

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
Milena Obradović Ć	
Digitally signed by Milena Obradović Date: 2025.05.12 13:16:05 +02'00'	

INVESTITOR: **COHERENCE GROUP d.o.o.**

OBJEKAT: **TURISTIČKO APARTMANSKI BLOK**

LOKACIJA: kat. parcela br. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na urbanističkoj parceli UP7, dijelu UP40, Blok B12, u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, Opština Budva, Crna Gora

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT: **Biro ideja, d.o.o. Podgorica**
DRUSTVO ZA PROJEKTOVANJE, IZGRADNJU I KONSULTOVANJE Ulica Bohinjska bb, Podgorica
UPI 14-332/23-570/2 Podgorica, 25.05.2023. god.

ODGOVORNO LICE: **MSc Milena Obradović, dia.**

GLAVNI INŽENJER: **MSc Milena Obradović, dia.**
Br. Licence : UPI 107/7-2094/2 Podgorica, 24.07.2018.

OBRAZAC 1

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

INVESTITOR:

COHERENCE GROUP d.o.o.

OBJEKAT:

TURISTIČKO APARTMANSKI BLOK

LOKACIJA:

kat. parcela br. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na
urbanističkoj parceli UP7, dijelu UP40, Blok B12,
u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, Opština Budva,
Crna Gora

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT:

Biro ideja, d.o.o. Podgorica
DRUSTVO ZA PROJEKTOVANJE, IZGRADNJU I
KONSULTOVANJE Ulica Bohinjska bb, Podgorica
UPI 14-332/23-570/2 Podgorica, 25.05.2023. god.

ODGOVORNI INŽINJER:

MSc Milena Obradović, dia.
Br. Licence : UPI 107/7-2094/2 Podgorica, 24.07.2018.

SARADNICI:

Miroslav Vuković, tehnička podrška

SADRŽAJ

uz Idejno rješenje Turističko apartmanskog bloka

na kat. parceli br. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac,
na urbanističkoj parceli UP7, dijelu UP40, Blok B12, u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona,
Opština Budva, Crna Gora

A. Opšta dokumentacija

01. Obrazac 1
02. Sadržaj tehničke dokumentacije
03. Izjava odgovornog inženjera arhitekture
04. Ugovor između Investitora i Projektanta
05. Notarski zapis
Podaci o projektantu
06. Izvodi iz Centralnog registra "BIRO IDEJA" d.o.o. za
izradu tehničke dokumentacije
07. Licenca za projektovanje "BIRO IDEJA" d.o.o.
08. Polisa osiguranja od profesionalne odgovornosti projektanta "BIRO IDEJA" d.o.o.
09. Licenca ovlašćenog inženjera
10. Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
11. Urbanističko-tehnički uslovi
12. Elaborat o parcelaciji
13. Izjava geometra
14. List nepokretnosti

B Projektni zadatak

- Projektni zadatak

C Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

D Grafička dokumentacija

00. Geodetska podloga	R 1:250
01. Situacioni Plan – Šira situacija sa ortofoto snimkom	R 1:500
02. Šira Situacija sa ostvarenim Urbanističkim parametrima i parametrima iz DUP-a	R 1:500
03. Situacioni Plan – Uža situacija sa osnovom PRIZEMLJA	R 1:250
04. Situacioni Plan – Uža situacija sa osnovom KROVA	R 1:250
05. Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena	R 1:100
06. Osnova podruma/ nivo 2	R 1:100
07. Osnova podruma/ nivo 1	R 1:100
08. Osnova prizemlja	R 1:100
08a. Osnova prizemlja sa stanovima za lica sa posebnim potrebama	R 1:100
09. Osnova 1.sprata	R 1:100
09a. Osnova 1.sprata sa stanovima za lica sa posebnim potrebama	R 1:100
10. Osnova 2.sprata	R 1:100
11. Osnova 3.sprata	R 1:100
12. Osnova krova	R 1:100
13. Presjek 1-1	R 1:100
14. Presjek 2-2	R 1:100
15. Presjek 3-3	R 1:100
16. Presjek 4-4	R 1:100
17. Fasade/ Južna	R 1:100
18. Fasade/ Zapadna	R 1:100
19. Fasade/ Istočna	R 1:100
20. Fasade/ Sjeverna	R 1:100
21-24. 3D Vizuelizacije objekta i uklapanja u ambijent	

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA ARHITEKTURE

Da je Idejno rješenje arhitektonskog projekta Turističko apartmanskog bloka na urbanističkoj parceli UP7 i dijelu UP40, katastarska parcela broj 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, koja se nalazi u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, blok B12, Opština Budva, Crna Gora, prema Elaboratu parcelacije, izrađeno u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko-tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnih urbanističkih parametara, (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost, odnosno visina objekta, i odnos objekta prema građevinskoj liniji).

Prema članu 60 Zakona o uređenju prostora (Broj: 011/25-384/2-01, od 03.03.2025. godine u Podgorici) kao i prema Zakonu o izgradnji objekata (Broj: 011/25-383/2-01, od 03.03.2025. godine u Podgorici), Lokacija za građenje je prostor koji se privodi namjeni, u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i smjernicama utvrđenim planskim dokumentom. Lokacija može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, u skladu sa čim je i izrađeno ovo Idejno rješenje, i na dijelu urbanističke parcele.

URBANISTIČKI PARAMETRI

REKAPITULACIJA		
	PREMA UTU	OSTVARENO
URBANISTIČKA PARCELA	urbanistička parcela UP7, katastarska parcela broj 1260/2, dio urbanističke parcele UP40, katastarska parcela broj 1260/1 KO Petrovac, koja se nalazi u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, blok B12, Opština Budva, Crna Gora	
POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	471+770=1 241,00 m ²	
SPRATNOST	4 etaže	2Po+Pr+3
VISINA OBJEKTA	Prema pravilniku*	14,40m
POVRŠINA POD OBJEKTOM	434,35m ²	430,00m ²
BRGP	1 489,20m ²	1 489,00m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0.35	0.35
INDEKS IZGRADJENOSTI	1.20	1.20
PROCENAT ZELENILA NA PARCELI	/	31.50%
PARKING MJESTA	1,5 mjesta/ 1 stambenoj jedinici ili turističk. aparmanu	1,7 mjesta/ 1 stambenoj jedinici ili turističk. aparmanu
NAMJENA OBJEKTA	Stanovanje/ Turizam kao komplementarna namjena	Turističko apartmanski blok

*Po „Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta“, visina stambenih etaža iznosi max 3.5m.

*Objektu Turističko apartmanskog bloka, na urbanističkoj parceli UP7, katastarska parcela broj 1260/2, i dijelu urbanističke parcele UP40, katastarska parcela broj 1260/1 KO Petrovac, koja se nalazi u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, blok B12, Opština Budva, Crna Gora, obezbijeđen je saobraćajni pristup sa javne saobraćajnice, u skladu sa planskim dokumentom.

Podgorica, mart, 2025.god.



Glavni i odgovorni inženjer:

MSc Milena Obradović, dipl.ing.arh.

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Broj ugovora: U5-10/24

Zaključen dana 01.10.2024. godine između:

1. COHERENCE GROUP d.o.o., (4120) Beograd, ul. Pante Srećkovića br.25, MB 21417564, PIB 111041266, kojeg zastupa izvršni direktor Zoran Ralčić (u daljem tekstu: NARUČILAC),
2. BIRO IDEJA d.o.o., ul. Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10, Podgorica, PIB 03556115, kojeg zastupa izvršna direktorica Msc. Milena Obradović, d.i.a. (u daljem tekstu: PROJEKTANT),

NARUČILAC i PROJEKTANT su u daljem tekstu Ugovora zajedno kao "Ugovorne strane"

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

NARUČILAC povjerava, a PROJEKTANT prihvata obavezu da u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sluzbeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019), standardima usluga za izradu projektne dokumentacije i ostalim relevantnim propisima:

1. Organizuje izradu elaborata (parcelacija, geodezija, geomehanika) od strane licencirane organizacije
2. Izradi Idejno rješenje
3. Izradi Glavni projekat sa uređenjem terena
4. Organizuje uslugu vršenja Revizije Glavnog projekta od strane licencirane organizacije.
5. Isprati cijeli proces do dobijanja Dozvole za gradnju. Sam proces obuhvatiće radnje koje nisu predmet ovog Ugovora (uplata naknade za uređenje građevinskog zemljišta, kao i Ugovori sa Nadzorom i Izvođačem radova).

kao neophodnu dokumentaciju za izgradnju stambenog/ apartmanskog objekta na katastarskim parcelama br. 1260/1 i 1260/2 K.O. Petrovac, za objekat na UP40, odnosno UP7, blok broj 12 u okviru Detaljnog urbanističkog plana Petrovac – šira zona, KO Petrovac, Opština Budva.

PROJEKTANT jeste, potvrđuje i prihvata da ima pravo da, u skladu sa bilo kojim zakonom, pruži ugovorene usluge; iskustvo, stručnost i znanje koji su potrebni za pružanje ugovorenih usluga i izradu Predmeta ugovora na visokom nivou i u traženom kvalitetu; da je svjestan svih postupaka, standarda i propisa koji se mogu prijemiti u pogledu normi i regulativa za planiranje i gradnju koji se primjenjuju na Predmet ugovora i bilo čega što može da utiče na Predmet ugovora i da će se ponašati u skladu sa tim. U izradi Predmeta ugovora PROJEKTANT će u potpunosti poštovati mjerodavne zakone i propise, uključujući, ali ne ograničavajući se na važeći Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonske akte o sadržaju, obimu i načinu vršenja ugovorenih usluga, prateće podzakonske akte i sva druga mjerodavna pravila i propise Crne Gore, kao i mjerodavne standarde prakse i norme.

PROJEKTANT će u potpunosti biti odgovoran za sve aspekte koji se odnose na predmet Ugovora, kako je to dogovoreno ovim Ugovorom. Bez odstupanja od gore navedenog, PROJEKTANT ima odgovornost da predmet Ugovora bude u skladu sa zahtjevima NARUČIOCA, da se obavlja i isporučuje u skladu sa ugovorenim dinamikom i da bude na nivou odgovarajućeg kvaliteta i tačnosti.

II TEHNIČKI USLOVI

Član 2.

Sastavni dio ovog Ugovora je prihvaćena ponuda broj P1-10/24 od 01.10.2024. godine (u daljem tekstu: „PRIHVAĆENA PONUDA“).

2.1 NARUČILAC naručuje, a PROJEKTANT prihvata izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta za stambeno/apartmanski objekat, a u svemu u skladu sa važećim zvaničnim Urbanističko-tehničkim uslovima.

2.2 Osnov za izradu projektne dokumentacije su Urbanističko-tehnicki uslovi (UTU) i Projektni zadatak definisan od strane NARUČIOCA.

2.3 Osnov za izradu Glavnog projekta je dobijena saglasnost Glavnog gradskog/ državnog arhitekta na prethodno predato Idejno rješenje, koje je predmet dalje razrade u Glavnom projektu.

2.4 Projektna dokumentacija se izrađuje prema najnovijim javno dostupnim tehnologijama, standardima i normativima propisanim zakonskim aktima Crne Gore.

Član 3.

NARUČILAC se obavezuje da omogući PROJEKTANTU nesmetan ulaz i boravak na prostoru koji je predmet izrade tehničke dokumentacije.

Član 4.

PROJEKTANT se obavezuje da predmet ugovora izradi u skladu sa Članom 1. i 2. ovog Ugovora, po dinamici i roku u skladu sa Čl. 7. Ugovora, i da ih dostavi NARUČIOCU na zakonski propisani način.

Član 5.

PROJEKTANT neće imati pravo na bilo kakvu naknadu za bilo koji nalog za izmjenu osim ako mu takav nalog za izmjenu sam NARUČILAC nije pismeno izdao i odobrio.

PROJEKTANT će izvršiti bez naknade bilo koji nalog za izmjenu koji je potreban usljed greške prouzrokovane nemarom i/ili greškom PROJEKTANTA sve do dobijanja pozitivnog izvještaja revizije.

Ukoliko PROJEKTANT odbija da ispunjava ugovorne obaveze, NARUČILAC će imati pravo da raskine ovaj Ugovor sa trenutnim dejstvom upućivanjem pismenog obavještenja PROJEKTANTU, a NARUČIOCU pripada pravo na naknadu štete.

Polazeći od obimnih pripremnih aktivnosti PROJEKTANTA i NARUČIOCA za realizaciju predmeta ugovora ne očekuje se da će biti naknadnih i nepredviđenih radova, a ukoliko se pojave nepredviđene okolnosti ugovorne strane će ih partnerski riješiti, u skladu sa zakonom i dobrom praksom.

III UTVREĐENA CIJENA I DINAMIKA PLAĆANJA

Član 6.

Cijene i način plaćanja biće u potpunosti u skladu sa PRIHVAĆENOM PONUDOM.

U slučaju nepredviđenih izmjena koje se nijesu mogle sagledati u procesu projektovanja, a koje su prouzrokovane izmjenom relevantnih propisa ili izmjenama ili nepreciznošću UTU-a, PROJEKTANT će u najkraćem roku dostaviti ponudu u kojoj će obrazložiti zašto se javila potreba za izmjenom, opis same izmjene, vrijeme potrebno za njeno izvršenje i finansijsku nadoknadu koja sljedeće za taj dio. Pri dostavljanju ponude, PROJEKTANT će se pridržavati elemenata za određivanje cijene pojedinih usluga, koji su primijenjeni u ovom Ugovoru. Procesu izrade dokumentacije, opisanom u ponudi, će se pristupiti nakon što NARUČILAC pismeno odobri istu.

Ukoliko NARUČILAC prekine sa naručenim radovima i odustane od daljeg rada, PROJEKTANT ima pravo zatražiti nadoknadu vrijednosti do tada urađenih poslova.

IV ROKOVI I DINAMIKA IZVRŠENJA RADOVA

Član 7.

Rokovi i dinamika izvršenja radova biće u potpunosti u skladu sa PRIHVAĆENOM PONUDOM.

PROJEKTANT ima pravo na produženje roka završetka ugovorenih obaveza u sledećim slučajevima:

- u slučaju izmjene Projektnog zadatka koje moraju biti dostavljene PROJEKTANTU u formi pisanog naloga od strane NARUČIOCA;
- u slučaju više sile;
- drugim situacijama koje obostrano pismeno usaglase Ugovorne strane.

V UGOVORNA KAZNA

Član 8.

NARUČILAC ima pravo da raskine ovaj Ugovor tako što će PROJEKTANTU uputiti pismeno obaveštenje 15 dana unaprijed. Vrijednost ugovorenih usluga koje su pružene do trenutka raskida na način i u skladu sa Ugovorom će biti isplaćena PROJEKTANTU.

VI ZAVRŠNE ODREDBE

Član 9.

Autorska prava na projekte koji su predmet ovog Ugovora, pripadaju isključivo NARUČIOCU bez ikakve dalje naknade osim naknade koja je utvrđena ovim Ugovorom.

Član 10.

Podaci iz ovog Ugovora, tehnička rješenja i projektni zadatak, kao i podaci koje Ugovorne strane razmjenjuju u vezi sa izvršenjem Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu.

PROJEKTANT će u svakom trenutku, i tokom perioda važenja ovog Ugovora i tokom perioda od pet (5) godina po završetku ili raskidu, poverljivo čuvati sve poverljive podatke i takve podatke neće koristiti nikako osim ako je izričito ovlašćen od strane NARUČIOCA, niti će PROJEKTANT otkriti bilo koji od poverljivih podataka trećim licima bez prethodnog pismenog odobrenja NARUČIOCA.

PROJEKTANT je dalje saglasan da NARUČIOCU odmah ustupi sve poverljive podatke (uključujući i kopije) koji su u njegovom posjedu i pod njegovom kontrolom u slučaju raskida ovog Ugovora.

Član 11.

Za sve što nije predviđeno ovim Ugovorom primjenjivati će se odredbe Zakona o obligacionim odnosima („Sl. List Crne Gore“, br. 022/17 od 03.04.2017. god.) i ostali važeći zakonski propisi i pravila struke.

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove koji nastanu iz ovog ugovora prvenstveno rešavaju međusobnim sporazumom.

Ukoliko se spor ne može riješiti sporazumno, strane ugovaraju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Član 12.

Ovaj Ugovor stupa na snagu kada ga ugovorene strane potpišu, a sačinjen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka strana zadržava po jedan.

NARUČILAC
"COHERENCE GROUP" d.o.o. Beograd

Izvršni direktor
Zoran Ralčić



IZVRŠILAC
"BIRO IDEJA" d.o.o. Podgorica

Izvršna direktorica
Msc. Milena Obradović, d.i.a.



RNA GORA
NOTAR
Vukčević Slavka
Budva, Trg Sunca br. 4

**OTPRAVAK
DIJELA AKTA**

Dana 13.09.2024.godine u 13:00h, preda mnom, dolje potpisanim notarom, Vukčević Slavkom, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski **zapis ugovora o prodaji**, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-

1. Gospođa **STOJANOVIĆ (ILIJA) MAJA** rođena dana _____, **JMBG** _____, državljanka Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u pasoš P SRB broj _____, izdat od strane MUP-a R Srbije PU za grad Beograd, dana 27.06.2019. godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: _____ tel: _____ udata, (u daljem tekstu: **Prodavac**).-----

2. Društvo sa ograničenom odgovornošću „ **COHERENCE GROUP “ DOO Beograd**, sa sjedištem u Beogradu, **matični broj** _____, koga zastupa ovlašćeni zastupnik **Ralčić Zoran**, rođen dana _____, **JMBG** _____, državljanin Srbije, čiji identitet sam utvrdila uvidom u pasošem P SRB broj 013699162, izdat od strane MUP-a R Srbije PS Vračar, dana 17.09.2018. godine sa rokom važenja od 10 (deset) godina, sa prebivalištem i adresom stanovanja: _____ broj 31, tel: _____ (u daljem tekstu: **Kupac**).-----

PRETHODNE NAPOMENE-----

Stranke predaju notar u sljedeće isprave:-----

1. List nepokretnosti br. 301 KO Petrovac, izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva dana od 13.09.2024.godine.-----

2. Rešenje iz Registra privrednih subjekata za kupca broj BD _____ od 10.07.2023. godine.-----

Navedena dokumentacija se u originalu prilaže uz ovaj izvornik.-----

Nakon što sam ustanovila da se nepokretnost koja je predmet prodaje nalazi na mom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne i ovlašćene za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su zaključile sljedeći: -----

UGOVOR O PRODAJI-----

I PREDMET PRODAJE-----

1.1. Uvidom u list nepokretnosti broj **301 KO Petrovac**, izdat od Uprave za nekretnine PJ Budva dana od 13.09.2024.godine, ovaj notar je utvrdila da su predmet prodaje nepokretnosti bliže označene u "A" listu kao:-----

- kat.parcela broj 1260/1, šume 2 klase, osnov sticanja nasleđe, površine 1599m2
 - kat.parcela broj 1260/2, građevinska parcela, osnov sticanja nasleđe, površine 471m2.

