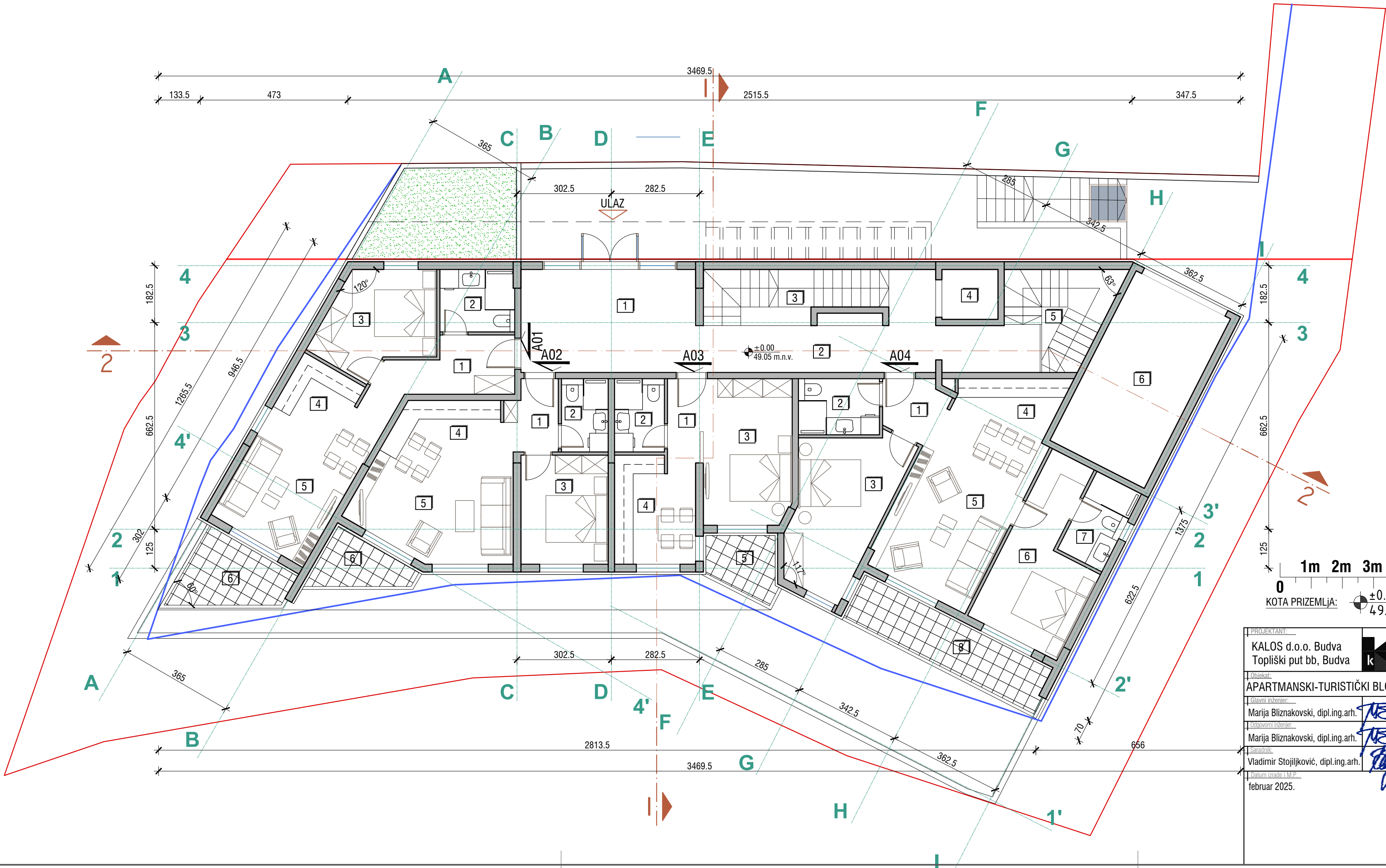


GARAŽA G1			
	prostorija	pod	P[m²]
1	garaža	ferobeton	280.55
2	auto lift	-	20.74
3	protivpožarni sektor	keramika	5.98
4	hodnik	keramika	4.84
5	lift	-	2.88
6	stepenište	keramika	11.95
7	tehnička prostorija	keramika	5.03
8	tehnička prostorija	keramika	9.39
9	tehnička prostorija	keramika	37.77
10	tehnička prostorija	keramika	5.73
ukupno			384.86

ukupna neto površina etaže **384.86 m²**
ukupna bruto površina etaže **432.70* m²**
ukupna bruto površina nadzemnih etaža **2024.65 m²**
+ ukupna bruto površina garaža **918.20* m²**
*Ne ulazi u konačan obračun BRGP



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA GARAŽE G1	
Datum izrade i M.P. februar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		Broj prikaza: 05	

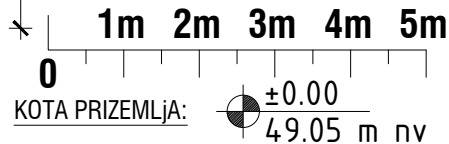


PRIZEMLJE		
	prostorija	P[m²]
1	ulaz i recepcija	10.00
2	hodnik	25.80
3	stepenište	11.91
4	lift	2.88
5	garažno stepenište	8.72
6	auto lift *	20.74
ukupno		80.05
A01 APARTMAN jednosoban		
1	ulaz i hodnik	7.76
2	kupatilo	4.77
3	spavaća soba	10.71
4	kuhinja	4.48
5	dn soba i trpezarija	15.18
6	terasa	6.50
A01 ukupno		49.40
A02 APARTMAN jednosoban		
1	ulaz i hodnik	3.72
2	kupatilo	3.52
3	spavaća soba	9.80
4	kuhinja i trpezarija	6.57
5	dn soba	15.73
6	terasa	4.08
A02 ukupno		43.42
A03 APARTMAN studio		
1	ulaz i hodnik	4.34
2	kupatilo	3.76
3	spavaći deo	11.99
4	kuhinja i trpezarija	8.81
5	terasa	3.91
A03 ukupno		32.81
A04 APARTMAN dvosoban		
1	ulaz i hodnik	3.67
2	kupatilo I	4.67
3	spavaća soba I	14.71
4	kuhinja	4.78
5	dn soba i trpezarija	21.37
6	spavaća soba II	14.27
7	kupatilo II	4.47
8	terasa	10.30
A04 ukupno		78.24

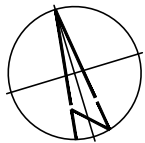
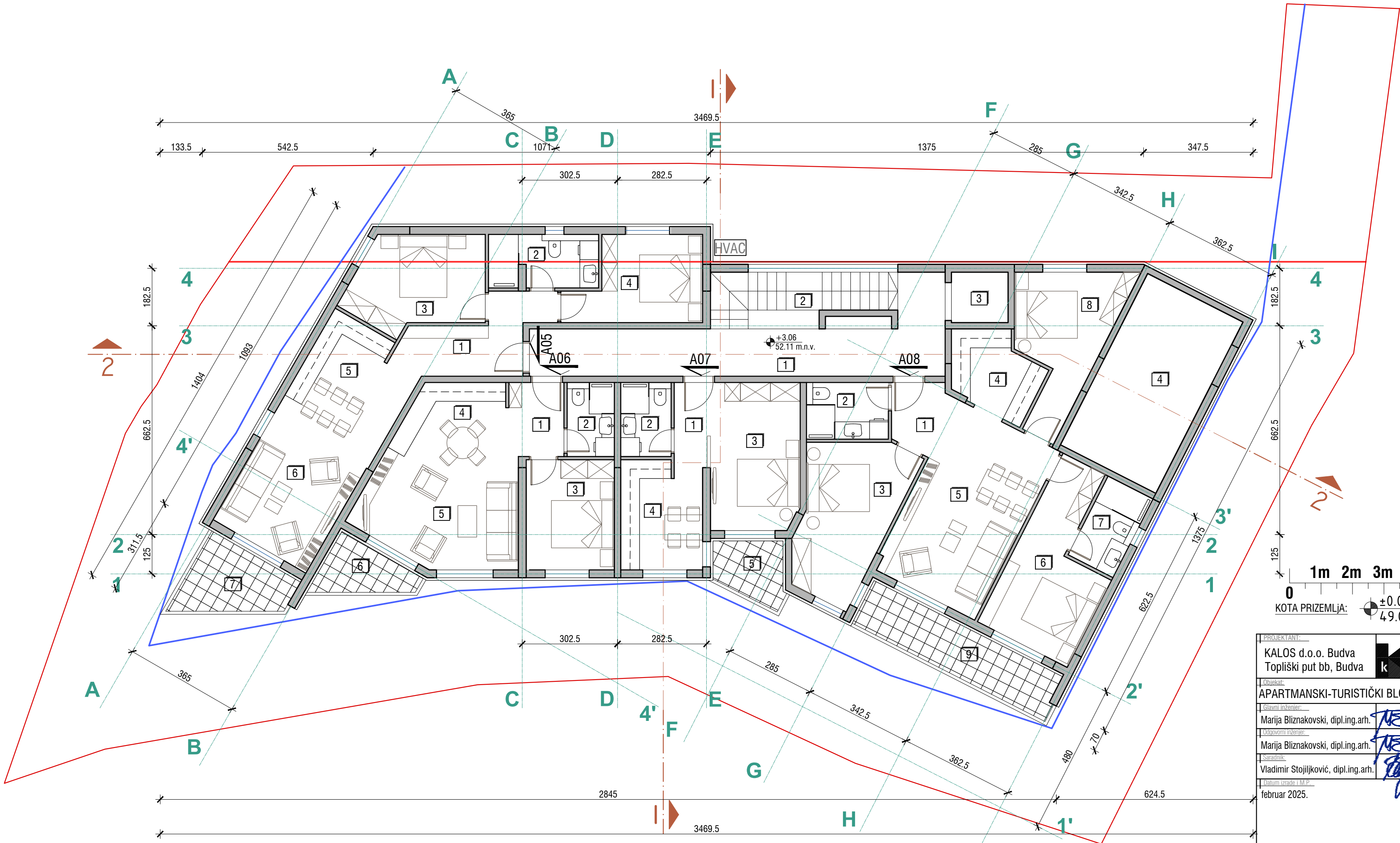
ukupna neto površina etaže 283.92 m²
ukupna bruto površina etaže 312.55 m²