U „B“ listu sa obimom prava korišćenja sa 1/1, upisan je prodavac.

U „G“ listu nema upisanih tereta i ograničenja.

II PRODAJA

Prodavac se obavezuje prenijeti na Kupca pravo korišćenja od 1/1, na nepokretnosti, bliže opisanoj u članu I ovog ugovora, a Kupac se obavezuje Prodavcu isplatiti ugovorenu cijenu iz člana III ovog ugovora.

Notar je stranke poučila zakonskom statusu zajedničke imovine bračnih drugova, te da bi, ako se radi o takvoj imovini, bila potrebna pravno valjana saglasnost bračnih drugova ugovornih strana koja se može dati u ovoj ili posebnoj ispravi. Notar je stranke upozorila na posljedice u slučaju suprotnog postupanja u vezi sa naprijed naznačenim, pa u vezi s tim Prodavac izjavljuje da je udata, ali da je predmetna nepokretnost njena posebna imovina stečena nasleđem iza smrti njenog oca pok. Milutinović ilije

III CIJENA

3.1. Cijena nepokretnosti iz člana I ovog ugovora iznosi 300.000,00€ (tri stotine hiljade eura i 00/100).

3.2. Stranke saglasno izjavljuju da će Kupac ugovorenu kupoprodajnu cijenu isplatiti sa svog deviznog računa na račun prodavca kod Raiffeisen banka A.D.Beograd, račun broj IBAN 3526 5050 0000 0674 5215, u roku od 7(sedam) radnih dana od dana sačinjavanja ugovora.

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da sve troškove provizije snosi kupac.

3.3.Ugovorne strane su saglasne da odredbe o cijeni, rokovima i načinu plaćanja, predstavljaju bitan elemenat ugovora i da eventualno neispunjenje ovih obaveza od strane kupca ili neuredno ili nepotpuno ispunjenje u obimu koji ne može biti zanemarljiv uslovljavaju raskid istog po samom Zakonu, a sve u skladu sa čl. 120 Zakona o obligacionim odnosima.

3.4. Notar je poučio prodavca mogućnostima njegovog obezbjeđenja u vezi sa plaćanjem cijene, kao što je pristajanje Kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje za iznos cijene, deponovanjem cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u Ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo otpравak dijela akta, koji neće sadržati saglasnost za prenos svojine do isplate cjelokupne cijene (clausula intabulandi), zatim na mogućnost davanja saglasnosti za prenos prava svojine na Kupca u posebnoj ispravi, koja će biti predata Kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ih upozorio na posljedice suprotnog postupanja.

Nakon toga, prodavac izričito izjavljuje, a sa čime je saglasan i kupac, kako slijedi:---
 - da prodavac u ovoj ispravi izjavi saglasnost za prenos prava korišćenja, ali da

se kupcu ili bilo kome drugom ne izdaje otpravak, ovjereni prepis i prepis, osim otpravka dijela akta, sve dok kupac ne isplati u cjelosti kupoprodajnu cijenu na ugovoreni način. Notar je dužan postupiti po naprijed naznačenom nalogu.-----

Notar je dužan izdati cjelovit otpravak sa clausulom intabulandi, strankama i nadležnim državnim organima tek nakon što stranke ovom notaru potvrde isplatu cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene Prodavcu ili dok notaru ne bude prezentovana druga relevantna pisana isprava koja dokazuje tu činjenicu.-----

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

Prodavac garantuje za vidljive i skrivene materijalne nedostatke. Prodavac izjavljuje da mu nikakvi skriveni nedostaci nijesu poznati. -----

Prodavac garantuje da je predmetna nekretnina slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi.-----

Prodavac garantuje kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili predugovor o prodaji nepokretnosti, niti primio kaparu za nepokretnost koja je predmet ovog ugovora, a nije zaključio ni bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo kupca na nekretnini koja je predmet ovog ugovora o prodaji.-----

Notar je upozorila ugovorne strane da ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na nekretninu koja je predmet ovog ugovora o prodaji, kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu prodavac nadoknadi štetu. Notar je poučila ugovorne strane o posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorila da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, a ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu.-----

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

Posjed, koristi, tereti i opasnosti će preći sa prodavca na kupca na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene.-----

VI IZJAVA ZA KNJIZENJE (CLAUSULA INTABULANDI)-----

ZBOG IZDAVANJA DIJELA OTPRAVKA

Notar

Notar je poučila kupca da se u njegovu korist kod Uprave za nekretnine CG – Područna jedinica Budva može upisati predbilježba prava korišćenja na nepokretnosti iz člana I, ovog Ugovora, kao i na posljedice i opasnosti suprotnog postupanja, pa polazeći od prednjeg, kupac izjavljuje da je razumio predloženo i da ne želi upis predbilježbe prava korišćenja, na nepokretnosti iz člana I ovog Ugovora.-----

VII ODOBRENJA I PRAVO PREČE KUPOVINE-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštila strankama da ovaj

ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima i da u konkretnom slučaju ne postoji zakonsko pravo preče kupovine.

VIII POUKE I UPOZORENJA

Notar je poučila i upozorila stranke i na slijedeće:

- da se pravo svojine stiče upisom u Upravi za nekretnine ;
- da Poreska uprava utvrđuje poresku obavezu svojom procjenom vrijednosti nepokretnosti, koja je predmet prodaje, bez obzira na ugovorenu kupoprodajnu cijenu, pa stranke izjavljuju, da su to razumjele;
- da je kupac u obavezi u roku od 15 dana od dana izdavanja otpravka notarskog akta, Poreskoj upravi podnijeti poresku prijavu za porez na promet nepokretnosti;
- da će notar, po službenoj dužnosti, otpravak ovog ugovora dostaviti Upravi za nekretnine i Poreskoj upravi ;
- na sva prava i obaveze ugovornih strana koja nijesu utvrđena ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o obligacionim odnosima i Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore.

Notar je dao i druge pouke u ranijem dijelu ovog zapisa.

IX OVLAŠĆENJA NOTARA

Stranke su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju i nedostatke u obliku, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća stranaka. Strankama će biti dostavljena službena zabilješka o ispravci.

X TROŠKOVI I POREZI

Nakon što sam upozorila i poučila stranke o troškovima notara i troškovima upisa ovog ugovora kod Uprave za nekretnine, stranke izjavljuju da će sve troškove u vezi sa ovim ugovorom, kao i troškove njegovog upisa kod Uprave za nekretnine PJ Budva, snositi **Kupac**.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, po tarifnom broju 1 stav 9 u vezi stava 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 470,00€, po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 10,00€ što sa PDV-om od 21% u iznosu od 100,80€, ukupno iznosi 580,80€.

Od ove notarski obrađene isprave će dobiti:

OTPRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena clausula intabulandi):

-Prodavac (1)

- Kupac (1)

OTPRAVAK (nakon isplate kupoprodajne cijene)

- Prodavac (1)

- Kupac (1)

- Uprava za nekretnine PJ Budva (1)

- Poreska uprava (1)

- Uprava lokalnih javnih prihoda (1)

- Sektor za finansijsko obavještajne poslove (1)

ZAVRŠNE ODREDBE

Notar je strankama pročitala ovaj notarski zapis neposrednim pitanjima se uvjerila da isti odgovara volji stranaka, nakon čega su stranke izjavile, da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovoga pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, te da ga slobodnom voljom odobravaju i kako slijedi potpisuju, nakon čega je zapis potpisala i ovaj notar

U Budvi 13.09.2024. godine u 13:30h.

Prodavac

Kupac

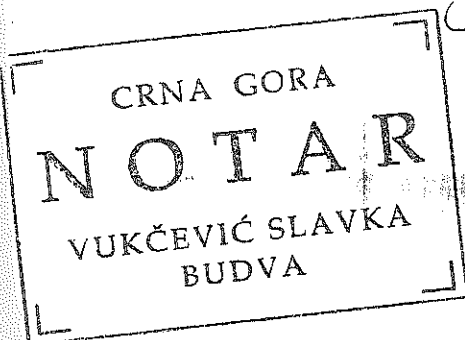
STOJANOVIĆ MAJA

„ COHERENCE GROUP “ DOO Beograd

ovlašćeni zastupnik **Ralčić Zoran**

NOTAR

VUKČEVIĆ SLAVKA



РЕПУБЛИКА СРБИЈА REPUBLIC OF SERBIA REPUBLIQUE DE SERBIE

ПАСОПИС PASSPORT

MAJA STOJANOVIĆ

REPUBLIQUE DE SERBIE

06.06.1996

VOZDOVAG, БЕОГРАД

БЛЕКА 033

МУП Р. СРБИЈЕ БУЗАГРАД, БЕОГРАД

01440773

0144077355SRB6606068F29062760606966715338<00

0144077355SRB6606068F29062760606966715338<00

СРПЦИН-БЕОГРАД MNE PODGORICA

13.24.IX.21

13.21.IX.20

13.06.V.21

13.20.IX.21

13.30.VI.22

13.03.VI.22

13.28.II.22

13.21.IX.20

13.05.IX.24

13.26.IX.19

13.26.VI.21

13.20.VI.19

РЕПУБЛИКА СРБИЈА REPUBLIC OF SERBIA REPUBLIQUE DE SERBIE

ПАСОПИС PASSPORT

ZORAN RALIC

REPUBLIQUE DE SERBIE

28.07.1984

БЕОГРАД

БЕЛЕВАР-КРАЈИНА АЛЕКСАНДРА 058

0136991621SRB5407280M28091712807954710023<26

0136991621SRB5407280M28091712807954710023<26

СРПЦИН-БЕОГРАД MNE PODGORICA

13.05.IX.24

13.21.II.19

13.29.III.19

13.26.IX.19

13.26.VI.21

13.20.VI.19

13.21.IX.20

13.05.IX.24

13.26.IX.19

13.26.VI.21

13.20.VI.19

Ja, notar, Vukčević Slavka, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.

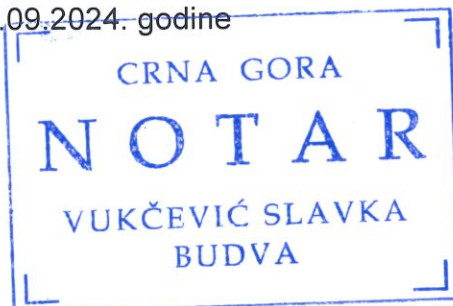
Ovaj otpravak je ovjeren i priloženo mu je 2 priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj otpravak sastavljen je za **kupca**.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, po tarifnom broju 1 stav 9 u vezi stava 1 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara u iznosu od 470,00 €, po tarifnom broju 19 stav 1 iznos od 10,00€ što sa PDV-om od 21% u iznosu od 100,80€, ukupno iznosi 580,80€.

UZZ br.886/2024

U Budvi, 13.09.2024. godine





PODACI O PROJEKTANTU



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 1141299 / 001

Datum registracije: 05.05.2023.

PIB/Carinski broj: 03556115

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "BIRO IDEJA" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: BIRO IDEJA DOO
Telefon: +382 67 812 414
eMail: info@biroideja.me

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 25.04.2023.

Datum donošenja Statuta: 25.04.2023.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: BOHINJSKA BB, ZGRADA KATEL, SPRAT 3, STAN 10, STARI
AERODROM PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: BOHINJSKA BB, ZGRADA KATEL, SPRAT 3, STAN 10, STARI
AERODROM PODGORICA

Adresa sjedišta: BOHINJSKA BB, ZGRADA KATEL, SPRAT 3, STAN 10, STARI
AERODROM PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MILENA OBRADOVIĆ :

Uloga: Osnivač

Udio: 100%

Adresa: _____

LICA U DRUŠTVU:

MILENA OBRADOVIĆ

Adresa: _____

CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 10.05.2023 godine u 11:32h



Načelnica

Sanja Bojanić



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 14-332/23-570/2

Podgorica, 25.05.2023.godine

„BIRO IDEJA“ D.O.O

PODGORICA
Bohinjska bb, zgrada Katel

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-570/2

Podgorica, 25.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "BIRO IDEJA" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-570/1 od 15.05.2023. 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 "BIRO IDEJA" PODGORICA, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-570/1 od 15.05.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "BIRO IDEJA" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-2094/2 od 24.07.2018.godine, kojim je **Mileni Obradović, diplomiranoj inženjerki arhitekture – master arhitektura i urbanizam**, 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 Milenom Obradović, od 05.05.2023.godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje o prestanku radnog odnosa na neodređeno vrijeme, od 04.05.2023.godine, zaključen između Milene Obradović i D.O.O. „CEMA“ Podgorica;
- 4) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 1141299 /001.

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

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

pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta odnosno radova.

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

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

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta 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



POLISA - RAČUN POL-00254373

Zastupnik:	Cvijetić Nina, 81-171		
Ugovarač			
Naziv	BIRO IDEJA DOO	MB	03556115
Adresa	BOHINJSKA ZGRADA KATEL, SPRAT 3, STAN 1 BB, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267812414
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	15.05.2024 (24:00) - 15.05.2025 (24:00)	Period obračuna	15.05.2024 - 15.05.2025

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana: Profesionalna odgovornost projekatana:
 Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i i građenje objekata od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj: UPI 107/7-2094/2, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad gradnjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Vrsta projektovanja: Arhitektura
 Planirani godišnji prihod: 30.000

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	BIRO IDEJA DOO	MB	03556115
Adresa	BOHINJSKA ZGRADA KATEL, SPRAT 3, STAN 1 BB, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038267812414

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije	-27,00
Komercijalni popust	-24,30
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatana koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).

Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacija na sajtu društva (<https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti>).

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00254373

Datum štampe: 14.05.2024 11:56

Strana 1 od 2

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

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

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

UKUPAN OBRAČUN

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

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

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

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

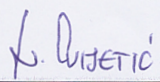
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

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

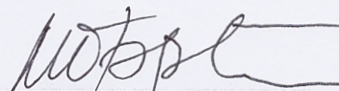
Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:





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

Odjeljenje za posebne kanale prodaje, Odjeljenje za posebne kanale prodaje, 14.05.2024

POLISA: POL-00254373

Datum štampe: 14.05.2024 11:56

Strana 2 od 2

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

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

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

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7– 2094/2

Podgorica, 24.07.2018. godine

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

R J E Š E N J E

IZDAJE SE OBRADOVIĆ MILENI, diplomiranom inženjeru arhitekture - master, Arhitektura i urbanizam, iz Podgorice LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

1. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI107/7-2094/1 od 05.04.2018.godine, OBRADOVIĆ MILENA, diplomirani inženjer arhitekture - master, Arhitektura i urbanizam, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Uvjerjenje o stečenom visokom obrazovanju na diplomskim akademskim-master studijama, izdata od strane Univerziteta u Novom Sadu-Fakultet tehničkih nauka, br. 40016 od 05.01.2009.godine; Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 03-6249/2 od 05.10.2009.godine, kojim je Master Mileni Šundić, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za izradu projekata arhitekture, projekata unutrašnje arhitekture, projekata uređenja terena, kao dijelova tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje i projekata vodovoda i kanalizacije u zgradama; Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 03-6249/3 od 05.10.2009.godine, kojim je Master Mileni Šundić, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, rukovođenje izvođenjem unutrašnje arhitekture, uređenja terena i instalacija vodovoda i kanalizacije; Referentnu listu učešća na realizaciji navedenih projektnih zadataka, izdata od strane Projektnog

biroa » ADECO Plan » D.O.O.Podgorica od 16.04.2009.godine; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu fotokopiju lične karte.

Uvidom u službeni dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti utvrdilo da se imenovana ne nalazi u kaznenoj evidenciji.

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.

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Natasa Pavićević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4720

Podgorica, 21.12.2024. 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

MILENA M. OBRADOVIĆ, master inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 2739



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl. pravnica

Ljiljana Vulić

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI



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: 06-332/24-902/3
Budva, 05.02.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Stojanović Maje, 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, 116/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), 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 Petrovac - šira zona ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 12

Urbanistička parcela broj: 7 koju čini katastarska parcela **1260/2 KO Petrovac**

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-25470/2024 za KO Petrovac, od 09.10.2024.godine, na katastarskoj parceli 1260/2 KO Petrovac nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1260/2 KO Petrovac nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

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.

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

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7 Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a u tekstualnom delu DUP-a, (Poglavlje 5.1.2. strana 55)

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog djela objekta, a predstavlja rastojanje do regulacione linije.

Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekta i može biti u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju od 1,5m od regulacione linije.

Djelovi objekta sa ispadima čija je horizontalna projekcija veće od 1,20m ne mogu prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju. (Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta da horizontalne projekcije građevinskog elementa) i to:

Izlozi lokala do 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m

Izlozi lokala do 0,9m po celoj visini na djelu trga ili u pešačkoj zoni

Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice do 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50m

Konzolne reklame do 1,2m na visini iznad 2,50m (Poglavlje 5.1.10. strana 58)

Postojeći objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promene namenu ali bez dogradnje i nadogradnje. (Poglavlje 5.1.16. strana 59)

Bočna građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m
- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m

- Za objekte u nizu koji su prvi ili posljednji u nizu na djelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m

Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,8m

Zadnja građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

Udaljenje od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.

Nivelacija

Definisana je u poglavlju 5.1.4, 5.1.4 i 5.1.6 strana 56 i to:

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u padu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Kota poda prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

Kota prizemlja novog objekta nemože biti niža od kote nivelete saobraćajnice

Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0,20m, svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,20m, savladava se unutar objekta.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine do kote slemena ili venca objekta. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini saobraćajnice, i to:

Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice

Visina venca novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta

Kod zamene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susednog objekta.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

Krovovi

Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Tavanski proctor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljeni broj etaža ali ulazi u obračun BGRP sa 60% površine.

Osvetljavanje tavanskog prostora je moguće isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za 5,0m, tako da visina slemena odnosno tavanskog prostora ne bude viša od 4,0m. (Poglavlje 5.1.11. strana 59)

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe do granice susedne parcele iznosi 0,50m (Poglavlje 5.1.12 strana 59)

Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata (ne ulaze u obračun garaže, pomoćne i tehničke prostorije) i površine parcele.

Indeks iskorišćenosti ili **izgrađenosti** parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

• ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

• ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,40m onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 7	471	565	165	1.20	35%	4

Spratnost objekata je iskazana **brojem etaža** u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovneta etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m. (Poglavlje 5.1.7. strana 58)

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 geomehničke 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 istraživani.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično),

shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

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 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. 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 koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost seseda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (Poglavlje 5.1.15. strana 59).

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. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorandže, oleanderi i slično). (tekstualni dio DUPa Poglavlje 5.1.7. strana 57)

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, kotlarice, 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel 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 :

STANOVANJE
UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
POSLOVNI OBJEKTI

1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
5 PM/100m² površine
1PM/60-90m² površine

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BGRP veću od 100m² na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. (Poglavlje 5.1.19. strana 60)

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 obezbijediti 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. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove.

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti 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 snadbevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

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

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 rešenja 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 rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva 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 dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1080/24

Datum: 21.01.2025.



Katastarska opština: PETROVAC

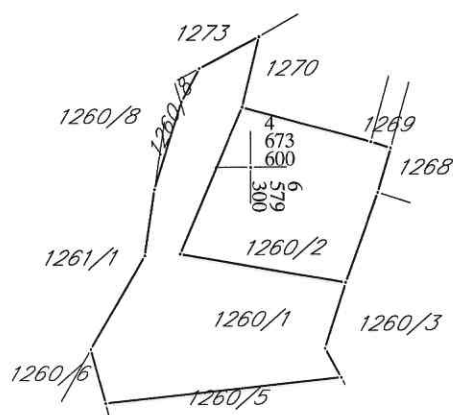
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcele: 1260/1, 1260/2

KOPIJA PLANA

Razmjera: 1:1000



4
673
500
579
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Puzić



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-25470/2024

Datum: 09.10.2024.

KO: PETROVAC

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 06-332/24-902/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 301 - 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
1260	1		10 8/24	07/10/2024	PRIJEVOR	Gradjevinska parcela NASLJEDE		770	0.00
1260	2		10 5	16/07/2015	PRIJEVOR	Gradjevinska parcela NASLJEDE		471	0.00
								1241	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0606966715338	STOJANOVIĆ MAJA BILEČKA 039 VOŽDOVAC BEOGRAD	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

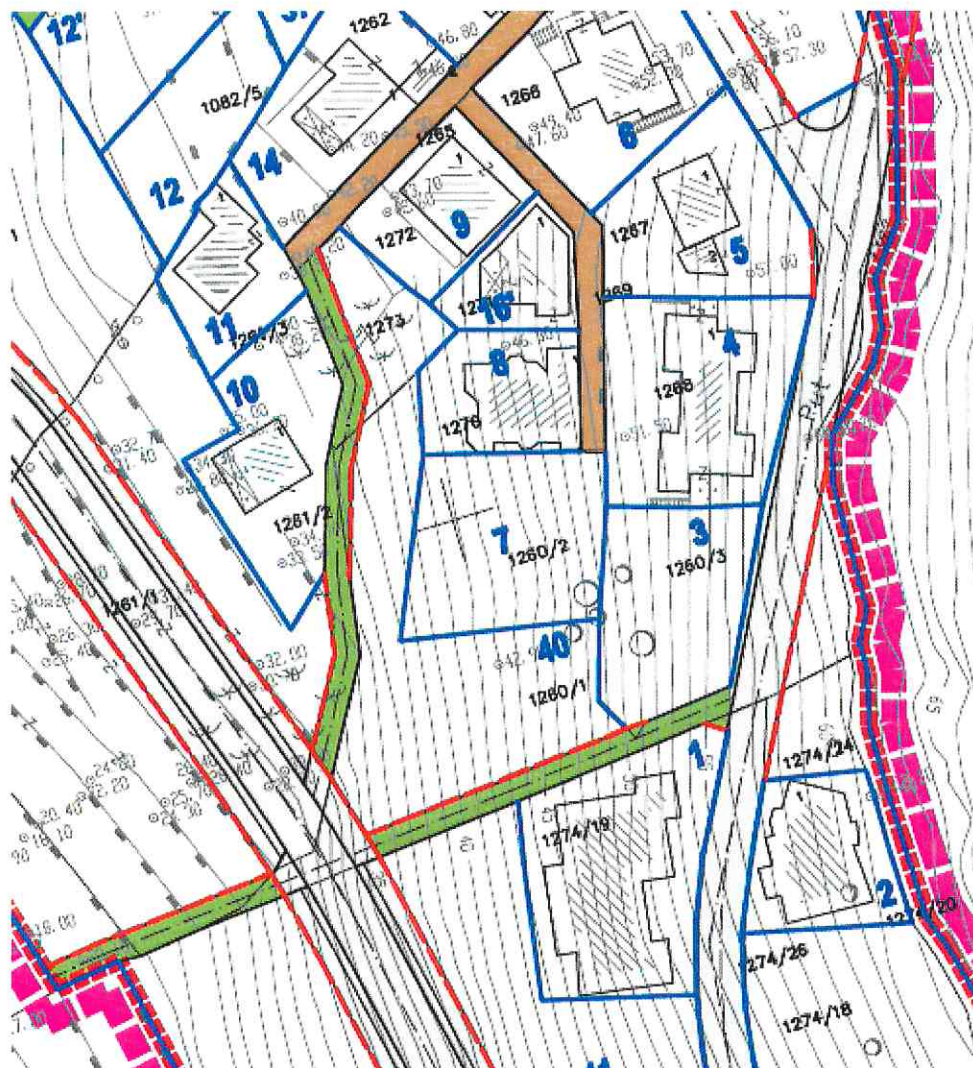
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ



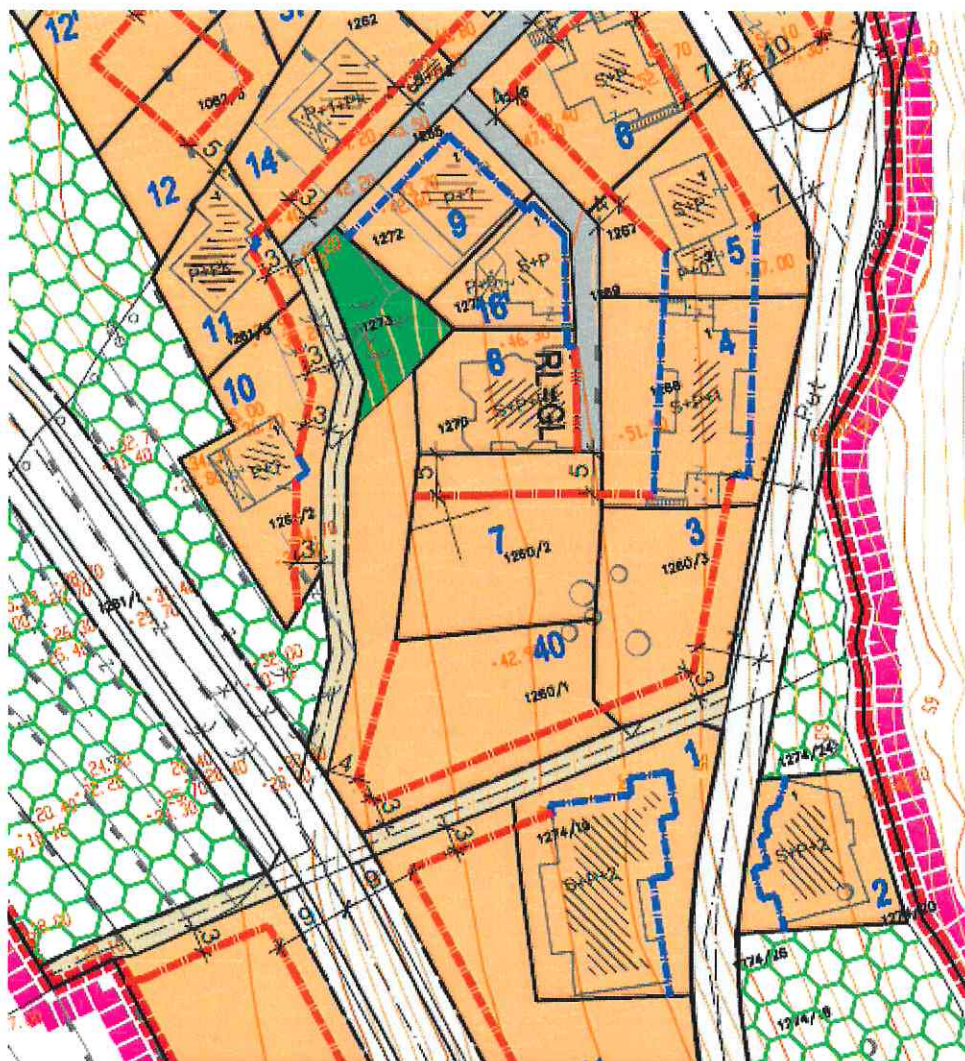
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]
 Budva 05.02.2025.





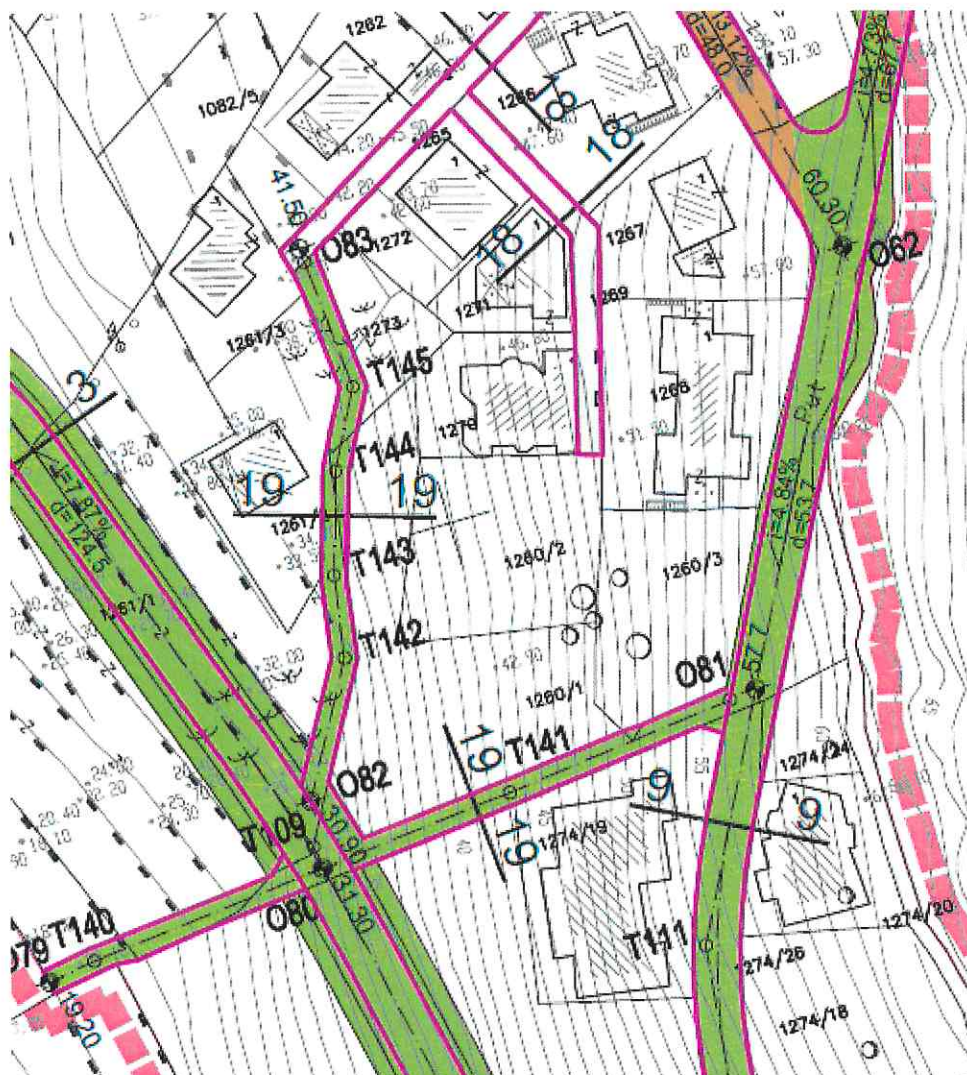
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.02.2025.



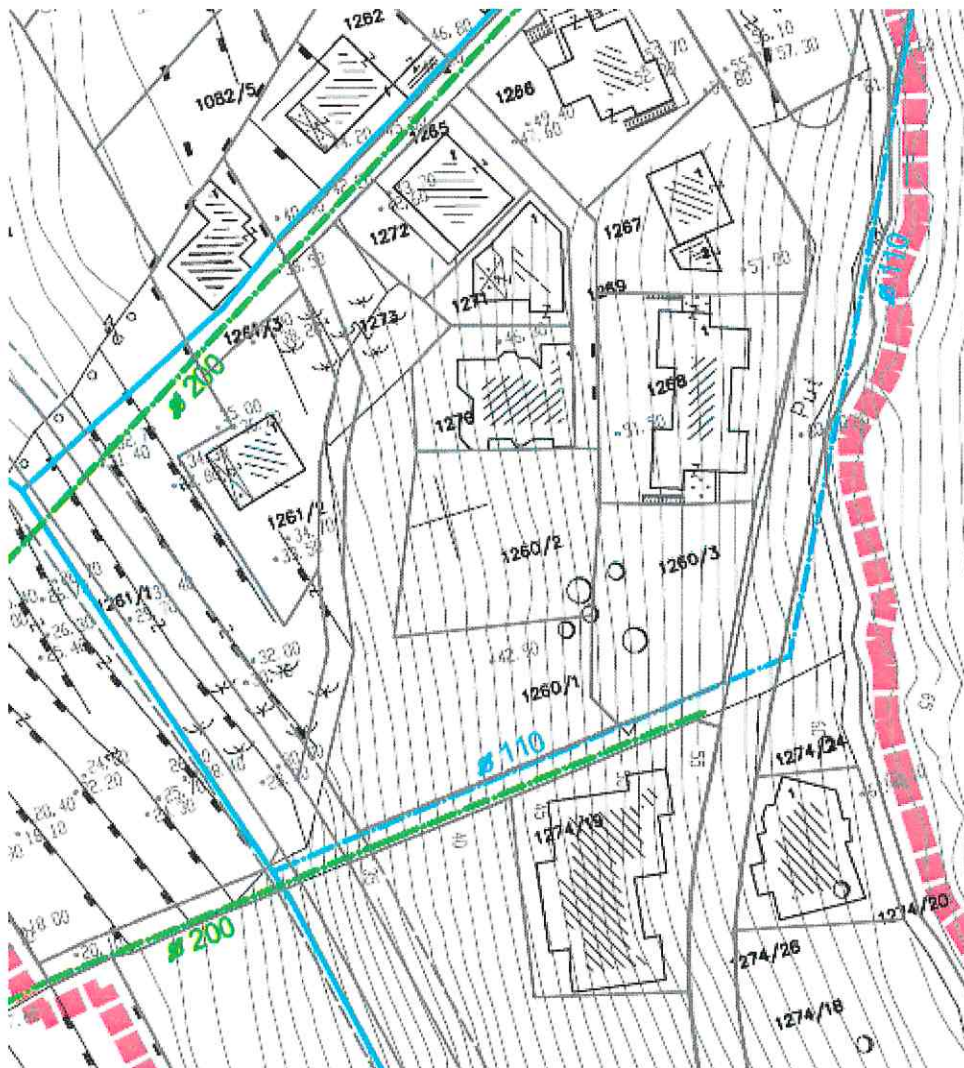
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

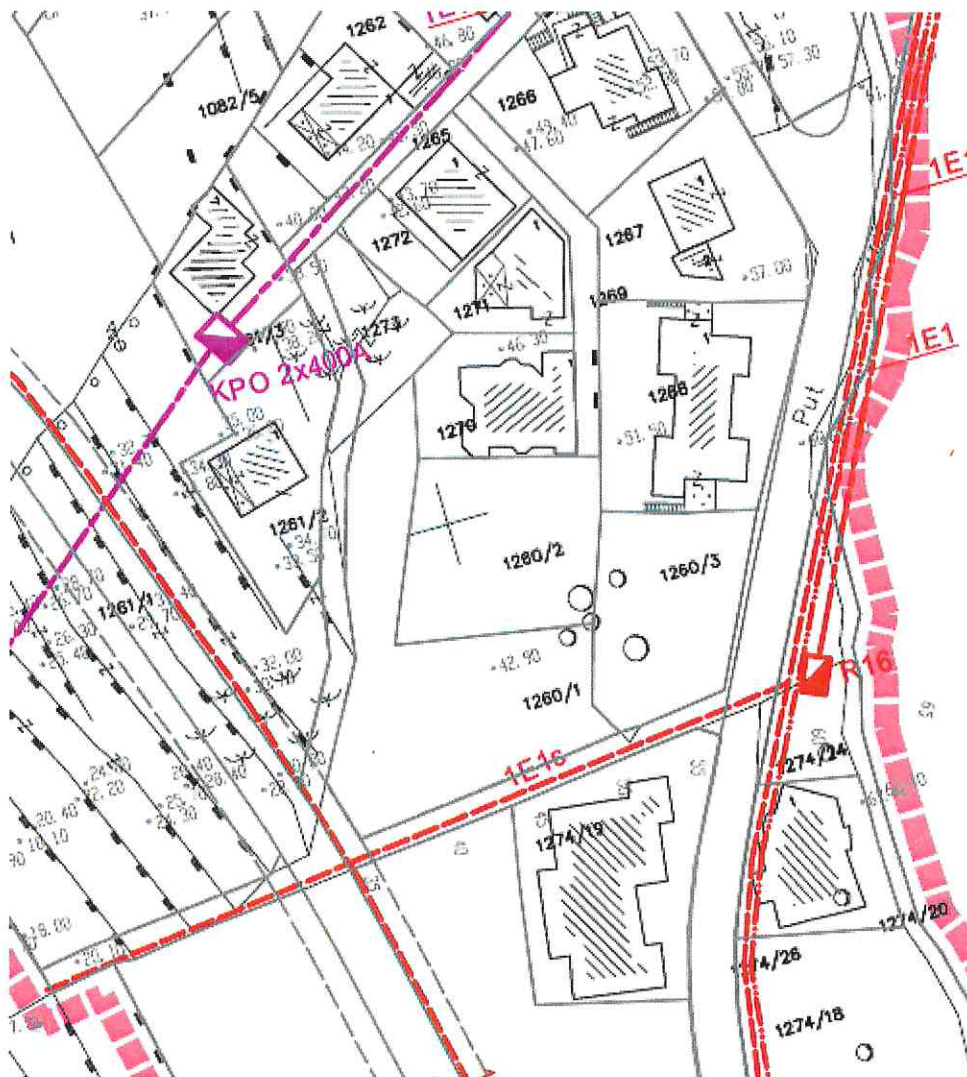
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