ukupna bruto površina nadzemnih etaža 2024.65 m²
+ ukupna bruto površina garaža 918.20* m²

*Površina auto lifta ne ulazi u konačan obračun BRGP



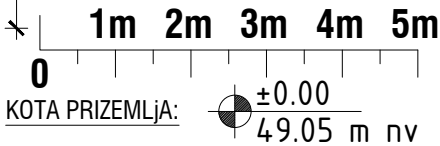
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Broj prikaza i Broj strane: 06	
		Datum revizije i M.P.:	



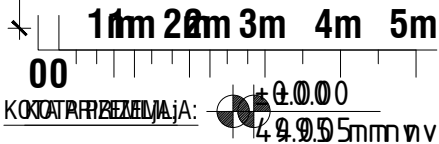
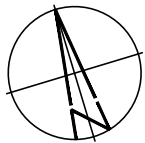
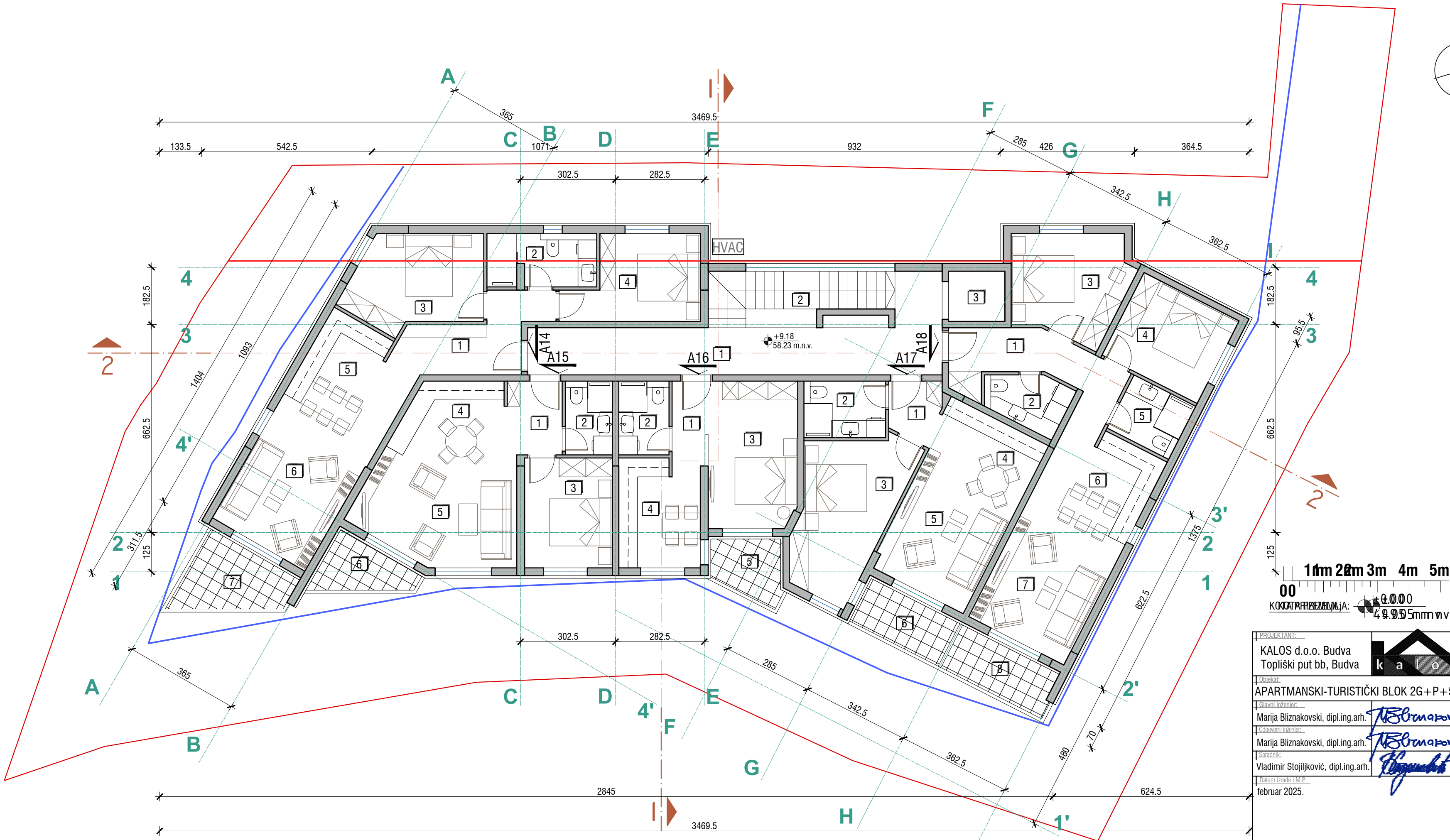
I SPRAT		
	prostorija	P[m ²]
1	hodnik	20.63
2	stepenište	11.91
3	lift	2.88
4	auto lift *	20.74
ukupno		56.16
A05 APARTMAN dvo-soban		
1	ulaz i hodnik	8.71
2	kupatilo	5.76
3	spavaća soba I	11.83
4	spavaća soba II	10.26
5	kuhinja i trpezarija	6.99
6	dnevna soba	18.67
7	terasa	6.50
A05 ukupno		68.72
A06 APARTMAN jedno-soban		
1	ulaz i hodnik	4.11
2	kupatilo	3.52
3	spavaća soba	9.80
4	kuhinja i trpezarija	7.66
5	dn soba	16.63
6	terasa	4.08
A06 ukupno		45.80
A07 APARTMAN studio		
1	ulaz i hodnik	4.34
2	kupatilo	3.76
3	spavaći deo	11.99
4	kuhinja i trpezarija	8.81
5	terasa	3.91
A07 ukupno		32.81
A08 APARTMAN tro-soban		
1	ulaz i hodnik	3.63
2	kupatilo I	4.67
3	spavaća soba I	14.38
4	kuhinja	6.39
5	dn soba i trpezarija	21.82
6	spavaća soba II	14.27
7	kupatilo II	4.47
8	spavaća soba III	12.23
9	terasa	10.30
A08 ukupno		92.16

ukupna neto površina etaže 295.65 m²
ukupna bruto površina etaže 325.95 m²
ukupna bruto površina nadzemnih etaža 2024.65 m²
+ ukupna bruto površina garaža 918.20* m²

*Površina auto lifta ne ulazi u konačan obračun BRGP



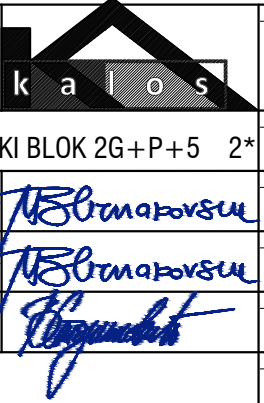
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA I SPRATA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga: 07	
		Broj strane: 1:100	