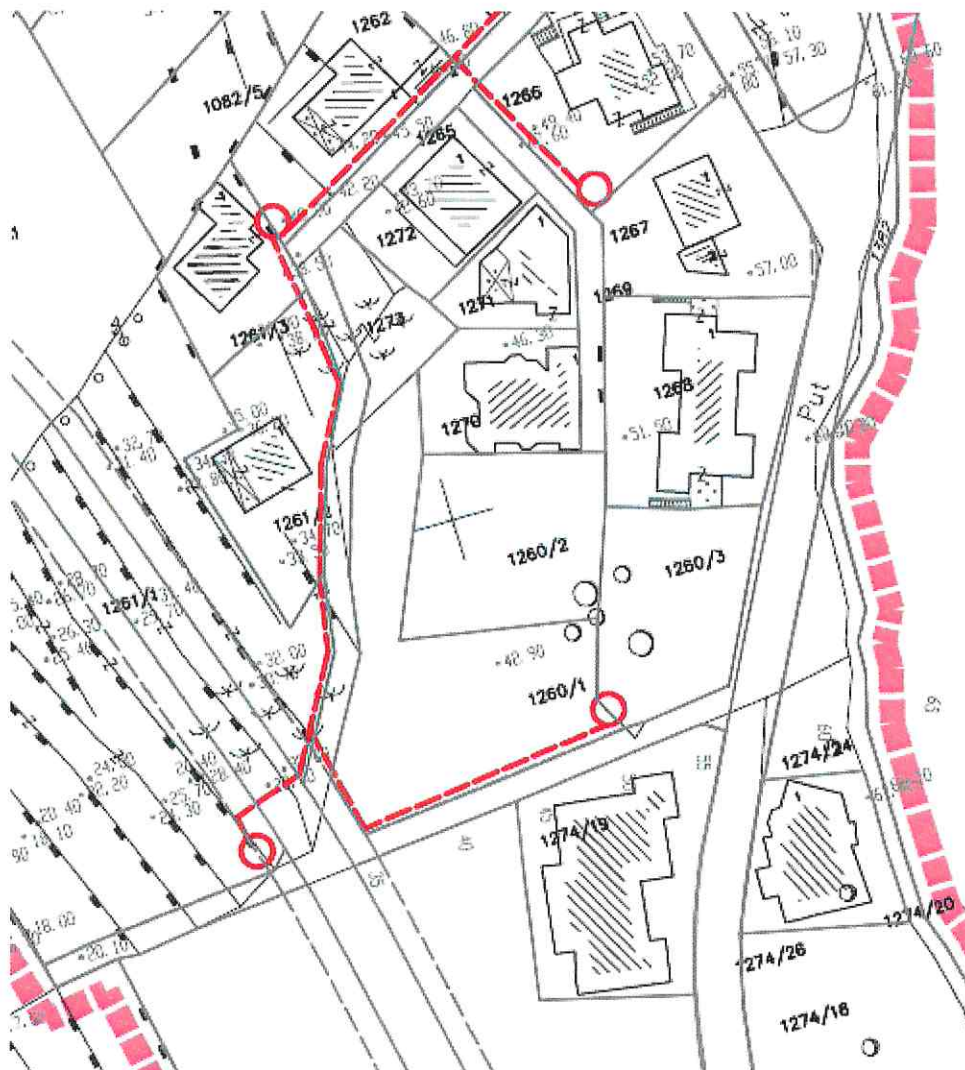
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

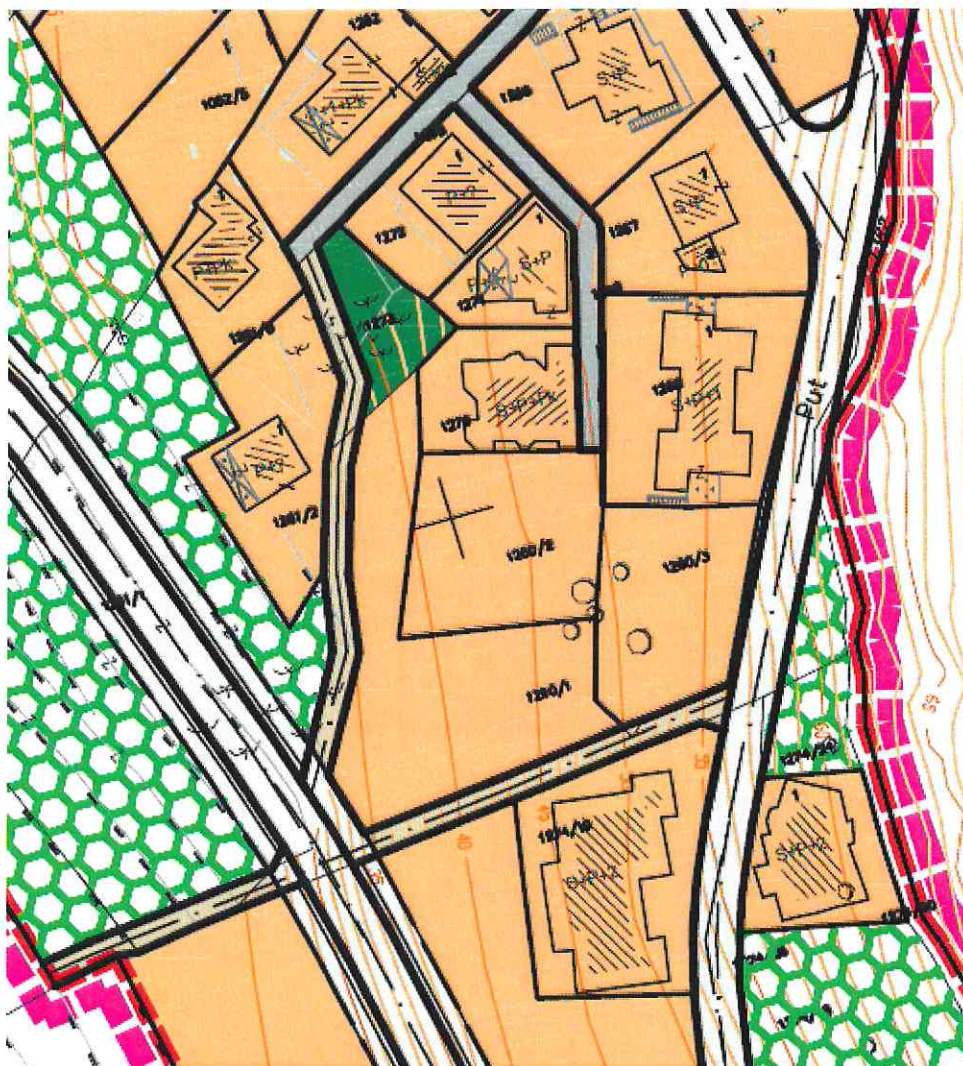
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
MP

Budva 05.02.2025.



LEGENDA

■■■■■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

■■■■■ GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA

----- NOVA MEDJNA LINIJA

————— POSTOJEĆA MEDJNA LINIJA



STANOVANJE

- ① MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I POSLOVNIM SADRŽAJIMA)
- ② REZIDENCIJALNO STANOVANJE



LOKACIJA ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA



KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI



JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE

- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA



POSEBNI OBJEKTI (verski objekti)



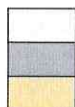
KOMUNALNI OBJEKTI

- ① GROBLJE
- ② VODOSNABDEVANJE



SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- ① AUTOBUSKA STANICA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
- ② GARAŽA



KOLSKE ULICE
KOLSKO-PEŠAČKE ULICE
PEŠAČKE ULICE

P

PARKING

P-bus

PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI

TAKSI STANICA

AS

AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V

VIDIKOVAC

ZELENE POVRŠINE



MASLINJACI
PARK ŠUMA
SKVER
ZASTITNO ZELENILLO



ŠUMA



OBALA



VODOTOK



TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA

BLOK BR. 12																
Urbanistička parcela		POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE								
BROJ	urbanističke parcele	POVRŠINA urbanističke parcele (m²)	POVRŠINA pod objektima BGP (m²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	BGP / površina urb. parcele	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m²)	INDEKS IZGRADENOSTI BRGP / površina urb. parcele	SPRATNOST	Maksimalna POVRŠINA, pod objektima BGP (m²)	INDEKS ZAUZETOSTI (%)	BGP / površina urb. parcele	UKUPNA POVRŠINA svih etaža objekata BRGP(m²)	INDEKS IZGRADENOSTI BRGP / površina urb. parcele	Dovoljeni BROJ ETAŽA (spratnost)	NAMENA	stanovanje
7	471		0	0	0	0	0,00	/	165	35	565	1,20	4			

IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



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

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno: 17-02-2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/24-902/5				

Broj: 01-612/2

Datum: 10.02.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/24-902/4 od 05.02.2025.godine (naš broj 01-612/1 od 06.02.2025. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Stojanović Maja**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1260/2, KO Petrovac, UP 7, blok 12, DUP Petrovac – šira zona, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom i sljedećim smjernicama:

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

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/24-902/3 od 05.02.2025. godine.

Obrada,

Služba za planiranje i projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje i razvoj,

VD Izvršni direktor,

VOB 15-03



Planirano mjesto priključka Čn, trasa Č0-Čn i profil planiranog vodovodnog kraka određiće se zasebnim projektom javnih instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom

Do izgradnje fekalne kanalizacije predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača u skladu sa pravilnikom o uslovima za ispuštanje otpadnih voda

Obradio:





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: 06-332/24-903/3
Budva, 05.02.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Stojanović Maje, 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, 116/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), 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 Petrovac - šira zona ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 24/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 12

Urbanistička parcela broj: 40 koju čini katastarska parcela **1260/1** KO Petrovac i dio katastarske parcele 1273 KO Petrovac

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 104-919-25469/2024 za KO Petrovac, od 09.10.2024.godine, na katastarskoj parceli 1260/1 KO Petrovac nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1260/1 KO Petrovac nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

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.

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

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7 Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata i uređenje prostora, a u tekstualnom delu DUP-a, (Poglavlje 5.1.2. strana 55)

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje nadzemnog djela objekta, a predstavlja rastojanje do regulacione linije.

Podzemna građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje podrumске etaže objekta i može biti u pojasu između građevinske i regulacione linije, a najviše na rastojanju od 1,5m od regulacione linije.

Djelovi objekta sa ispadima čija je horizontalna projekcija veće od 1,20m ne mogu prelaziti građevinsku liniju, odnosno regulacionu liniju. (Poglavlje 5.1.9. strana 58)

Građevinski elementi na nivou prizemlja mogu preći građevinsku odnosno regulacionu liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta da horizontalne projekcije građevinskog elementa) i to:

Izlozi lokala do 0,30m po celoj visini, kada najmanja širina trotoara iznosi 3,0m

Izlozi lokala do 0,9m po celoj visini na djelu trga ili u pešačkoj zoni

Transparentne bravarske konzolne nadstrešnice do 2,0m po celoj širini objekta sa visinom iznad 2,50m

Konzolne reklame do 1,2m na visini iznad 2,50m (Poglavlje 5.1.10. strana 58)

Postojeći objekti između regulacione i građevinske linije, do uklanjanja, mogu da promene namenu ali bez dogradnje i nadogradnje. (Poglavlje 5.1.16. strana 59)

Bočna građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno severne orijentacije iznosi najmanje 1,5m
- Za slobodnostojeće objekte, na djelu do bočne granice parcele pretežno južne orijentacije iznosi najmanje 2,5m

- Za objekte u nizu koji su prvi ili posljednji u nizu na djelu do bočne granice parcele iznosi najmanje 2,5m

Postojeći objekti čije je rastojanje do granice parcele manje od utvrđenih vrijednosti, ne mogu na toj strani imati otvore čiji je parapet niži od 1,8m

Zadnja građevinska linija

Definisana je u poglavlju 5.1.3 strana 55 i to:

Udaljenje od zadnje granice parcele iznosi najmanje 5,0m.

Nivelacija

Definisana je u poglavlju 5.1.4, 5.1.4 i 5.1.6 strana 56 i to:

Ukoliko je saobraćajnica ili druga javna površina u padu u odnosu na širinu parcele, kota nivelete saobraćajnice se uzima na mestu polovine širine parcele.

Kota poda prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete saobraćajnice, i to:

Kota prizemlja novog objekta nemože biti niža od kote nivelete saobraćajnice

Kota prizemlja novog objekta može biti najviše do 1,2m viša od kote nivelete saobraćajnice

Za objekte koji u prizemlju imaju poslovnu namjenu kota prizemlja može biti viša od kote trotoara za najviše 0,20m, svaka veća denivelacija, ali ne veća od 1,20m, savladava se unutar objekta.

Visina objekta je rastojanje od kote saobraćajnice ili druge javne površine do kote slemena ili venca objekta. Relativna visina objekta je ona koja se određuje prema drugim objektima ili širini saobraćajnice, i to:

Visina novog objekta manja je od širine saobraćajnice

Visina venca novog objekta usklađuje se sa vencem susednog objekta

Kod zamene graditeljskog fonda novi objekat zadržava visinu starog ili susednog objekta.

Minimalna spratna visina iznosi 3,0m (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

Krovovi

Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat.

Tavanski proctor se može iskoristiti kao korisna površina koja ne ulazi u dozvoljeni broj etaža ali ulazi u obračun BGRP sa 60% površine.

Osvetljavanje tavanskog prostora je moguće isključivo otvaranjem krovnih prozora ili povlačenjem etaže za 5,0m, tako da visina slemena odnosno tavanskog prostora ne bude viša od 4,0m. (Poglavlje 5.1.11. strana 59)

Najmanje rastojanje horizontalne projekcije strehe do granice susedne parcele iznosi 0,50m (Poglavlje 5.1.12 strana 59)

Indeks zauzetosti parcele je iskazan u procentima i predstavlja količnik površine gabarita svih objekata - BGP objekata (ne ulaze u obračun garaže, pomoćne i tehničke prostorije) i površine parcele.

Indeks iskorišćenosti ili **izgrađenosti** parcele je pokazatelj izgrađenosti prostora, a predstavlja količnik površina svih etaža objekata - BRGP objekata i površine parcele. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

• ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže.

• ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža i ukoliko visina garaže nije veća od 2,40m onda se njena površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 40	772	926	270	1.20	35%	4

Spratnost objekata je iskazana **brojem etaža** u tabeli, i predstavlja ukupan broj etaža koji je dozvoljen za gradnju i ulazi u obračun urbanističkih parametara, a to su: suterenske etaže, prizemna etaža, spratne etaže i potkrovnna etaža, dok podrumске etaže ne ulaze u obračun. (Poglavlje 5.1.7. strana 57)

U spratnost objekta ne ulazi suterenska etaža ukoliko se koristi kao ostava ili garažni prostor visine ne veće od 2,40m. (Poglavlje 5.1.7. strana 58)

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 geomehničke 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 istraživani.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično),

shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

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 0,50m, računajući od kote trotoara, transparentnom ogradom do visine 1,40m ili živom ogradom do visine 1,40m. 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 koje se postavljaju na granici parcele moraju imati pismenu saglasnost seseda. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,50m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.(Poglavlje 5.1.15. strana 59).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju 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, ružmarin, 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. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Na parcelama čiji je nagib terena veći od 10° predlaže se izgradnja objekata koji kaskadno prati liniju terena. Istovremeno se predlaže i kaskadno uređenje parcele izgradnjom potpornih zidova od kamena kojima se formiraju terase širine od 3,0-5,0m sa zelenim zastorom na tamponu zemlje od 90-120cm koji obezbeđuje zasad manjeg rastinja (pomorandže, oleanderi i slično). (tekstualni dio DUPa Poglavlje 5.1.7. strana 57)

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 najdragocijeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, 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 objekte ili dijelove 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 parcel 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 :

STANOVANJE
UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
POSLOVNI OBJEKTI

1,5 PM/stambenoj jedinici ili turističkom apartmanu
5 PM/100m² površine
1PM/60-90m² površine

Ukoliko stambena jedinica ili turistički apartman ima BGRP veću od 100m² na svakih 50m² broj parking mjesta se povećava za 0,5. (Poglavlje 5.1.19. strana 60)

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 obezbijediti 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. Primjeniti 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 vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza 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 pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

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 rešenja 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 rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva 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 dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

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



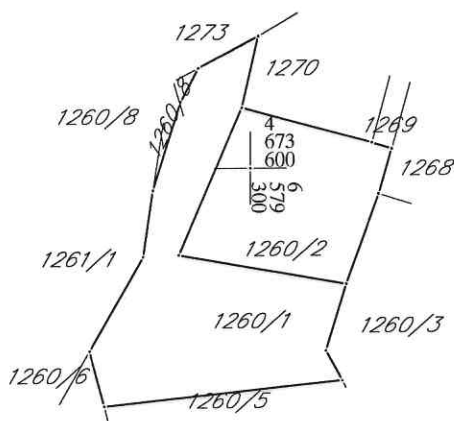
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1081/24
Datum: 21.01.2025.



Katastarska opština: PETROVAC
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcele: 1260/1, 1260/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
673
500
6
579
300

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: *Pusić*



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-25469/2024

Datum: 09.10.2024.

KO: PETROVAC

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 06-332/24-903/2 izdaje se

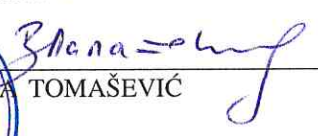
LIST NEPOKRETNOSTI 301 - IZVOD

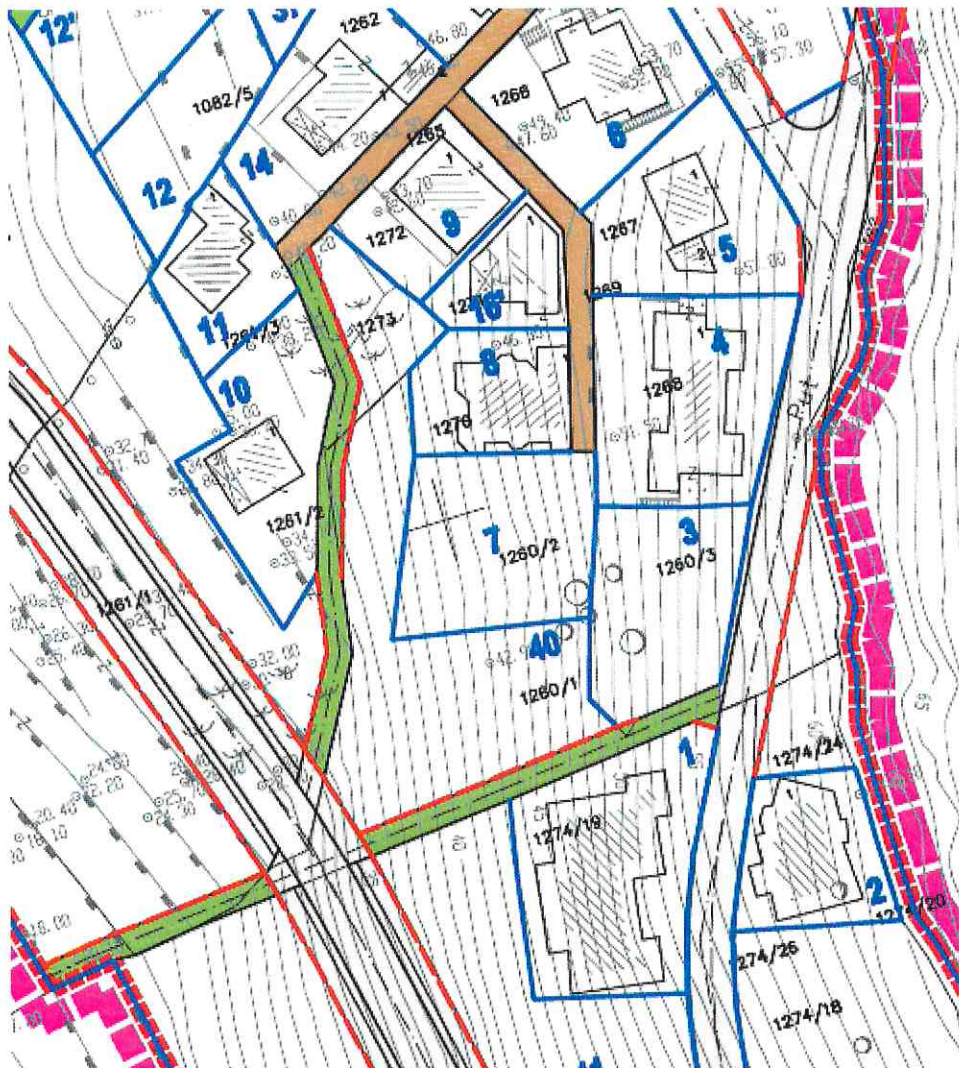
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1260	1		10 8/24	07/10/2024	PRIJEVOR	Gradjevinska parcela NASLJEDE		770	0.00
1260	2		10 5	16/07/2015	PRIJEVOR	Gradjevinska parcela NASLJEDE		471	0.00
								1241	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	STOJANOVIĆ MAJA BILEČKA 039 VOŽDOVAC BEOGRAD	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica: 7

BLANA TOMAŠEVIĆ

IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

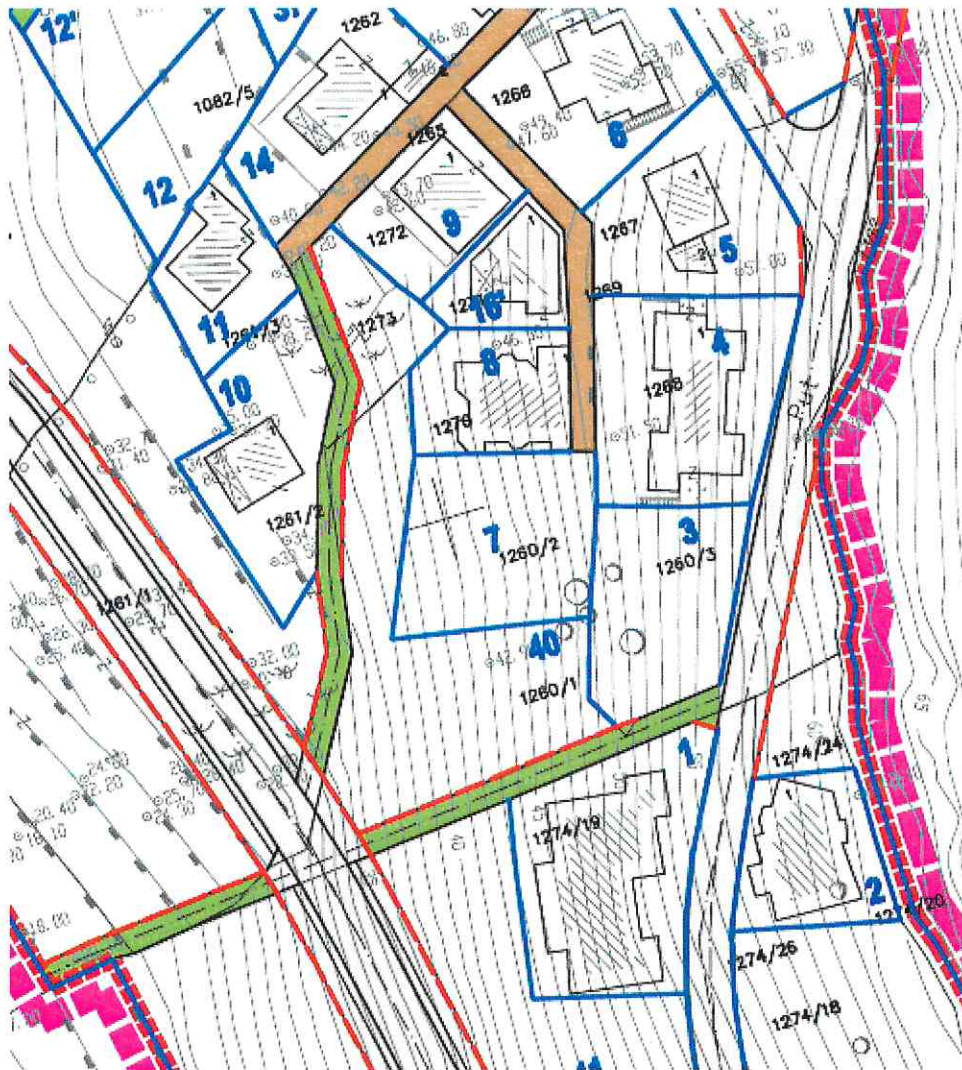
Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

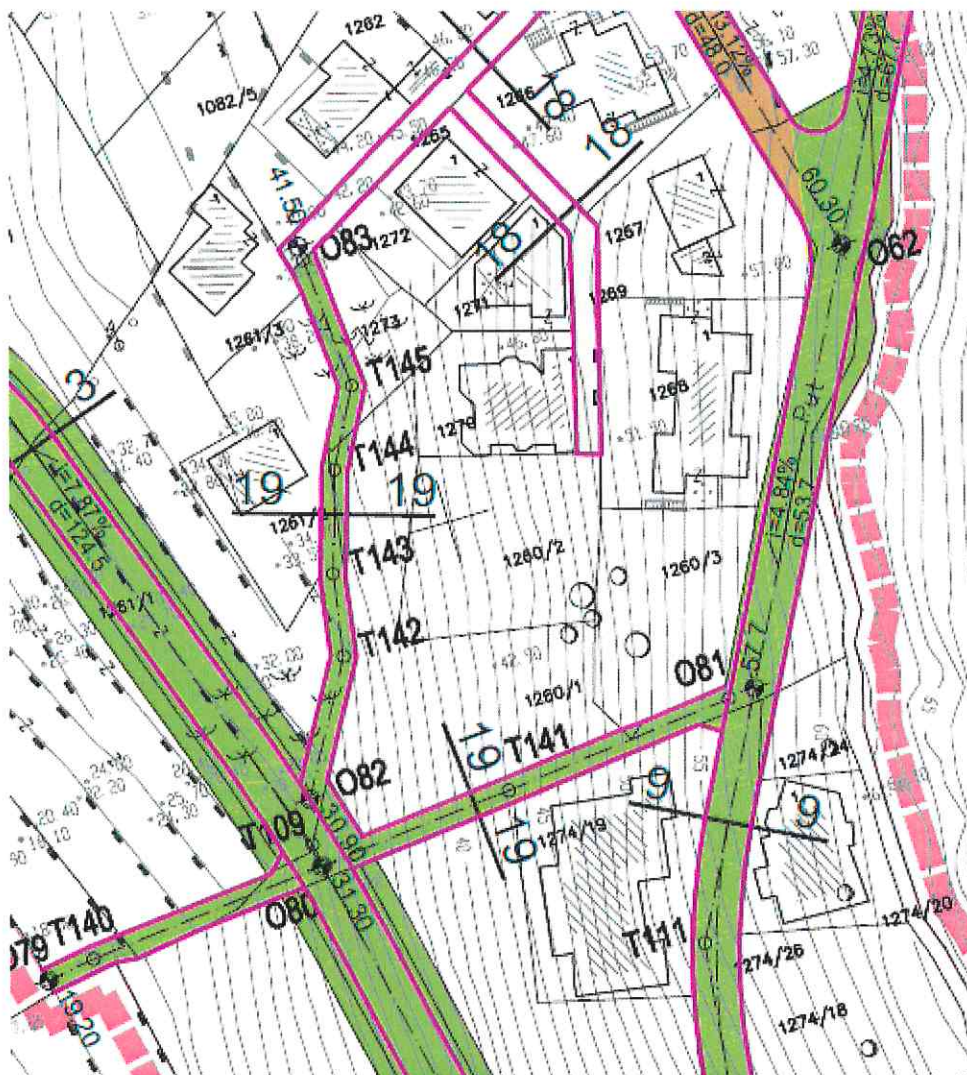
Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]

Budva 05.02.2025.





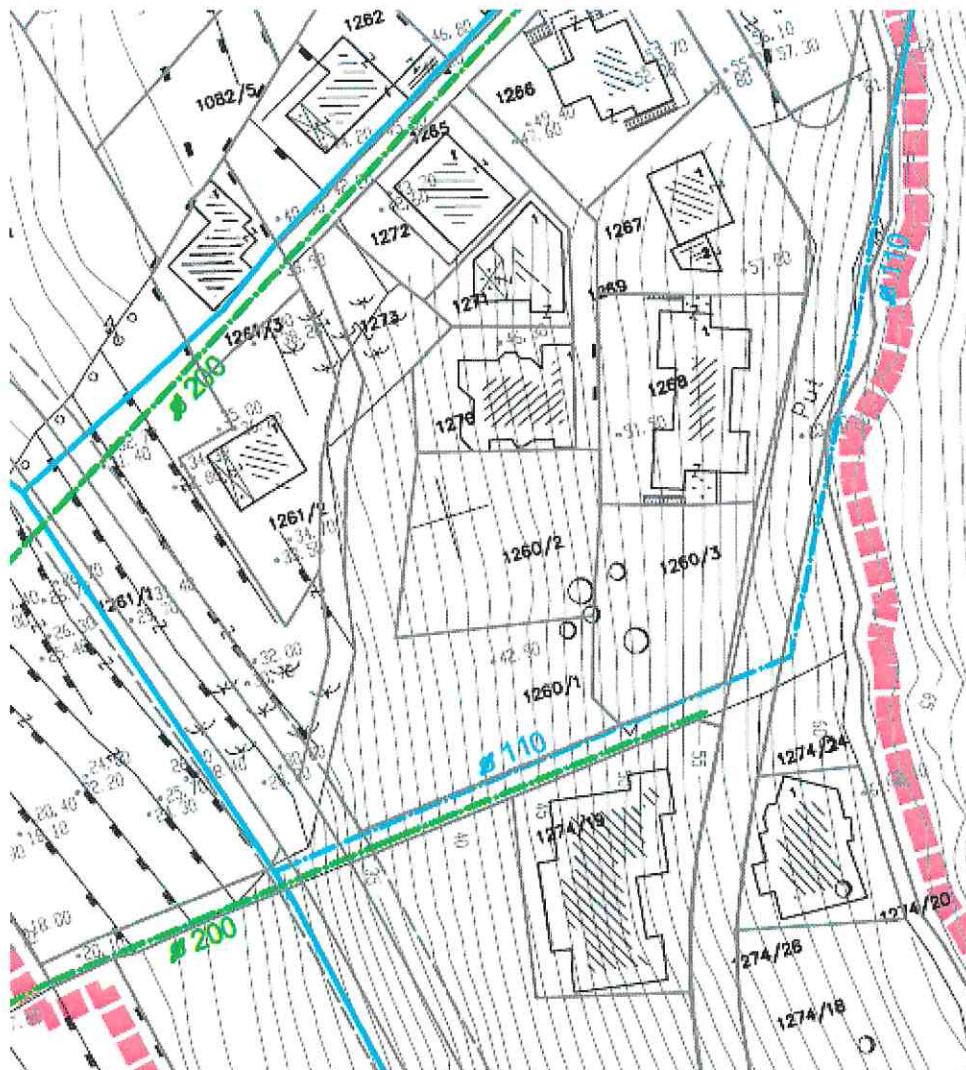
IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]
Budva 05.02.2025.





IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

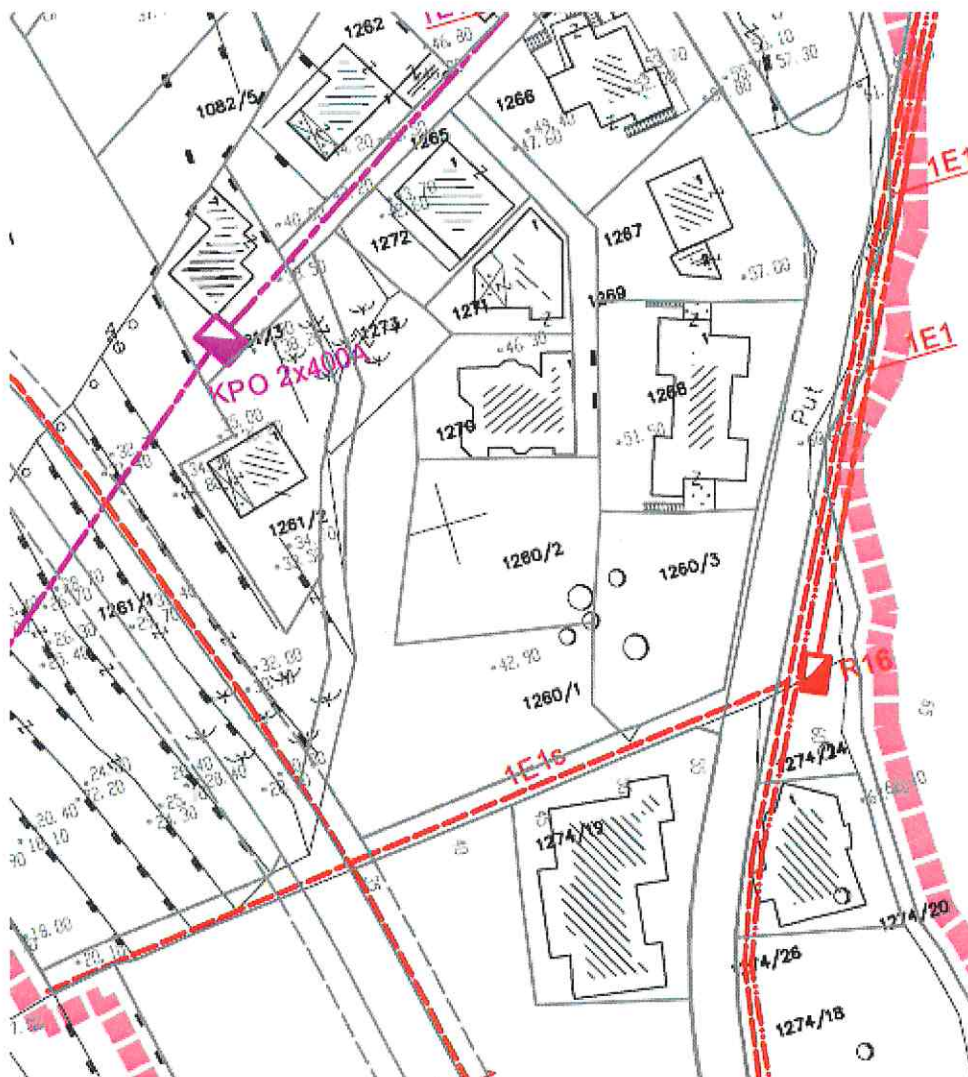
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

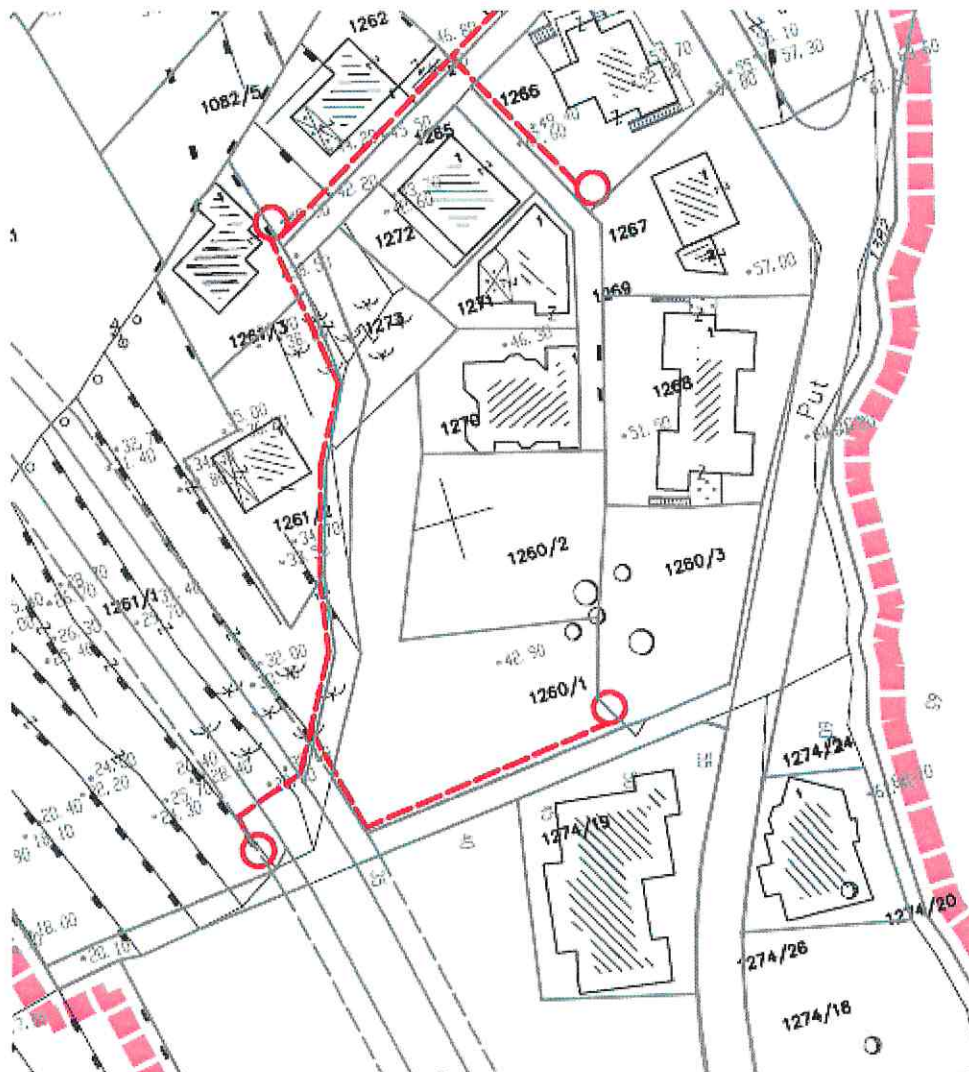
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

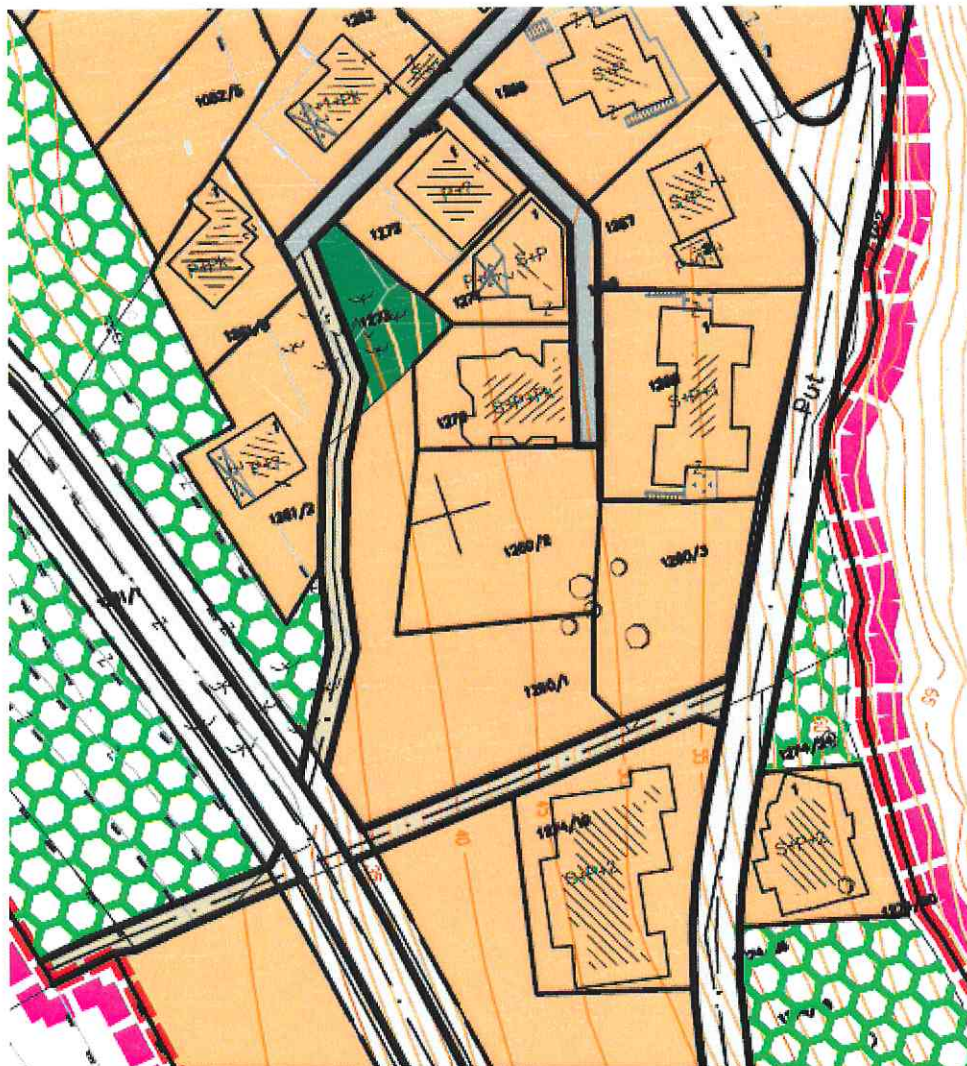
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović



Budva 05.02.2025.



IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
Budva 05.02.2025.



LEGENDA

■■■■■ GRANICA DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA

■■■■■ GRANICA BLOKA

B1 - B12 OZNAKA BLOKA

----- NOVA MEĐJNA LINIJA

————— POSTOJEĆA MEĐJNA LINIJA



STANOVANJE

- ① MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM I POSLOVNIM SADRŽAJIMA)
- ② REZIDENCIJALNO STANOVANJE



LOKACIJA ZA IZGRADNJU POD POSEBNIM USLOVIMA U OKVIRU PARCELA MASLINJAKA



KOMERCIJALNI OBJEKTI I USLUGE

- ① UGOSTITELJSTVO I TURIZAM
- ② TURISTIČKI OBJEKTI



JAVNI OBJEKTI I POVRŠINE

- ① OBRAZOVANJE
- ② SOCIJALNA ZAŠTITA
- ③ ZDRAVSTVENA ZAŠTITA
- ④ DRŽAVNI ORGANI I UPRAVA
- ⑤ SPORT I REKREACIJA
- ⑥ KULTURA



POSEBNI OBJEKTI (verski objekti)



KOMUNALNI OBJEKTI

- ① GROBLJE
- ② VODOSNABDEVANJE



SAOBRAĆAJ I SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

- ① AUTOBUSKA STANICA SA PRATEĆIM SADRŽAJIMA
- ② GARAŽA



KOLSKE ULICE



KOLSKO-PEŠAČKE ULICE



PEŠAČKE ULICE

P

PARKING

P-bus

PARKING ZA TURISTIČKE AUTOBUSE

TAXI

TAKSI STANICA

AS

AUTOBUSKO STAJALIŠTE

V

VIDIKOVAC

ZELENE POVRŠINE



MASLINJACI



PARK ŠUMA



SKVER



ZASTITNO ZELENILLO



ŠUMA



OBALA



VODOTOK



TRASA ZACEVLJENOG VODOTOKA



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

Sektor za planiranje i projektovanje

Trg Sunca br. 1, Budva

Centrala: +382 33 403 304

Sektor PR i OI: +382 33 403 484

www.vodovodbudva.me

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno:				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-332/24-903/5				

Broj: 01-666/2

Datum: 12.02.2025

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/24-903/4 od 05.02.2025.godine (naš broj 01-666/1 od 10.02.2025. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Stojanović Maja**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 1260/1, KO Petrovac, UP 40, blok 12, DUP Petrovac – šira zona, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skicom i sljedećim smjernicama:

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

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/24-903/3 od 05.02.2025. godine.

Obrada,

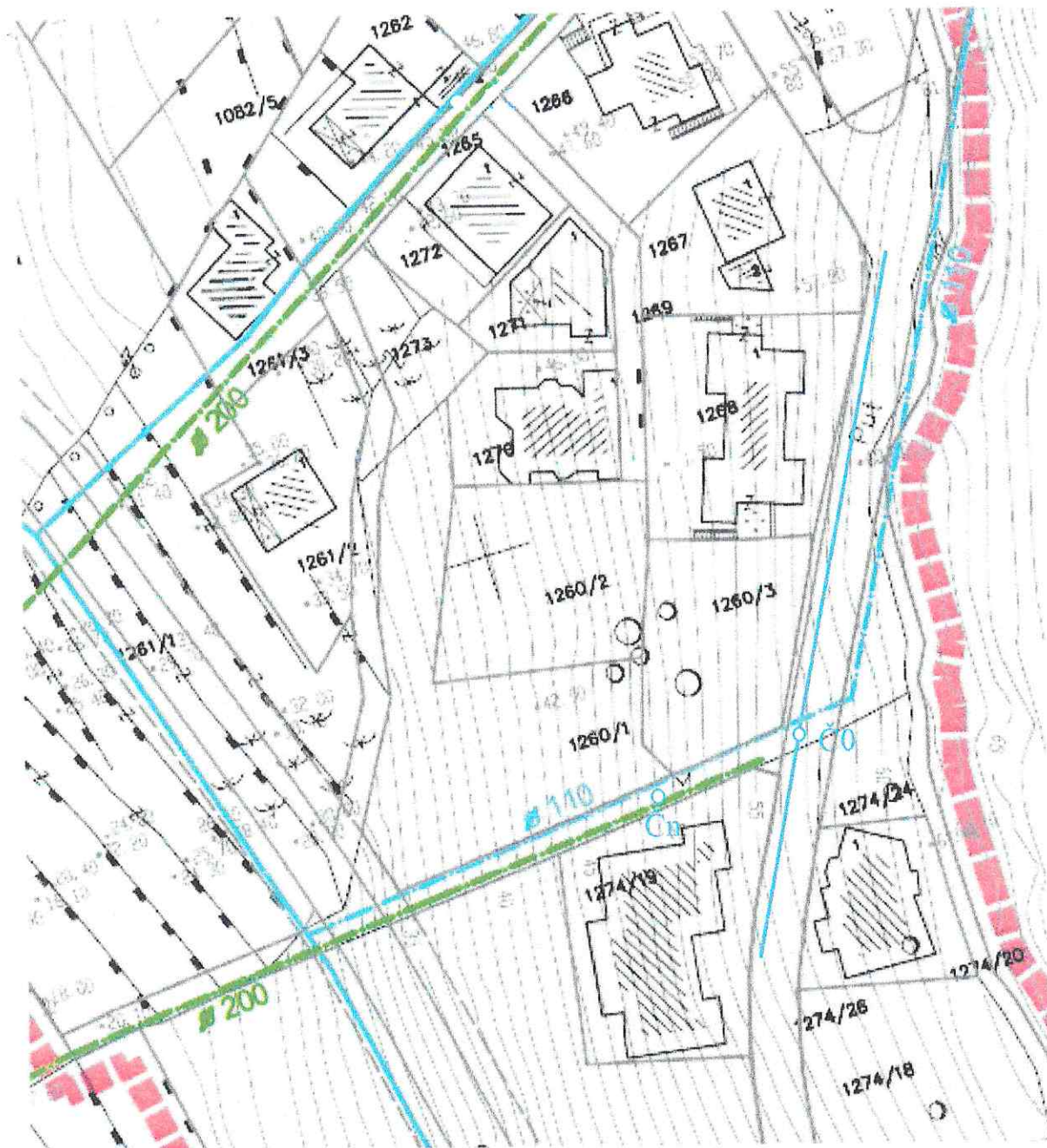
Služba za planiranje i
projektovanje,

Momir Tomović

Sektor za planiranje
i razvoj,

VD Izvršni direktor,


Mladen Lakčević



Č0-Čn

Postojeći vodovod

Planirano mjesto priključka Čn, trasa Č0-Čn i profil planiranog vodovodnog kraka određiće se zasebnim projektom javnih instalacija u skladu sa važećom planskom dokumentacijom

Vodomjernu šahtu planirati na maksimum 1m od ivice UP u pravcu mjesta priključka

Do izgradnje fekalne kanalizacije predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača u skladu sa pravilnikom o uslovima za ispuštanje otpadnih voda

Datum: 12.02.2025.

Obradio: *J. Koca*



ELABORAT O PARCELACIJI



"AZIMUT - GEO" D.O.O. - DRUŠTVO ZA INŽINJERSKE DJELATNOSTI I TEHNIČKO SAVJETOVANJE

PIB: 03224023; RegistarSKI broj: 50858687; Tekući račun: 540-9878-96 Erste banka Crna Gora;
Kontakt telefoni: 068 213 031, 067 338 747; E-mail: azimut.geo.budva@gmail.com

Broj: 58/22

Datum: 22.06.2022. god.

Crna Gora
UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Primljeno: 27.06.2022			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednos.
907-104-DT		-	1139/22

ELABORAT
PARCELACIJA PO DUP-u
K.P. 1260/1, K.O. PETROVAC
OPŠTINA BUDVA

Dana, 27.06.2022.
(predaja elaborata)

Dana, _____
(preuzimanje ovjerenog elaborata)

Dana, 15.08.2022g
(ovjera elaborata)



"AZIMUT - GEO" D.O.O. - DRUŠTVO ZA INŽINJERSKE DJELATNOSTI I TEHNIČKO SAVJETOVANJE

PIB: 03224023; RegistarSKI broj: 50858687; Tekući račun: 540-9678-96 Erste banka Cma Gara;
Kontakt telefoni: 068 213 031, 067 338 747; E-mail: azimut.geo.budva@gmail.com

O V L A Š Ć E N J E

Ovlašćuje se firma "AZIMUT - GEO" d.o.o. iz Budve, **da u ime**
imalaca prava/korisnika:

1. *Maja Stojanović koju zastupa Vladimir*
2. *Čejović advokat iz Podgorice*
3.
4.
5.

preduzima sve zakonskim propisima predviđene aktivnosti u cilju provođenja
promjena na nepokretnostima i to:

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. Eksproprijacija
8.

Na katastarskoj parceli broj *1260/p i 1260/p* u KO *Petrovac*

Napomena:

Primalac ovlaštenja (za AZIMUT - GEO):



Davaoci ovlaštenja:

1.
2. *Rejduh*
3. **ADVOKAT**
Vladimir Č. Čejović
4. ul. 13. Jula br. 21 PODGORICA
Mob tel. 069 063 855
5.

U Budvi: *23.06.2022.*



GENERELANO PUNOMOĆJE

Ovlašćujem Vladimira Čejovića, advokata iz Crne Gore, sa kancelarijom u Podgorici, ul.13 jula br.21, da može u moje ime i za moj račun preduzimati sledeće pravne radnje:

- da me zastupa pred svim državnim, organima lokalne samouprave i sudovima, kao i trećim fizičkim i pravnim licima u Crnoj Gori, u ostvarivanju mojih prava;
- da može pokretati postupke, podizati tužbe, povlačiti tužbe, izjavljivati pravne ljeckove, pokretati postupke prinudnog izvršenja, pregovarati sa trećim licima, zaključivati poravnania i preduzimati i sve druge pravne radnje koje mi idu u korist.

Punomoćje važi do opoziva.

Podgorica 09.05.2022.godine

Vlastodavac
Maja Stojanović
JMBG 0606966715338
Beograd, Bilećka br.39

Република Србија
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Мирјана Спасић
Београд, Вождовац
Устаничка број 63

УОП - II:1915-2022
Страна 1 (један)

Потврђује се да је -----
Маја Стојановић рођен/а
године, са пребивалиштем у 1
у присуству јавнобележничког сарадника својеручно потписао/ла ову
исправу. -----
Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту бр. -----
издата 26.08.2014 од стране ПС САВСКИ ВЕНАЦ. -----
Исправа странке, написана на компјутерском штампачу и састоји се од 1 (једној)
стране/а, оверена је у 2 (два) примерка за потребе странке, а 1 (један) оверен
примерак, остаје код поступајућег јавног бележника. -----
Јавни бележник овером ове исправе потврђује потпис странке и не одговара за
садржину исправе. -----
Накнада за оверу 2 (два) примерака наплаћена је у укупном износу од 720,00
(седамсто двадесет динара) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног
броја 8 јавнобележничке тарифе. -----

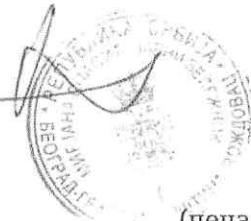
ЈАВНИ БЕЛЕЖНИК
Мирјана Спасић
Београд, Вождовац
Устаничка број 63

За јавног бележника
Јавнобележнички
сарадник
Растко Поповић
број решења: IV-8-
78/2020
од 09.01.2020 год.

УОП - II:1915-2022

Дана 10.05.2022. (десетог маја две хиљаде
двадесетдруге) године, у 13:57 (тринаест
часова и педесет седам минута),
у Београду, оверено у 2 (два) примерак/ка за
потребе странке.

(потпис)



(печат)

ZAPISNIK O IZVRŠENOJ PARCELACIJI

Sastavljen u Budvi, od strane geodetske organizacije "AZIMUT - GEO" d.o.o. iz Budve, koju zastupa Korado Flojhar, na dan 22.06.2022.

Za obavljene geodetske radove:

Parcelacija po DUP-u katastarske parcele br. 1260/1, K.O. Petrovac.

Prisutni su:

Izvođač radova:

1. Flojhar Korado

Stranke:

2. Stojanović Maja

Rezultat uviđaja na licu mjesta:

Ovoj organizaciji obratila se usmenim zahtjevom gospodin Vladimir Čejović, kao zastupnik gospođe Stojanović Maje, radi parcelacije po DUP-u katastarske parcele 1260/1, upisane u LN broj 301, K.O. Petrovac.

Postupajući po gornjem zahtjevu obratili smo se Upravi za katastar i državnu imovinu PJ Budva i tu preuzeli podatke premjera za pomenutu parcelu. Zahtjev za podatke o urbanističkoj parceli 40, blok 12, kao i planiranim saobraćajnicama koje sjeku katastarsku parcelu 1260/1 u obuhvatu DUP-a "Petrovac – šira zona" je predat Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva. U tom sekretarijatu nam je saopšteno da oni ne posjeduju koordinate urbanističkih parcela, te da se za iste moramo obratiti obrađivaču, projektnom birou "AG INFOPLAN" d.o.o. Nikšić, a iz Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj nam je izdat izvod iz DUP-a bez koordinata parcelacije. Iz projektnog biroa "AG INFOPLAN" d.o.o. Nikšić nam je saopšteno da nisu ovlašćeni da nam izdaju koordinate urbanističkih parcela, te su nam poslali isječak bloka 12, u državnom koordinatnom sistemu, iz plana parcelacije DUP "Petrovac – šira zona" u Autocad formatu koji prilažemo u CD-u.

Upoređivanjem površina upisanih u listu nepokretnosti i površine dobijene iz koordinata, utvrđeno je odstupanje koje je raspoređeno na novonastalu katastarsku parcelu 1260/5 koja se nalaze u zahvatu saobraćajnice po DUP-u.

Parcelacijom po DUP-u katastarske parcele 1260/1, K.O. Petrovac, nastalo je 6 novih katastarskih parcela i to:

- katastarska parcela 1260/1, ukupne površine 770m²
- katastarska parcela 1260/4, ukupne površine 92m²
- katastarska parcela 1260/5, ukupne površine 641m²
- katastarska parcela 1260/6, ukupne površine 65m²
- katastarska parcela 1260/7, ukupne površine 10m²
- katastarska parcela 1260/8, ukupne površine 21m²

Na osnovu dobijenih rezultata izrađen je Elaborat parcelacije po DUP-u. Zapisnik je pročitao prisustvu svih zainteresovanih lica.

Na zapisnik su stavljene sljedeće primjedbe:

Bez primjedbi.