III SPRAT		
prostorija		P[m²]
1	hodnik	20.63
2	stepenište	11.91
3	lift	2.88
ukupno		35.42
A14 APARTMAN dvosoban		
1	ulaz i hodnik	8.71
2	kupatilo	5.76
3	spavaća soba I	11.83
4	spavaća soba II	10.26
5	kuhinja i trpezarija	6.99
6	dnevna soba	18.67
7	terasa	6.50
A14 ukupno		68.72
A15 APARTMAN jednosoban		
1	ulaz i hodnik	4.11
2	kupatilo	3.52
3	spavaća soba	9.80
4	kuhinja i trpezarija	7.66
5	dn soba	16.63
6	terasa	4.08
A15 ukupno		45.80
A16 APARTMAN studio		
1	ulaz i hodnik	4.34
2	kupatilo	3.76
3	spavaći deo	11.99
4	kuhinja i trpezarija	8.81
5	terasa	3.91
A16 ukupno		32.81
A17 APARTMAN jednosoban		
1	ulaz i hodnik	2.93
2	kupatilo I	4.67
3	spavaća soba I	14.71
4	kuhinja i trpezarija	6.24
5	dnevna soba	13.99
6	terasa	4.81
A17 ukupno		47.35
A18 APARTMAN dvosoban		
1	ulaz i hodnik	10.00
2	toalet	4.05
3	spavaća soba I	11.46
4	spavaća soba II	10.03
5	kupatilo	4.17
6	kuhinja i trpezarija	9.30
7	dnevna soba	14.62
8	terasa	5.33
A18 ukupno		68.96

ukupna neto površina etaže 299.06 m²
ukupna bruto površina etaže 351.80 m²
ukupna bruto površina nadzemnih etaža 2024.65 m²
+ ukupna bruto površina garaža 918.20* m²

PROJEKTANT:
KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva



INVESTITOR:
"UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva
i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići"
k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva

Glavni inženjer:
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

Odgovorni inženjer:
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

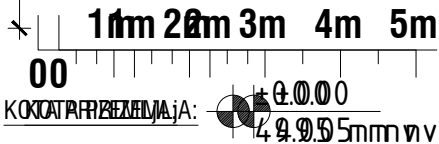
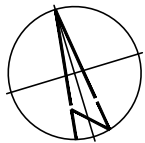
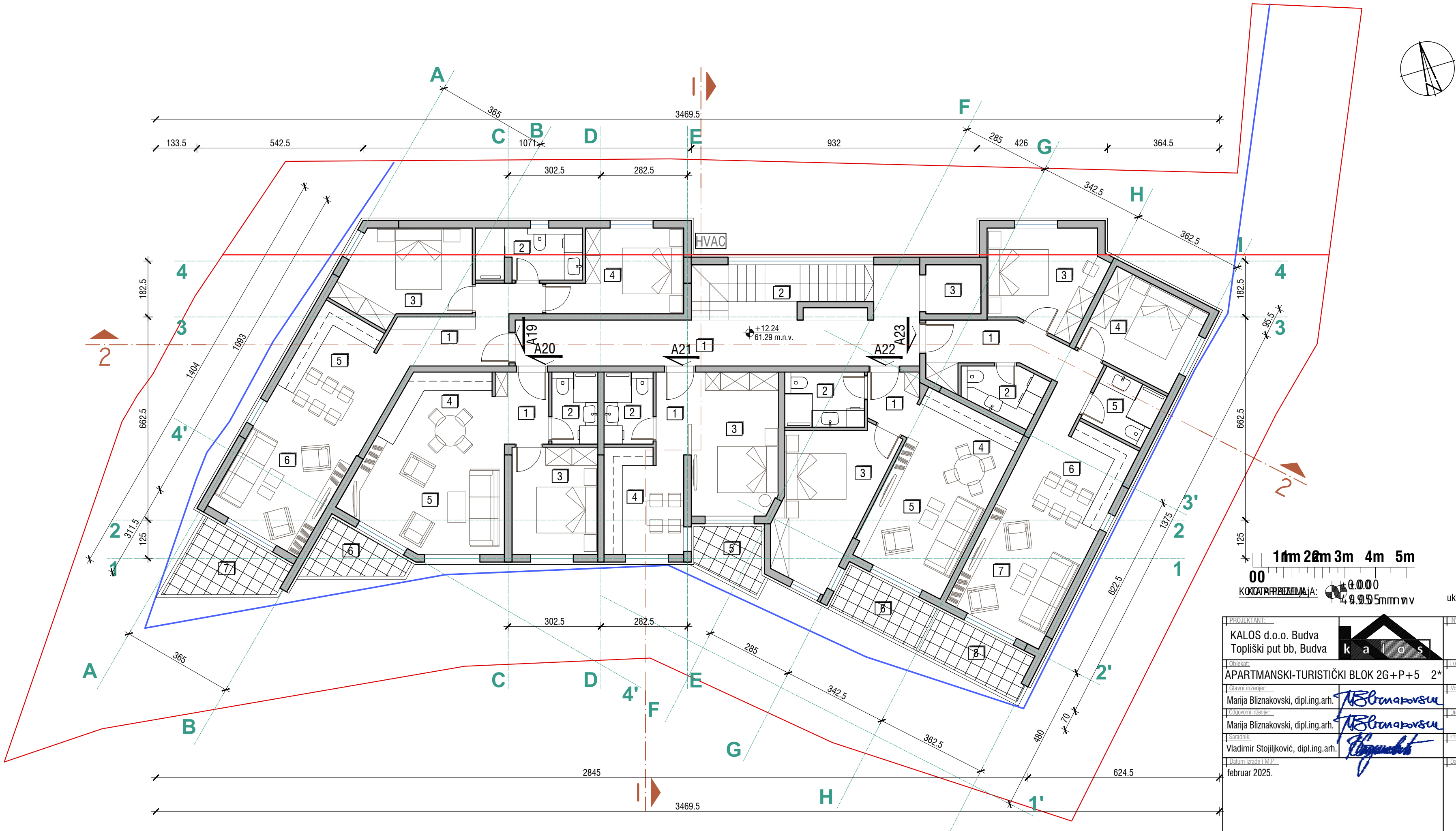
Saradnik:
Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.

Datum izrade i M.P.:
februar 2025.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKAT ARHITEKTURE

Broj priloga:
09

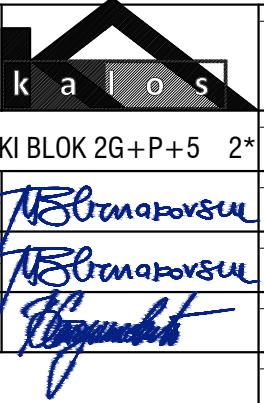
Broj strane:
1:100



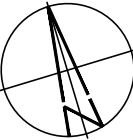
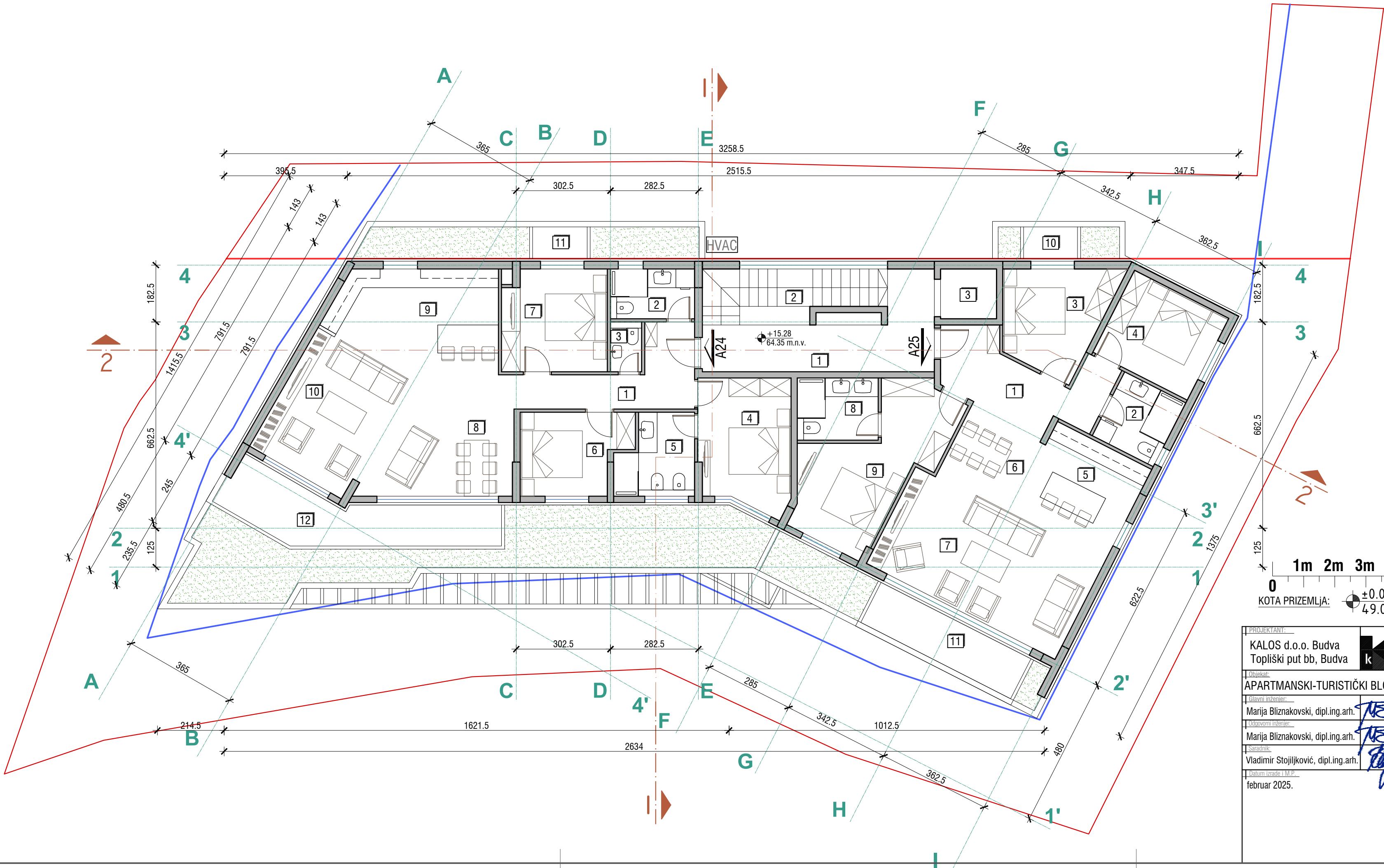
IV SPRAT		
prostorija		P[m²]
1	hodnik	20.63
2	stepenište	11.91
3	lift	2.88
ukupno		35.42
A19 APARTMAN dvosoban		
1	ulaz i hodnik	8.71
2	kupaćilo	5.76
3	spavaća soba I	11.83
4	spavaća soba II	10.26
5	kuhinja i trpezarija	6.99
6	dnevna soba	18.67
7	terasa	6.50
A19 ukupno		68.72
A20 APARTMAN jednosoban		
1	ulaz i hodnik	4.11
2	kupaćilo	3.52
3	spavaća soba	9.80
4	kuhinja i trpezarija	7.66
5	dn soba	16.63
6	terasa	4.08
A20 ukupno		45.80
A21 APARTMAN studio		
1	ulaz i hodnik	4.34
2	kupaćilo	3.76
3	spavaći deo	11.99
4	kuhinja i trpezarija	8.81
5	terasa	3.91
A21 ukupno		32.81
A22 APARTMAN jednosoban		
1	ulaz i hodnik	2.93
2	kupaćilo I	4.67
3	spavaća soba I	14.71
4	kuhinja i trpezarija	6.24
5	dnevna soba	13.99
6	terasa	4.81
A22 ukupno		47.35
A23 APARTMAN dvosoban		
1	ulaz i hodnik	10.00
2	toalet	4.05
3	spavaća soba I	11.46
4	spavaća soba II	10.03
5	kupaćilo	4.17
6	kuhinja i trpezarija	9.30
7	dnevna soba	14.62
8	terasa	5.33
A23 ukupno		68.96