Izvođač radova:



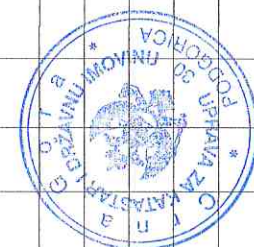
Republika Crna Gora
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
Područna jedinica: Budva
Broj: _____
K.O.: Petrovac

SPIŠAK PRIJAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

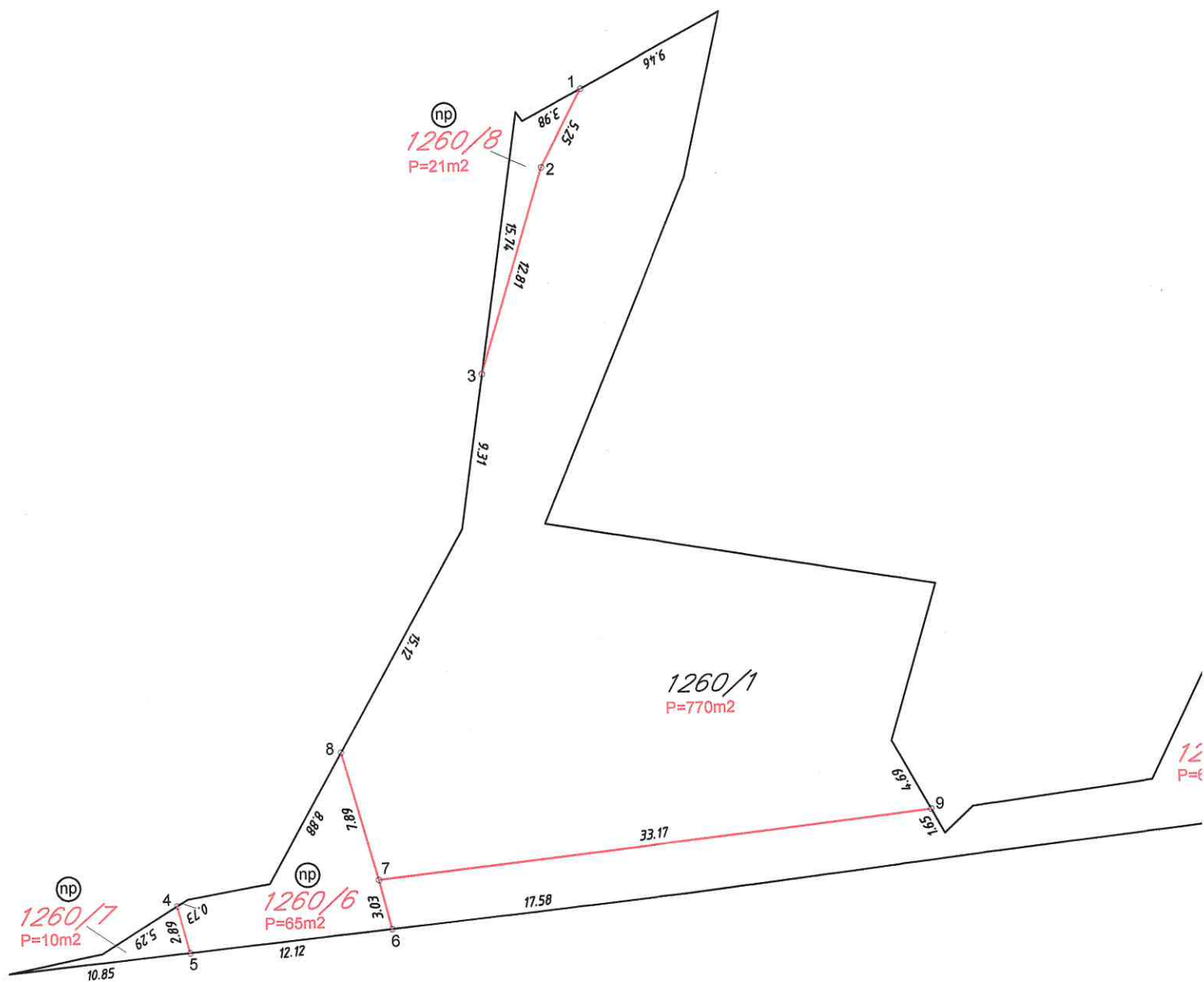


STARO STANJE																	
redni broj	list nepokret.	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i adresa	Oznaka nepokretnosti						obim prava	sifra načina korištenja nepokretnosti	površina	m ²	površina zgrade ili dijelova zgrade	tereti i ograničenja	Titular	registarSKI broj promjene i datum pravosnažnosti
				broj parcele	zgrada	ulaz ili kućni broj	sprat	broj dijela zgrade	sobnost								
1	301		STOJANOVIĆ MAJA	1260/1					1/1			15	99				
										Šume 2. klase		15	99				
										Ukupno		15	99				

Example -



REPUBLIKA CRNA GORA
Uprava za katastar i državnu imovinu
Područna jedinica: Budva
Katastarska opština: Petrovac
Približna razmjera = 1 : 350

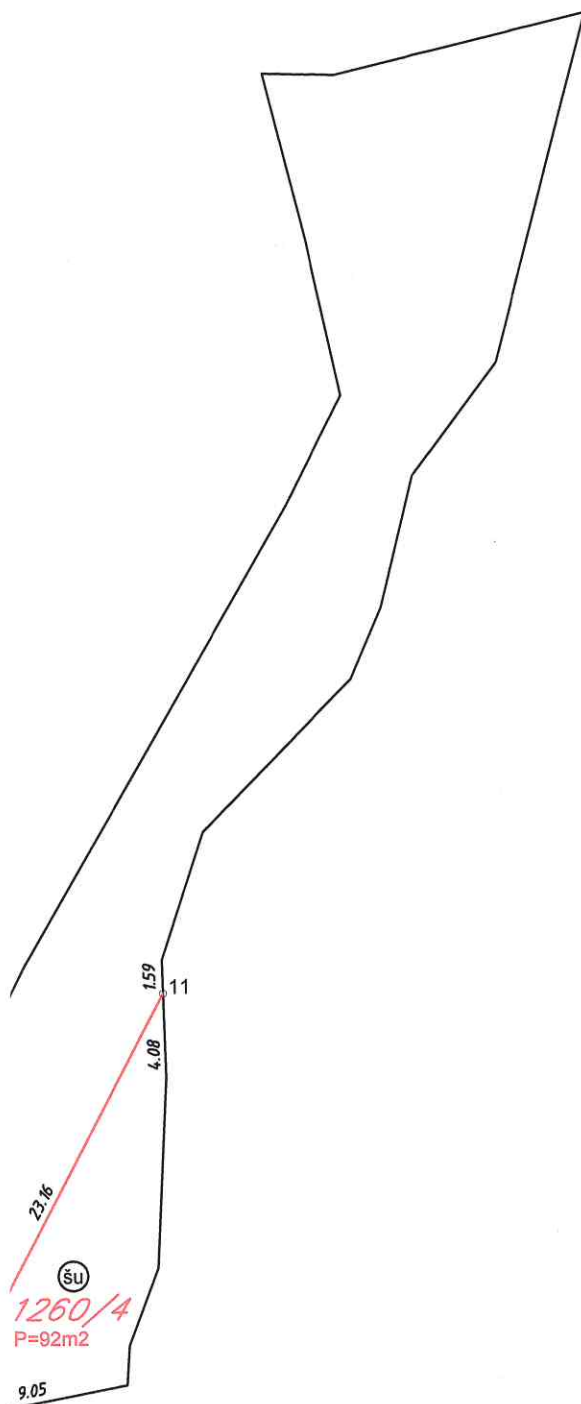


SKICA PREMJERA br.

Broj katastarskog plana :

Tah. zapisnik : sveska str.

Veza sa ranijom skicom premjera br. / god.



VLASNIK NAD K.P. 1260/1, 1260/4, 1260/5, 1260/6,
1260/7 I 1260/8:
STOJANOVIĆ MAJA ... 1/1

SPISAK KOORDINATA DETALJNIH TAČAKA

OZNAKA	Y	X
1	6579292.745	4673613.848
2	6579290.280	4673609.208
3	6579286.455	4673596.982
4	6579267.564	4673565.738
5	6579268.279	4673562.939
6	6579280.343	4673564.111
7	6579279.619	4673567.054
8	6579277.533	4673574.661
9	6579312.606	4673570.494
10	6579331.528	4673569.589
11	6579342.268	4673590.104

U kat. planu2022. god

U indikac. skici.....2022. god

Spisak prijava2022. god

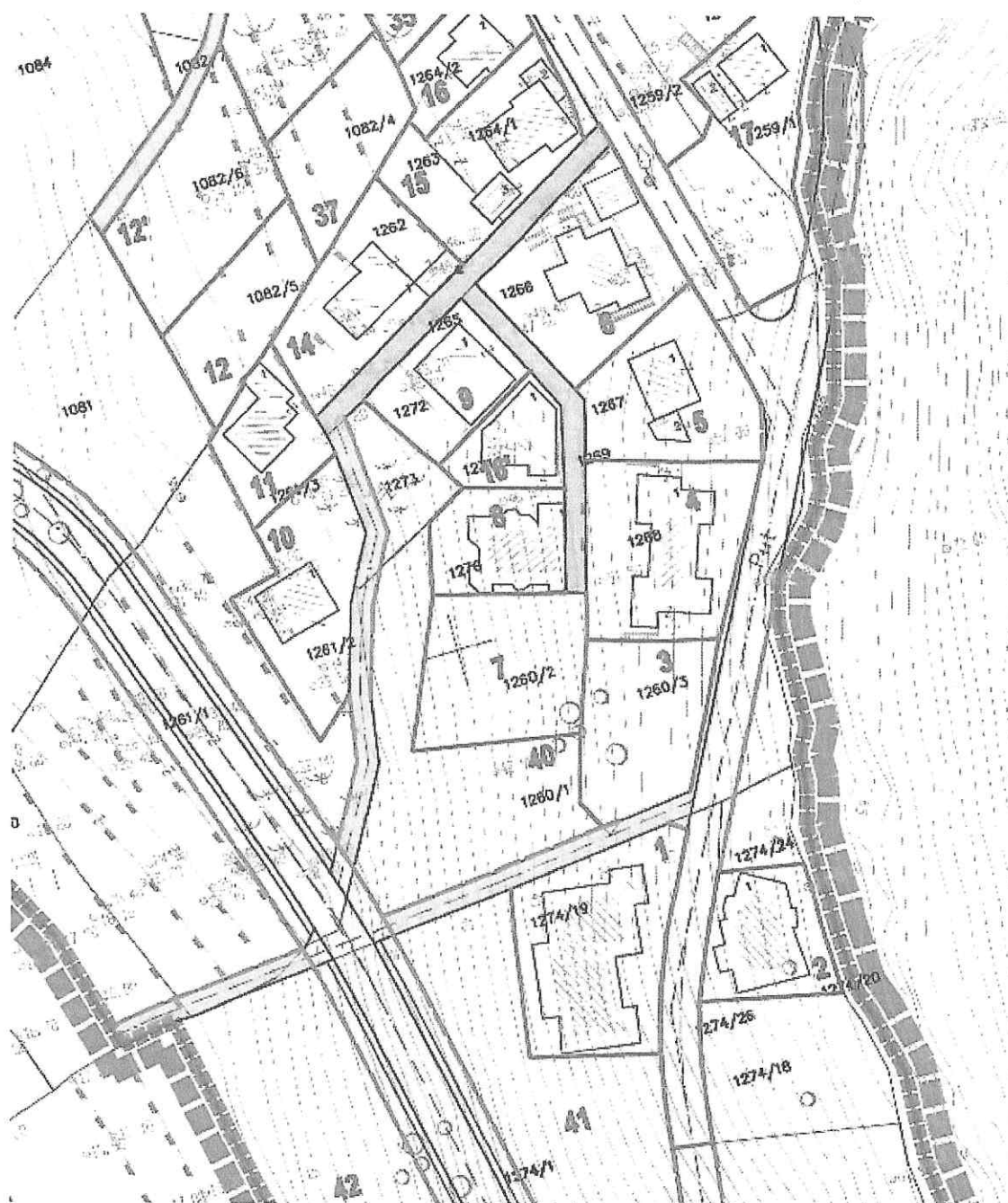
Spisak promjena2022. god

Snimio dana 2022. god

Geometar

Pregledao dana2022. god





IZVOD IZ DUP-a Petrovac-šira zona
(Službeni list CG-opštinski propisi br.24/08)

Kartā parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 24.06.2022.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 22.06.2022 12:55

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 22.06.2022 12:55

KO: PETROVAC

LIST NEPOKRETNOSTI 301 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1260/1		10 5	16.07.2015	PRIJEVOR	Šume 2. klase NASLJEDE	1599	1.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	STOJANOVIĆ MAJA *	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.



C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE

L I C E N C A

Kojom se potvrđuje da je

Društvo sa ograničenom odgovornošću

"AZIMUT- GEO " d.o.o. Budva

UL. XVI zgrada CFSSI lokal br3 Rozino Budva , dana 10.01.2019. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-7892/6-18

Podgorica, 08.02.2019.godine





C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

FLOJHAR Aleksandar KORADO

*Dipl.ing.geodezije, rođen dana 14.12.1990.godine u Split- Republika Hrvatska ,
dana 31.07.2018.godine.*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**



Broj: 02-4697/2

Podgorica, 31.07.2018.godine



Naziv obrazca	OBRAZAC
NASLOVNA STRANA GEODETSKOG ELABORATA	16



"GEO PRO" d.o.o.

Adresa: Miljan Vukova 21 Podgorica

PIB: 03595471

Telefon: +38269 220 890

Žiro račun: 530-176070-65 NLB banka

Broj Predmeta: 76/24

Datum: 27.09.2024. godine

CRNA GORA

ORGAN UPRAVE

Organizaciona jedinica: Budva

Mjesto: Budva

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno:	23.10.2024		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	999-104	UPI-	6881/24

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

((Parcelacija katastarske parcele 1260/2 KO Petrovac po detaljnom urabanističkom planu - DUP "PETROVAC šira zona", (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.24/08), Blok br. 12 - UP 7, u Budvi)

Stranka: STOJANOVIĆ MAJA

KATASTARSKA PARCELA BROJ: 1260/2

LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 301

KATASTARSKA OPŠTINA: PETROVAC

OPŠTINA: BUDVA

Miloš
Mark
ović

Digitally
signed by
Miloš Marković
Date:
2024.10.21
14:58:04
+02'00'

"GEO PRO" d.o.o
Odgovorno lice
Miloš Marković geod.tehn.

.....
(potpis)



Broj predmeta:

Spisak prijava broj:

Pregledao/la:

Datum ovjere:

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

BRANKO KAT GE TEHN ISPITAN

Sadržaj:

Redni broj	Naziv dokumentacije
1.	IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
2.	DOKAZ O PREUZETIM PODACIMA
3.	IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA
4.	IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE
5.	ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU
6.	SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI
7.	SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA
8.	IZVOD IZ PLANSKE DOKUMENTACIJE
9	
10	
11	
.	

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE	17



"GEO PRO" d.o.o.

Adresa: Miljan Vukova 21 Podgorica

PIB: 03595471

Telefon: +38269 220 890

Žiro račun: 530-176070-65 NLB banka

Broj Predmeta: 76/24

Datum: 27.09.2024. godine

IZJAVA ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

LIST NEPOKRETNOSTI 301 KATASTARSKA PARCELA 1260/2

Po zahtjevu koji je podnio/la STOJANOVIĆ MAJA
(Ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

☐ Licenca broj: 01-012/23-18336/2 od 14.09.2023. godine, oblast Izvođenje geodetskih radova na održavanju, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija u random odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke Miloš Marković geod.tehn.

Koje posjeduje ovlaštenje za izvođenje geodetskih radova:

☐ Ovlaštenje broj: 01-012/22-17499/1 od 01.03.2023. godine, oblast osnovni geodetski radovi, državni premjer, katastar nepokretnosti i vodova.

Geodetska organizacija "GeoPro" d.o.o., sa sjedištem u Podgorici za izvođenje geodetskih radova koristila je:

☐ Instrument svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 013/21/01 od 25.03.2021. godine izdato od "Vekom Geo" d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.

☐ Na osnovu Ugovora broj _____ od DD-MM/GGGG, Instrument iz vlasništva geodetske organizacije "NAZIV FIRMRE" d.o.o., sa sjedištem u _____, za koji prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj _____ os DD/MM/GGGG, izdato od _____

"GEO PRO" d.o.o.

Odgovorno lice

Miloš Marković geod.tehn.

M.P.



(potpis)

ČLAN 81 STAV 2 TAČKA 3

Dokaz o preizetih podacima iz člana 76 pravilnika

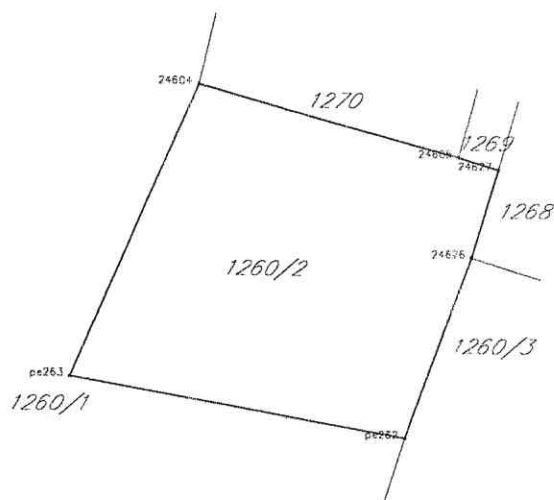
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1216/24
Datum: 14.10.2024.



Katastarska opština: PETROVAC
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcela: 1260/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:

Puric



Ovjerava
Službeno lice:

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

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

Po zahjevu broj: 917-104-DJ-1216/24, od: 14.10.2024. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana
Katbase v2024.7.22 - (2) EKSPORT PODATAKA 14.10.2024 12:21

24604	6579298.81	4673608.41	0.00	
24605	6579316.84	4673603.45	0.00	
24626	6579317.76	4673596.41	0.00	
24627	6579319.57	4673602.59	0.00	
pe262	6579313.20	4673583.90	0.00	Odrzavanje
pe263	6579290.00	4673588.00	0.00	Odrzavanje

Parcela: 1260/2 (P=471)

Frontovi:

od do dužina(m)

24604-24605 18.70

24605-24627 2.86

24627-24626 6.44

24626-pe262 13.32

pe262-pe263 23.56

pe263-24604 22.23

Obradio:

P. Purić

Pregledao:



Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA	14



"GEO PRO"d.o.o.

Adresa: Miljan Vukova 2I Podgorica

PIB: 03595471

Telefon: +38269 220 890

Žiro račun: 530-176070-65 NLB banka

Broj Predmeta: 76/24

Datum: 27.09.2024. godine

IZJAVA O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu koji je podnio/la STOJANOVIĆ MAJA
(naručilac poslova)

JMBG/PIB: -
iz Budva

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

((Parcelacija katastarske parcele 1260/2 KO Petrovac po detaljnom urabanističkom planu - DUP "PETROVAC šira zona" , (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.24/08), Blok br. 12 - UP 7, u Budvi

Za nepokretnosti:
K.O. PETROVAC

L.N./P.L. 301, KATASTARSKA PARCELA 1260/2

GEODETSKA ORGANIZACIJA IZJAVLJUJE DA PRIHVATA POSLOVE
IZVOĐENJA GEODETSKIH RADOVA

((Parcelacija katastarske parcele 1260/2 KO Petrovac po detaljnom urabanističkom planu - DUP "PETROVAC šira zona" , (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.24/08), Blok br. 12 - UP 7, u Budvi)

STOJANOVIĆ MAJA

JMBG/PIB: -
iz Budva

Maja Curošević
(potpis)



"GEOPRO" d.o.o

DIREKTOR

Miloš Marković geod.tehn.

Miloš
(potpis)

Naziv obrazca	OBRAZAC
IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE	18



"GEO PRO"d.o.o.

Adresa: Miljan Vukova 21 Podgorica

PIB: 03595471

Telefon: +38269 220 890

Žiro račun: 530-176070-65 NLB banka

Broj Predmeta: 76/24

Datum: 27.09.2024. godine

IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu koji je podnio/la STOJANOVIĆ MAJA iz Budva od 27.09.2024. godine

Podnjetom organizacionoj jedinici _____

Geodetska oranizacija **"GeoPro" d.o.o.**
sa sjedištem u **Podgorici**

Izvršila je geodetske radove izrade geodetskog elaborata
((Parcelacija katastarske parcele 1260/2 KO Petrovac po detaljnom urabanističkom planu
- DUP "PETROVAC šira zona" , (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.24/08), Blok br. 12 - UP
7, u Budvi)

(vrsta geodetskih radova)

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



"GEO PRO" d.o.o
Ovlašćeno lice geodetske struke
Miloš Marković geod.tehn.