ukupna neto površina etaže 299.06 m²
ukupna bruto površina etaže 351.80 m²
ukupna bruto površina nadzemnih etaža 2024.65 m²
+ ukupna bruto površina garaža 918.20* m²

PROJEKTANT:
KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva
Objekat:
APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*
Glavni inženjer:
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.
Odgovorni inženjer:
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.
Saradnik:
Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.
Datum izrade i M.P.:
februar 2025.

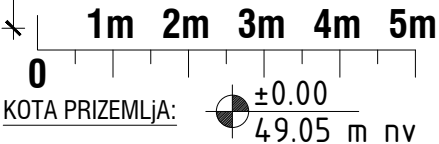


INVESTITOR:
"UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva
i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Lokacija:
Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići"
k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE
Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE
Prilog:
OSNOVA IV SPRATA
Broj priloga:
10
Broj strane:
1:100
Datum revizije i M.P.:

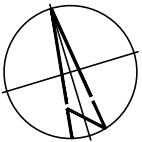


II SPRAT		
	prostorija	P[m²]
1	hodnik	12.01
2	stepenište	11.91
3	lift	2.88
ukupno		26.80
A24 APARTMAN trosoban		
1	ulaz i hodnik	9.09
2	kupatilo I	4.32
3	toalet	1.60
4	spavaća soba I	12.01
5	kupatilo II	5.97
6	spavaća soba II	8.64
7	spavaća soba III	10.86
8	trpezarija	1.78
9	kuhinja	16.37
10	dnevna soba	23.02
11	terasa I	9.10
12	terasa II	13.68
A24 ukupno		116.44
A25 APARTMAN trosoban		
1	ulaz i hodnik	11.40
2	kupatilo I	5.06
3	spavaća soba I	10.34
4	spavaća soba II	10.03
5	kuhinja	8.18
6	trpezarija	4.22
7	dnevna soba	29.52
8	kupatilo II	5.20
9	spavaća soba III	16.15
10	terasa I	1.76
11	terasa II	7.77
A25 ukupno		109.63

ukupna neto površina etaže 252.87 m²
ukupna bruto površina etaže 294.80 m²
ukupna bruto površina nadzemnih etaža 2024.65 m²
+ ukupna bruto površina garaža 918.20* m²



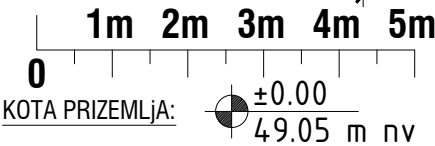
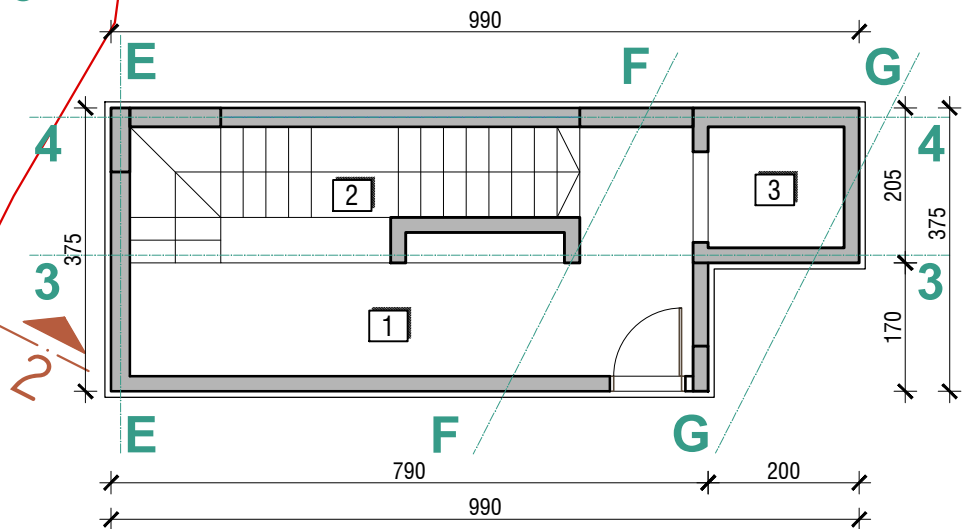
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA V SPRATA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		Broj prikaza: 11	



IZLAZ NA KROV			
	prostorija	pod	P[m ²]
1	hodnik	keramika	12.01
2	stepenište	keramika	11.91
3	lift	-	2.88
ukupno			26.80

ukupna neto površina etaže 26.80 m²
ukupna bruto površina etaže 35.95 m²

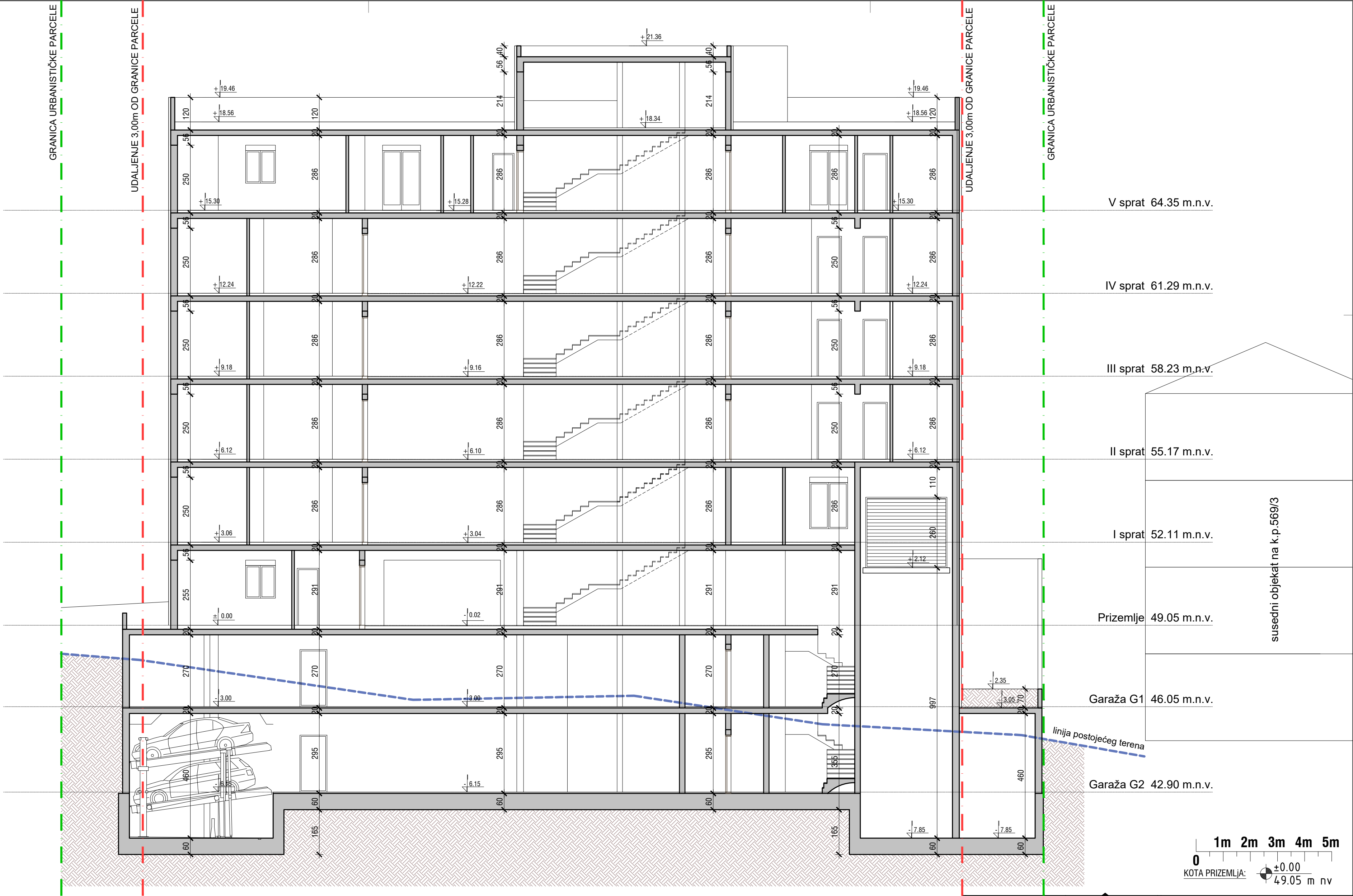
ukupna bruto površina nadzemnih etaža 2024.65 m²
+ ukupna bruto površina garaža 918.20* m²



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA KROVA
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Broj prikaza: 12 Broj strana: 1:100

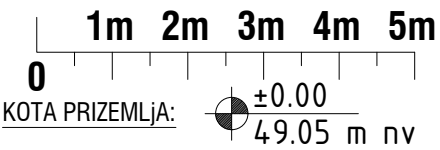


PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		RAZMJERA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: PRESEK 1-1 13	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	



susedni objekat na k.p.625/1

susedni objekat na k.p.569/3



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Posredni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		RAZMJERA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100
Saradnik: Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.		Prilog: PRESEK 2-2
Datum izrade i M.P.: januar 2025.		Broj listova: 14
		Datum revizije i M.P.:

2

1

3

2

6

1

5

4

7



+15.30 V sprat 64.35 m.n.v.

+12.24 IV sprat 61.29 m.n.v.

+9.18 III sprat 58.23 m.n.v.

+6.12 II sprat 55.17 m.n.v.

+3.06 I sprat 52.11 m.n.v.

± 0.00 Prizemlje 49.05 m.n.v.

-3.00 Garaža G1 46.05 m.n.v.

-6.15 Garaža G2 42.90 m.n.v.

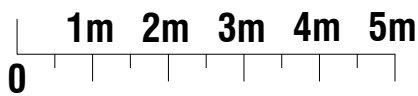
1m 2m 3m 4m 5m

0

KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
49.05 m.n.v.

oznaka	element / materijal	obrada / boja
1	fasadna boja	prijava bela (RAL 9010)
2	fasadna boja	tamno siva (RAL 7015)
3	fasadna boja	bež (RAL 9002)
4	ograda- staklo	transparentno
5	bravarija- aluminijum	tamno siva (RAL 9011)
6	fasada- prirodni kamen	četkani travertin
7	fasada- prirodni kamen	svetlo sivo- bunja

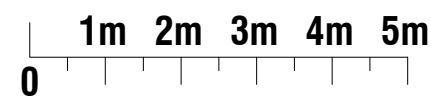
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*	lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vista tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE	RAZMJERA: 1:100
Objavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Udio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	Broj stranic: 15
Saradnik: Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.	Prilog: JUŽNA FASADA	Broj stranic: 15
Datum izrade I.M.P.: februar 2025.	Datum revizije I.M.P.:	



KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
49.05 m.n.v.

oznaka	element / materijal	obrada / boja
1	fasadna boja	prljavo bela (RAL 9010)
2	fasadna boja	tamno siva (RAL 7015)
3	fasadna boja	bež (RAL 9002)
4	ograda- staklo	transparentno
5	bravarija- aluminijum	tamno siva (RAL 9011)
6	fasada- prirodni kamen	četkani travertin
7	fasada- prirodni kamen	svetlo sivo- bunja

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: ZAPADNA FASADA
Datum izrade I.M.P. februar 2025.		Broj skica: 16
		Datum revizije I.M.P.



KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
49.05 m.n.v.

oznaka	element / materijal	obrada / boja
1	fasadna boja	prijavo bela (RAL 9010)
2	fasadna boja	tamno siva (RAL 7015)
3	fasadna boja	bež (RAL 9002)
4	ograda- staklo	transparentno
5	bravarija- aluminijum	tamno siva (RAL 9011)
6	fasada- prirodni kamen	četkani travertin
7	fasada- prirodni kamen	svetlo sivo- bunja

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*	lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vista tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Poslovočni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Udio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERICA: 1:100
Saradnik: Vladimir Stojilković, dipl.ing.arh.	Prilog: SEVERNA FASADA	Broj strana: 17
Datum izrade i M.P.: februar 2025.	Datum revizije i M.P.:	



oznaka	element / materijal	obrada / boja
1	fasadna boja	prljavo bela (RAL 9010)
2	fasadna boja	tamno siva (RAL 7015)
3	fasadna boja	bež (RAL 9002)
4	ograda- staklo	transparentno
5	bravarija- aluminijum	tamno siva (RAL 9011)
6	fasada- prirodni kamen	četkani travertin
7	fasada- prirodni kamen	svetlo sivo- bunja

PROJEKTANT:	KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR:	"UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat:	APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*	Lokacija:	Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik:	Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.	Prilog:	ISTOČNA FASADA
Datum izrade I.M.P.	februar 2025.	Broj prikaza	18
		Broj strana	
		Datum revizije I.M.P.	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 19	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 20	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 21	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 22	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 23	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 24	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ- realno okruženje	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: Broj priloga: 25 Broj strana:	



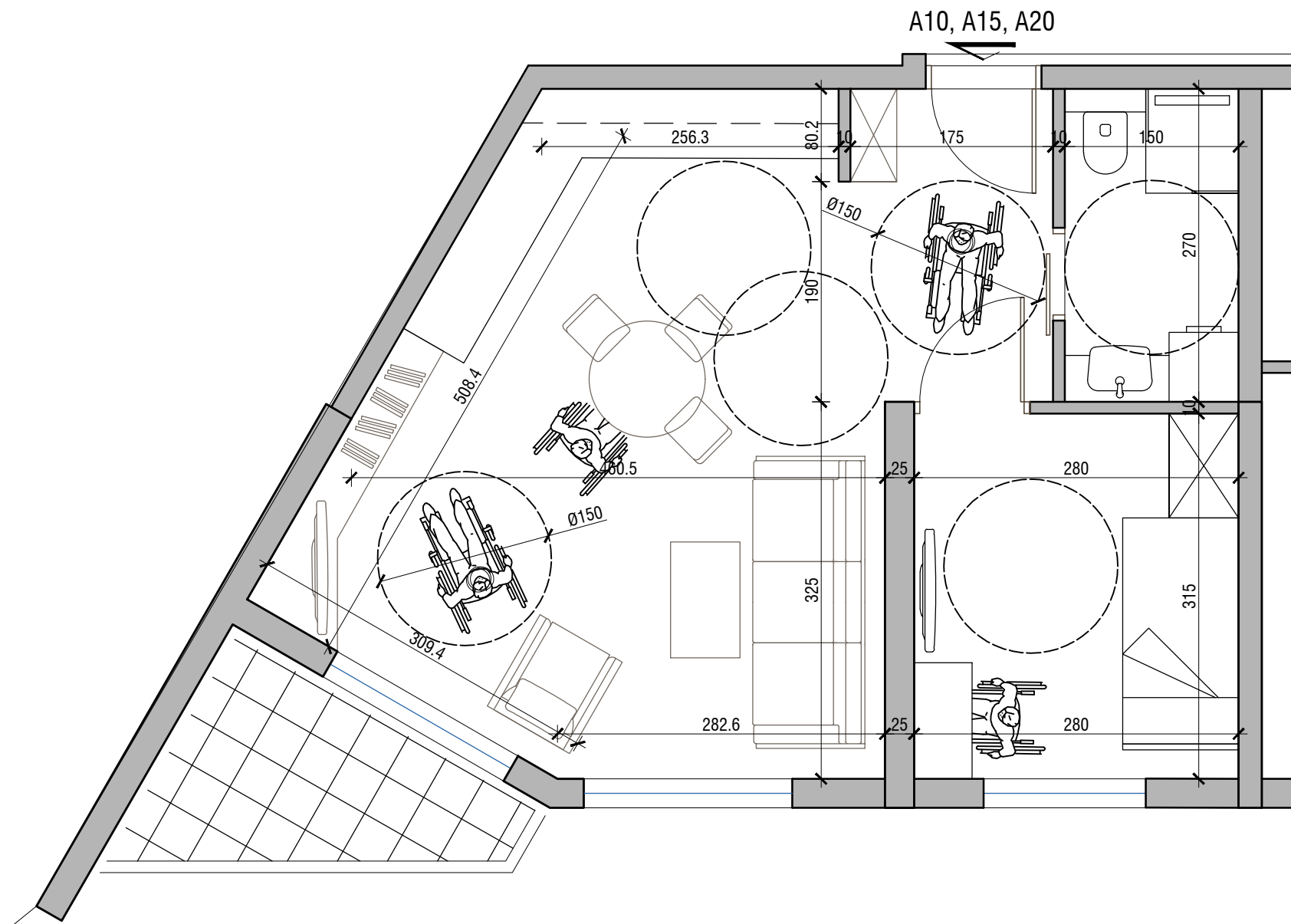
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ- realno okruženje	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: Broj priloga: 26 Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ- realno okruženje	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: Broj priloga: 27 Broj strana:	



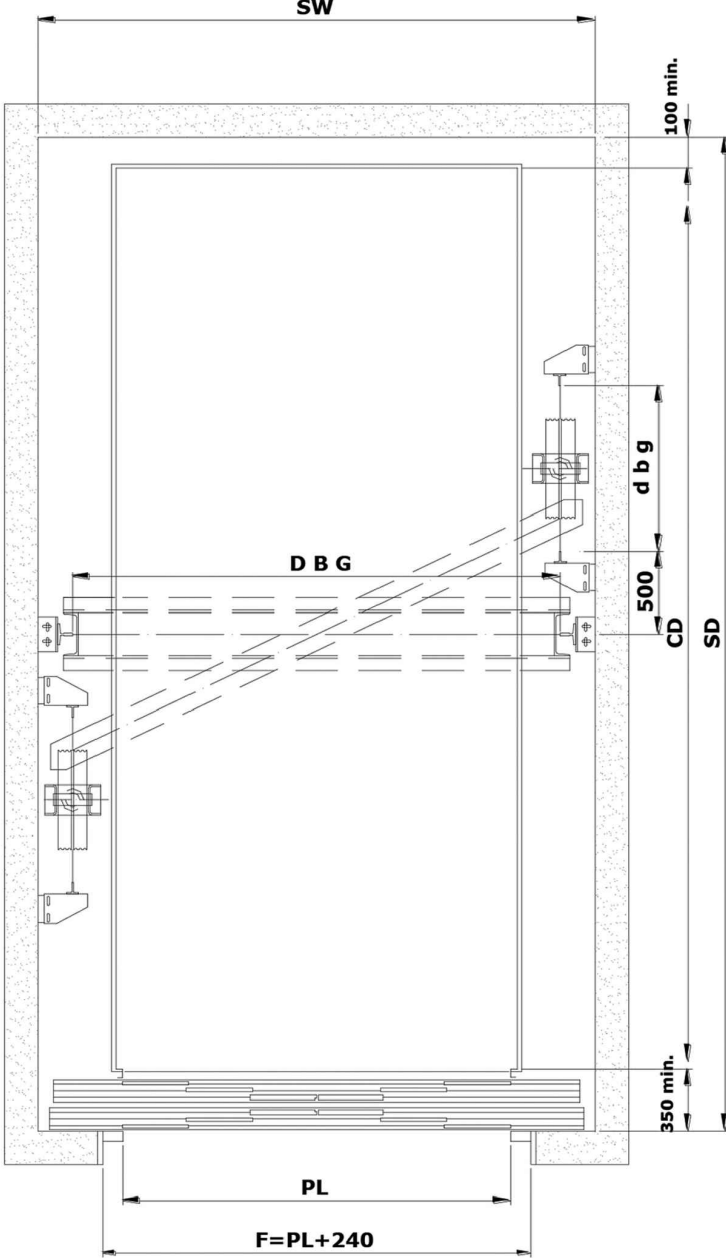
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ- realno okruženje	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: Broj priloga: 28 Broj strana:	



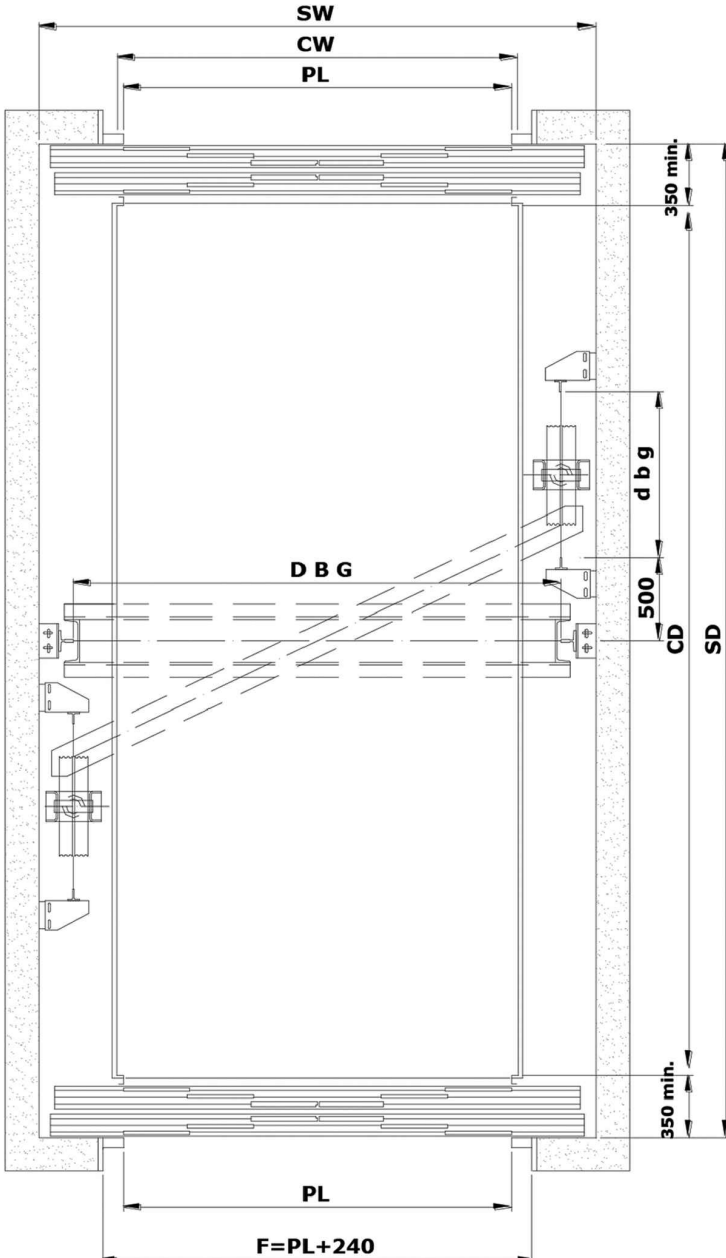
KOTA PRIZEMLJA: ± 0.00
49.05 m nv

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		RAZMJERA: 1:50	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Prilog: APARTMAN PRILAGODJEN LICIMA SA SMANJENOM POKRETLJIVOSTU	
		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga: 29	
		Broj strana:	

OSNOVE LIFTOVA ZA AUTOMOBILE



JEDNA AUTOMATSKA 6-PANELNA VRATA
(ulaz i izlaz sa iste strane - neprolazna kabina)



DVOJA AUTOMATSKA 6-PANELNA VRATA
(ulaz i izlaz sa suprotnih strana - prolazna kabina)

Napomena: i) Osnove okna lifta su indikativne za slučaj pogona HADI 1:2 - tandem indirektni sa 2 cilindra i prevojnou užetnjačom sa užadima postavljenim bočno
ii) Širina građevinskih otvora za vrata (preporučeno) = F + 60 mm, visina građ. otvora za vrata = svetli otvor vrata + 250 mm

PREPORUČENE NOSIVOSTI I DIMENZIJE LIFTOVA ZA AUTOMOBILE

PREPORUČENE NOSIVOSTI I DIMENZIJE AUTO-LIFTOVA - TANDEM INDIREKTNi (HADI 1:2) ili TANDEM DIREKTNi (HAD 1:1) SA 6-PANELNIM CENTRALNIM AUTOMATSKIM VRATA									
NAZIVNA NOSIVOST(Kg) prema SRPS EN 81-20 TABELA 7	POVRŠINA KABINE (m²) (max.površina prema SRPS EN 81-20 TABELA 7)	UNUTRAŠNJE KORISNE DIMENZIJE KABINE (mm)		SVETLI OTVOR VRATA - ŠIRINA (PL) (mm)	MINIMALNE UNUTRAŠNJE VISKOVANE DIMENZIJE OKNA LIFTA (mm) *		DUBINA JAME po EN 81-20 (mm)**	VRH OKNA - MIN: VISINA NAJVIŠE ETAŽE po EN 81-20 (mm)***	
		ŠIRINA KABINE (CW)	DUŽINA KABINE (CD)		ŠIRINA OKNA (SW)	DUŽINA OKNA (SD)			
						SA JEDNIM ULAZOM	SA DVA SUPROTNA ULAZA U KABINU (prolazna pod 180°)		
3500	12,51 (12,64)	2300	5350	2200	3300	5850	6100	1500	3900
3600	12,84 (13,04)	2400	5350	2300	3400	5850	6100	1500	3900
3900	13,95 (14,24)	2500	5500	2400	3500	6000	6250	1500	3900
4100	14,7 (15,04)	2500	5800	2400	3600	6300	6550	1500	3900
4600	16,67 (17,04)	2700	6100	2400	3800	6600	6850	1500	3900

KLEEMANN™
LIFTOVI

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*	Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.	Prilog: SPECIFIKACIJA AUTO LIFTA
Datum izrade i M.P.: februar 2025.	Broj strana: 30

Width dimensions

Platform widths:

- 250 cm (single units), 500 cm (double units):
– for 190 cm vehicle width (without outside mirror)
- 260–300 cm (single units), 520–540 cm (double units):
– for vehicles wider than 190 cm (without outside mirror)
– for units with intermediate walls
– for units at the end of the driving aisle

For comfortable parking, entry and exit conditions platform widths upon 270 cm are recommended.

Reduced platform width means reduced parking comfort depending on the vehicle width, vehicle type, individual driving style, access situation of the garage.

Width dimensions (underground car park)

Intermediate walls

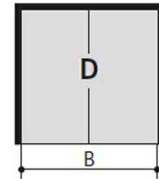
Single unit (2 cars)



Space requirements B	Clear platform width
260	230
270	240
280	250
290	260
300	270
310	280 ¹
320	290 ¹
330	300 ¹

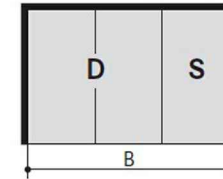
¹ Only with platform load 2600 kg

Double unit (4 cars)



Space requirements B	Clear platform width
490	460
510	480
530	500
550	520
570	540

Combined unit (6 cars)



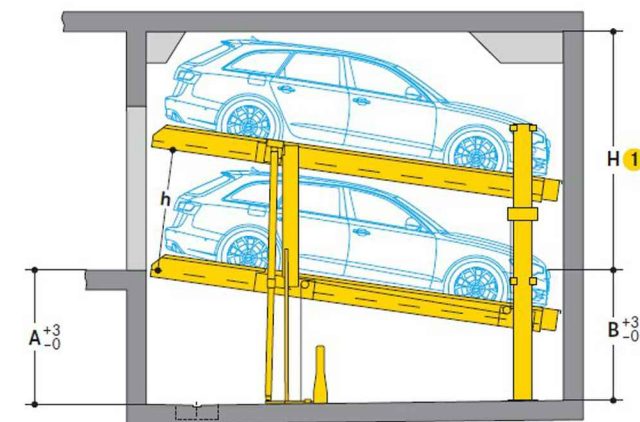
Space requirements B	Clear platform width
750	460+230
780	480+240
810	500+250
840	520+260
870	540+270
880	540+280
890	540+290
900	540+300

The driving aisle width must comply with local regulations

It is possible to combine different widths

WÖHR PARKLIFT 405 | 11.2024 | C027-4334

Height dimensions Standard type



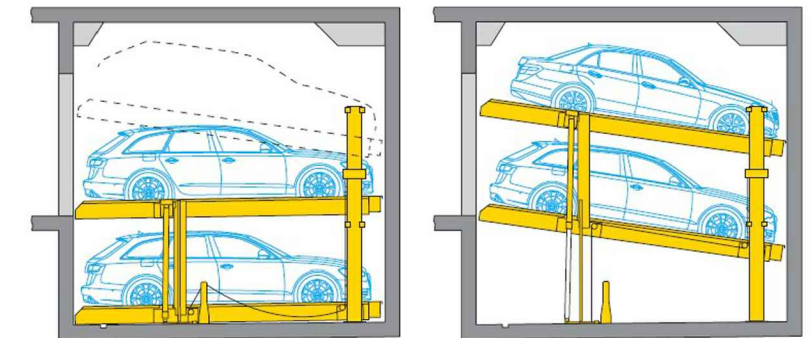
- With an increase in headroom available, correspondingly taller cars will be able to park on the upper platform.
- UL= upper level / LL = lower level
L = Limousine / S = Station wagon

Type	Height (H) ¹	Pit depth A	B	Vehicle height ² UL	LL	Platform distance (h)
405-170	290	170	165	only L: 150	L+S: 150	155
	300	170	165	L+S: 150	L+S: 150	155
	295	175	170	only L: 150	L+S: 155	160
	300	175	170	only L: 155	L+S: 155	160
405-175	305	175	170	S: 150	L+S: 155	160
				L: 160		
	310	175	170	L+S: 155	L+S: 155	160
	300	180	175	only L: 150	L+S: 160	165
405-180	310	180	175	S: 150	L+S: 160	165
				L: 160		
	320	180	175	L+S: 160	L+S: 160	165
	305	185	180	only L: 150	L+S: 165	170
405-185	315	185	180	S: 150	L+S: 165	170
				L: 160		
	320	185	180	S: 155	L+S: 165	170
				L: 165		
405-190	330	185	180	L+S: 165	L+S: 165	170
	310	190	185	only L: 150	L+S: 170	175
	320	190	185	S: 150	L+S: 170	175
				L: 160		
405-195	330	190	185	only L: 170	L+S: 170	175
	340	190	185	L+S: 170	L+S: 170	175
	315	195	190	only L: 150	L+S: 175	180
	325	195	190	S: 150	L+S: 175	180
405-200				L: 160		
	340	195	190	only L: 175	L+S: 175	180
	350	195	190	L+S: 175	L+S: 175	180
	320	200	195	only L: 150	L+S: 180	185
	330	200	195	S: 150	L+S: 180	185
				L: 160		
	350	200	195	S: 170	L+S: 180	185
				L: 180		
	360	200	195	L+S: 180	L+S: 180	185

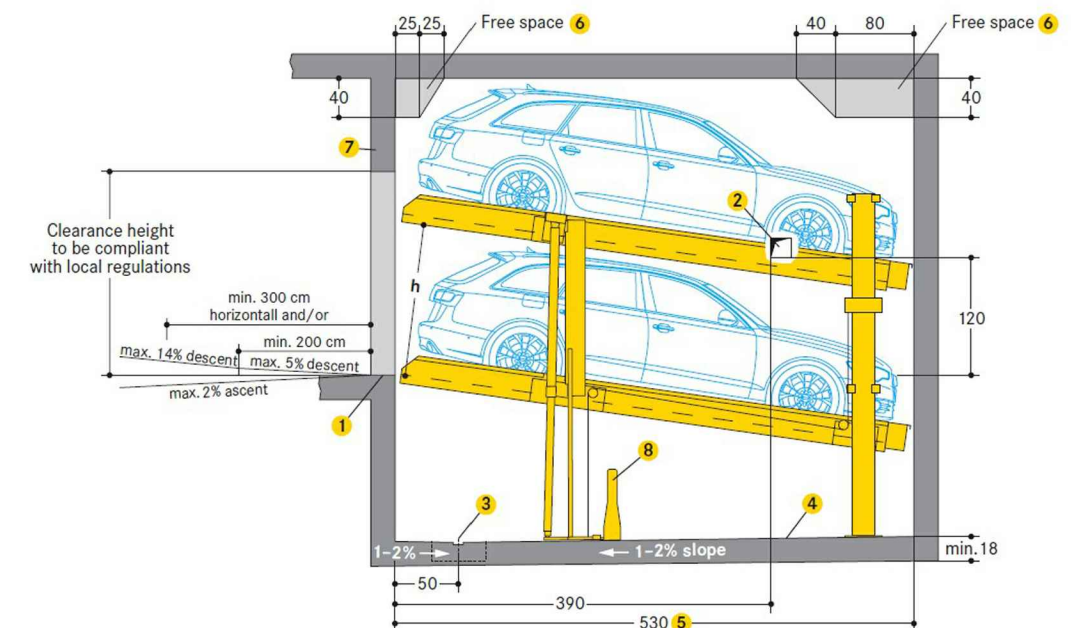
Data Sheet WÖHR PARKLIFT 405



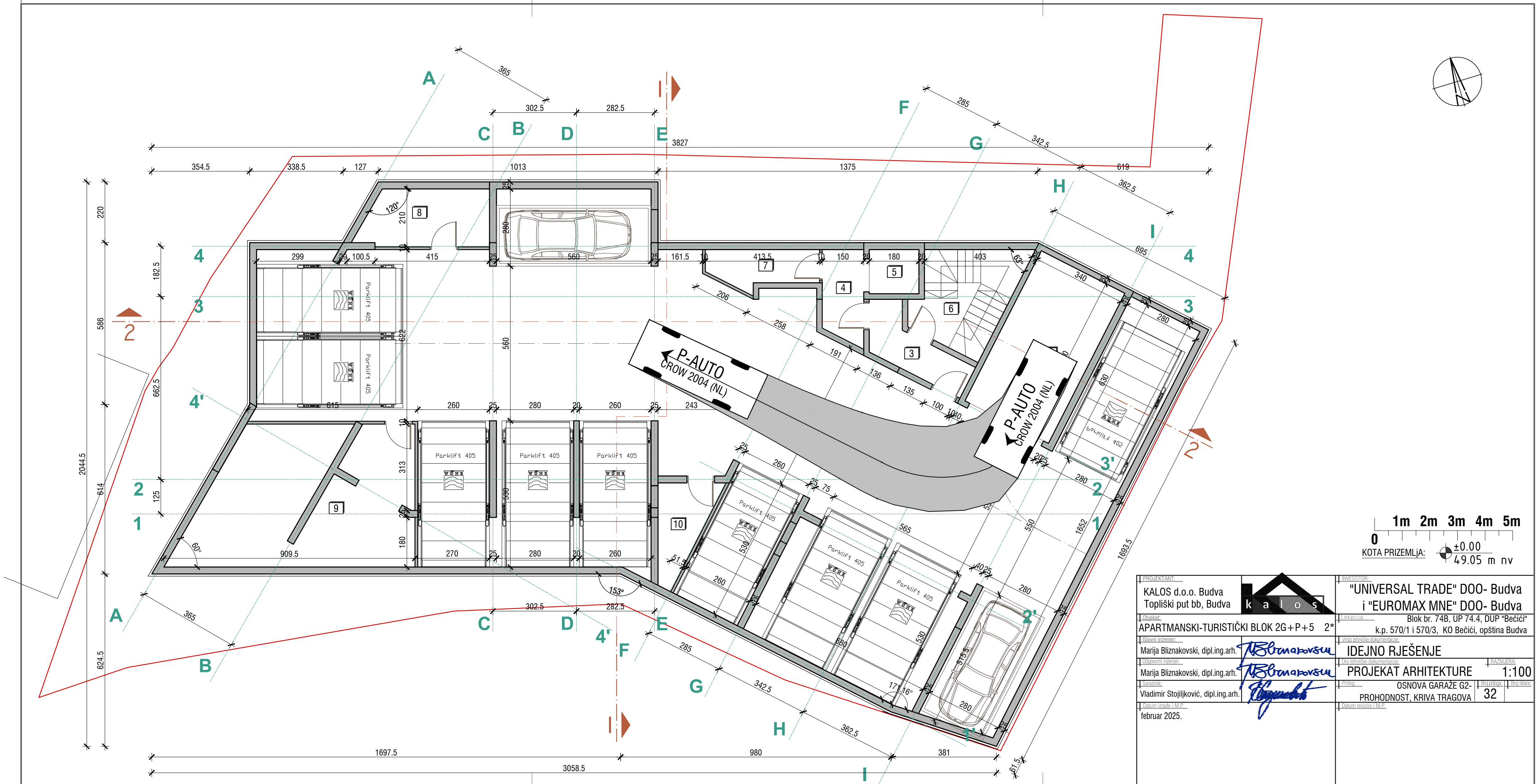
- Single units: 2 cars
Double units: 4 cars
- Platform load options:
– max. 2000 kg, load per wheel 500 kg
– max. 2600 kg, load per wheel 650 kg
- Platform slopes for drive-on:
– upper level: 1° = 2% ascent
– lower level: 8° = 14% descent
Platform slope of the top platform help drainage



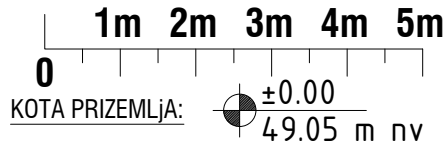
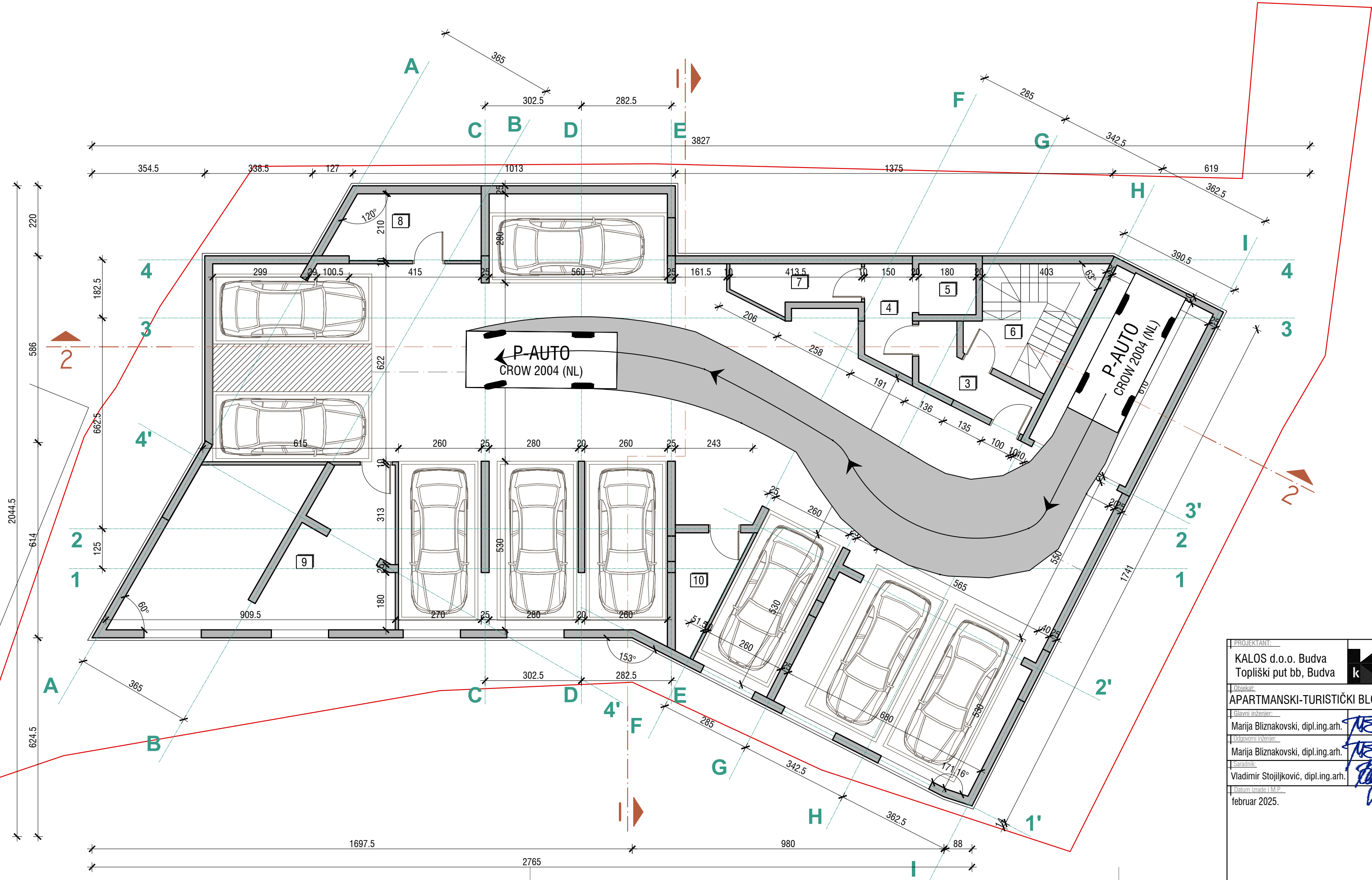
Length dimensions underground car park (height dimensions see page 2)



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*	Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečić" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.	Prilog: SPECIFIKACIJA PODIZNE PARKING PLATFORME
Datum izrade i M.P.: februar 2025.	Datum revizije i M.P.:
	RAZMJERA: 31



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA GARAZE G2- PROHODNOST, KRIVA TRAGOVA	
Datum izrade i M.P. februar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		RAZMUERA: 1:100 Broj prikaza: 32 Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: "UNIVERSAL TRADE" DOO- Budva i "EUROMAX MNE" DOO- Budva	
Objekat: APARTMANSKI-TURISTIČKI BLOK 2G+P+5 2*		Lokacija: Blok br. 74B, UP 74.4, DUP "Bečići" k.p. 570/1 i 570/3, KO Bečići, opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Vladimir Stojiljković, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA GARAZE G1- PROHODNOST, KRIVA TRAGOVA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025.		Datum revizije i M.P.: 33	
		Broj priloga: 33	
		Broj strana: 1:100	