Miloš

(potpis)

Naziv obrazca	OBRAZAC
ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU	19



"GEO PRO" d.o.o.

Adresa: Miljan Vukova 21 Podgorica

PIB: 03595471

Telefon: +38269 220 890

Žiro račun: 530-176070-65 NLB banka a

Broj Predmeta: 76/24

Datum: 27.09.2024. godine

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Satavljen u Podgorici od strane geodetske organizacije "GeoPro" d.o.o. na dan 27.09.2024. godine po predmetu broj 76/24 za obavljanje geodetskih radova izrada elaborata (Parcelacija katastarske parcele 1260/2 KO Petrovac po detaljnom urbanističkom planu - DUP "PETROVAC šira zona", (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.24/08), Blok br. 12 - UP 7, u Budvi

čiji je podnosilac prijave STOJANOVIĆ MAJA

Prisutni:

Geodetska organizacija: Miloš Marković geod.tehn.

Stranke:

1. STOJANOVIĆ MAJA

2.

3.

4.

5.

6.

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Na osnovu zahtjeva od strane Stojanović maje od 27.09.2024. godine izvršena je parcelacija po DUPu katastarske parcele 1260/2 po Detaljnom urbanistički planu - DUP "PETROVAC šira zona" (Sl.list C.G. - Opštinski propisi, br.24/08. Na osnovu prikupljenih podataka iz urbanističko-tehničkih uslova, skice sa koordinatama i listova nepokretnosti utvrđeno je da se granice predmetne katastarke parcele poklap sa granicom UP br.7 čija je ukupna površina 471m2 i samim tim nije bilo izmjena granica predmetne kat.parcele. Uz elaborat dostavljamo urbanističko tehničke uslove br. 06-332/23-429/6 od 12.05.2023. godine.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1.

2.

3.

4.

5.

6.



Za "GeoPro" d.o.o Podgorica
Ovlašćeno lice geodetske struke

Miloš Marković geod.tehn.

(Ovlašćenje broj:01-012/22-17499/1 od 01.03.2023. godine)

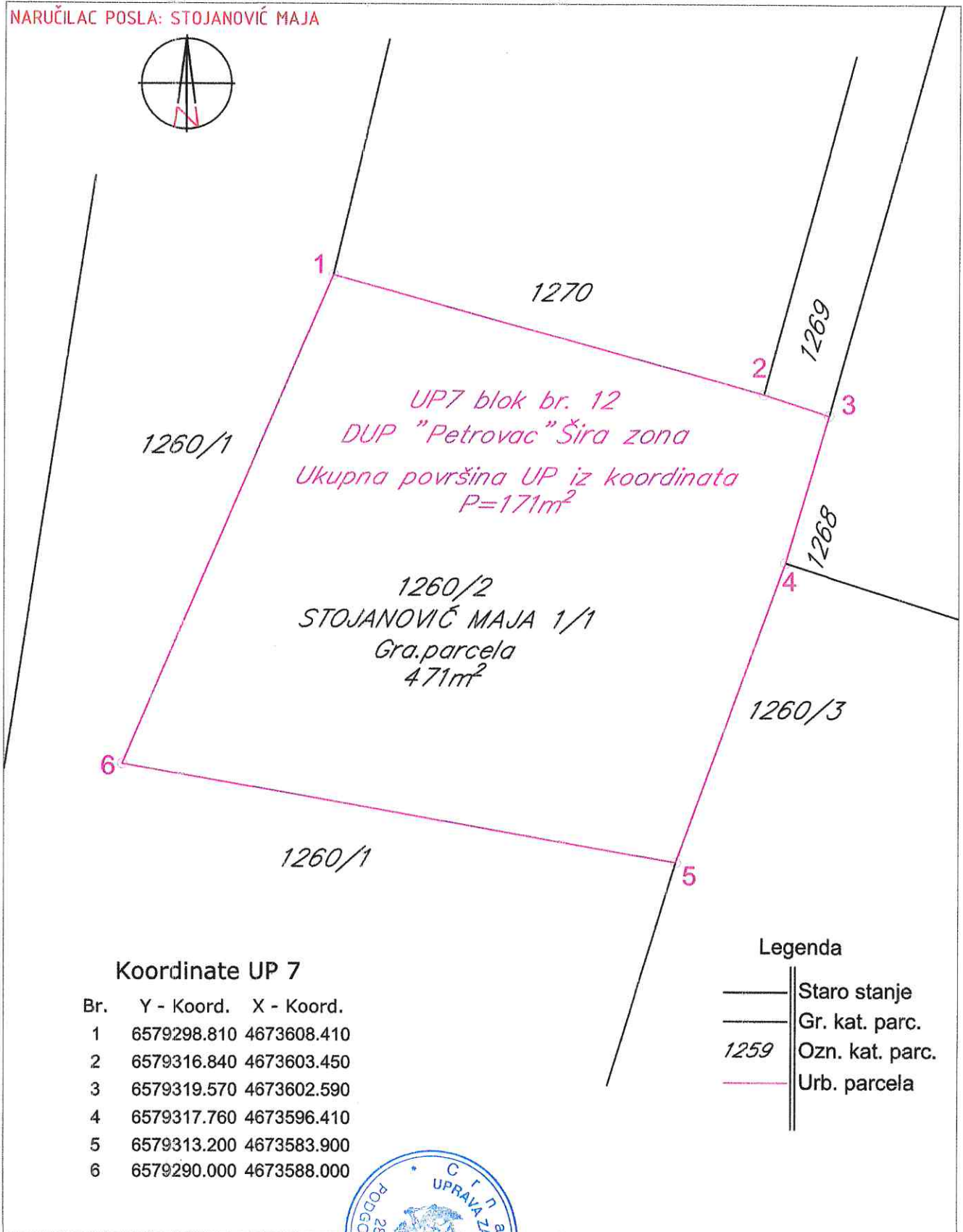
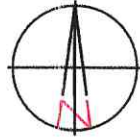
Miloš

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

 $R \approx 1:100$

Katastarska opština: PETROVAC

NARUČILAC POSLA: STOJANOVIĆ MAJA



Koordinate UP 7

Br.	Y - Koord.	X - Koord.
1	6579298.810	4673608.410
2	6579316.840	4673603.450
3	6579319.570	4673602.590
4	6579317.760	4673596.410
5	6579313.200	4673583.900
6	6579290.000	4673588.000

Legenda

Staro stanje
Gr. kat. parc.
1259 Ozn. kat. parc.
Urb. parcela

OVJERAVA:

Puric



Ovlašćena geodetska organizacija:

Geo Pro d.o.o. Podgorica (Licenca broj 01-012/23-18336/2 od 27.09.2023. god.)

Obradio dana 23.09.2024. god.

Miloš Marković (Ovlašćenje broj 01-012/22-17499/1 od 01.03.2023.god.)

Potpis_

(potpis)

Naziv obrazca	OBRAZAC
SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI	21

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
BUDVA
KATASTARSKA OPŠTINA PETROVAC

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTI



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEO PRO" DOO PODGORICA

*Ul. Miljana Vukova br 20 Podgorica
dana 07.09.2023. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence: 01-012/23-18336/2
Datum, 14.09.2023.g.

DIREKTOR
Koča Đurišić



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

MARKOVIĆ Jovan MILOŠ

Geodetski tehničar, rođen dana 28.04.1992.godine u Cetinje- Crna Gora ,

dana 17.02.2023.godine

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj:01-012/22-17499/1

Datum, 01.03.2023.g.



DIREKTOR
Koča Đurišić



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 09.10.2023

Broj uverenja: 053/23/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv: Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač: Leica Geosystems AG

Tip: GS07

Identifikacioni broj: 1861109

Datum etaloniranja: 09.10.2023

Korisnik merila: GEO PRO DOO
PODGORICA, Miljana Vukova 20

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerenja u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerenja zapremine
Todorica Dukina 61, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2050655 M: +381 (0) 63 638787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerenja u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerenja zapremine

VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovanja jedinica VEKOM GEO - Podgorica
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506



Datum: 09.10.2023

Broj uverenja: 053/23/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja GNSS GPS primjenjuje se modifikovana metoda zasnovana na ISO 17123-8:2015 Optics and optical instruments — Field procedures for testing geodetic and surveying instruments — Part 8: GNSS field measurement systems in real-time kinematic (RTK), opisana u V.G. UL-12

Rezultat etaloniranja:

Standardna devijacija horizontalno: $S_{xy}=1.77$ mm
Standardna devijacija vertikalno: $S_h=3.99$ mm

Merna nesigurnost:

Mjerna neigurnost proračunata prema preporukama referentnih dokumenata iznosi horizontalno: 15mm, visinski: 20 mm

Metrološka sledivost:

Rezultat etaloniranja je slediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poredenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 30.03.2023

Broj uverenja: 025/23/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Totalna Stanica

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

TS07 1" R1000

Identifikacioni broj:

3311268

Datum etaloniranja:

30.03.2023

Korisnik merila:

GEO PRO DOO
PODGORICA, Miljana Vukova 20

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine
Todorca Dukina 61, 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 636787
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnosti ocjene usaglašenosti izvedene na lokaciji poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerila zapremine

VEKOM GEO d.o.o. Beograd - Dio stranog društva poslovnica jedinica VEKOM GEO - Podgorica
27. marta br. 46, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506



Datum: 30.03.2023

Broj uverenja: 025/23/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primjenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:
adiciona konstanta: $A = -0,00042$ m
multiplikaciona konstanta: $M = 3,29 \text{ E-}07$
Ugao:
 $\angle = -4,99''$ (ugao između obrtne osovine durbina i alhidadne osovine)
 $c = -2,52''$ (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)
* Korisnik mjerila promjenjen 04.09.2023.

Merna nesigurnost:

Dužina:
 $U = (1.0 + 1.5 \cdot 10^{-6}) \cdot L$ mm, (L u mm)
Ugao:
u horizontalnoj ravni: $u = 0,43''$ $U = 0,86''$
u vertikalnoj ravni: $u = 0,34''$ $U = 0,68''$
Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata $k=2$, ($U=2u$).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnih etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, preko etalona Leica TS30, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 361270-18082022 od 18.08.2022. godine;
Do nacionalnih etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, preko etalona Leica μ - base, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 209040- 01092022 od 01.09.2022. godine;

Kraj uverenja o etaloniranju.



Crna Gora
Uprava za nekretnine

Adresa: Bul. vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002
fax: +382 20 444 004
www.kdi.gov.me/uprava

Br.01-012/24-4109/1

24.05.2024.god.

GEO PRO

**Miljana Vukova br.20
Podgorica**

RAČUN broj 320

Poziv na Vaš broj _____

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

- period od dvije godine od 24.05.2024. do 24.05.2026. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO ZA UPLATU:

1.500,00€

(slovima: hiljaduipetstotinaeura)

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

Obradila:
Samostalna Savjetnica I
mr Milena Vlahović

Dostavljeno: - Naslovu
- Službi za finansijske poslove
- a/a



**IZJAVA OVLAŠĆENE
GEODETSKE ORGANIZACIJE**



"GEO PRO" d.o.o.
Adresa: Ul. Miljan Vukova 20 Podgorica
PIB: 03595471
Telefon: +38269 220 890
Žiro račun: 530-176070-65 NLB banka

Datum: 21.10.2024.god

OBJEKAT: Turističko apartmanski objekat.

LOKACIJA: UP 7 i UP 40, Blok 12, DUP "PETROVAC šira zona" (Sl.list CG – opštinski propisi
br. 24/08) katastarske parcele 1260/1 i 1260/2, KO Petrovac, Opština Budva.

INVESTITOR: COHERENCE GROUP DOO Beograd

IZJAVA

Geodetske licencirane organizacije

Dana, 05.03.2025 god. U Podgorici



Za "GeoPro" doo Podgorica
Miloš Marković geod.tehn.

IZJAVA

Geodetske licencirane organizacije

Kojom se potvrđuje identifikacija/poređenje urbanističkih i katastarskih parcela u njihovom zahvatu kao i kolski pristup urbanističkim parcelama i objektu.

Prema idejnom rešenju i urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-332/23-283/3 od 27.04.202023 izdatim od strane sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, planirani objekat nalazi u okviru urbanističkih parcela broj 7 i 40 a koje se nalaze u obuhvatu DUPa "PETROVAC – šira zona" (Sl.list CG – opštinski propisi br. 24/08).

Geodetska organizacija izjavljuje sledeće:

- urbanistička parcela broj 7 sastoji od katastarske parcele 1260/2;
- urbanistička parcela broj 40 sastoji od katastarske parcele 1260/1;

Kolski pristup urbanističkim parcelama i objektu obezbeđen ja na svakoj UP i to:

- urbanističkoj parceli 7 vrši se sa njene sjeverne strane iz saobraćajnice odnosno iz katastarske parcele 1269;
- urbanističkoj parceli 40 vrši se sa njene južne strane strane iz planirane sobračajnice odnosno iz katastarske parcele 1260/5;

Površine urbanističkih parcela su sledeće:

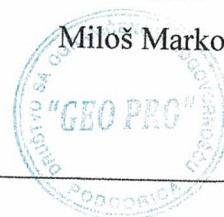
- UP 7 iz koordinata tačaka u UP uslovima iznosi 471m^2 , što se poklapa i sa koordinatama i numerikom iz katastarske evidencije.
- UP 40 iz koordinata tačaka u UT uslovima iznosi 772m^2 dok je prema koordinatama i numerici iz katastarske evidencije 770m^2

Grafički prikaz kolskog prilaza urbanističkim parcelama i objektu prestavljen je na skici koju prilažemo uz ovu izjavu.

Dana, 05.03.2025 god. U Podgorici

Za "GeoPro" doo Podgorica

Miloš Marković geod.tehn.



Miloš

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

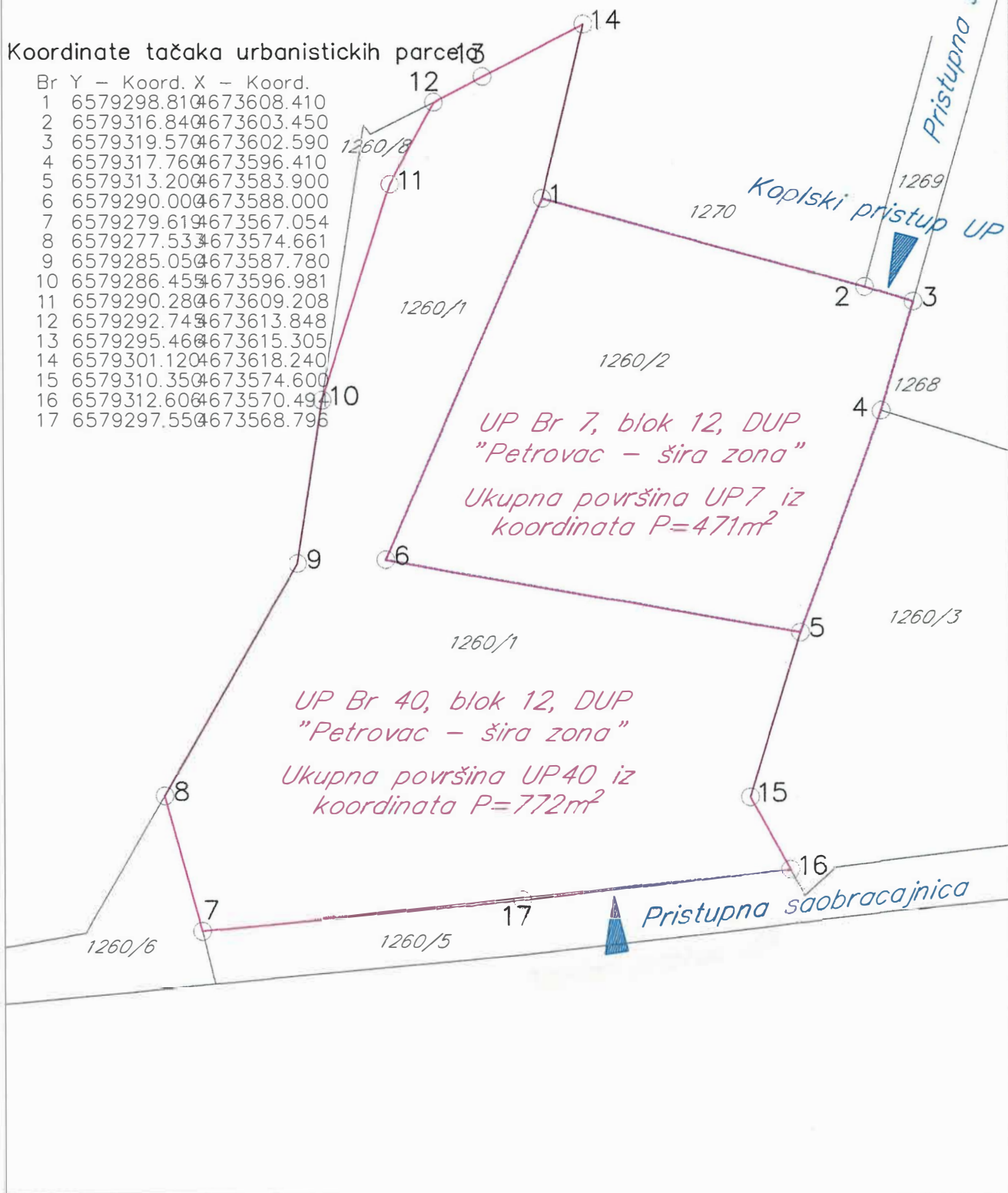
SKICA URBANISTIČKE PARCELE U ODNOSU NA
KATASTARSKU PARCELU

R ≈ 1:100



Koordinate tačaka urbanističkih parcela

Br	Y	Koord. X	Koord.
1	6579298.810	4673608.410	
2	6579316.840	4673603.450	
3	6579319.570	4673602.590	
4	6579317.760	4673596.410	
5	6579313.200	4673583.900	
6	6579290.000	4673588.000	
7	6579279.619	4673567.054	
8	6579277.533	4673574.661	
9	6579285.050	4673587.780	
10	6579286.453	4673596.981	
11	6579290.280	4673609.208	
12	6579292.743	4673613.848	
13	6579295.460	4673615.305	
14	6579301.120	4673618.240	
15	6579310.350	4673574.600	
16	6579312.600	4673570.490	
17	6579297.550	4673568.790	





CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija*

"GEO PRO" DOO PODGORICA

*Ul. Miljana Vukova br 20 Podgorica
dana 07.09.2023. godine,*

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj licence: 01-012/23-18336/2
Datum, 14.09.2023.g.

DIREKTOR
Koča Đurišić

[Handwritten signature and blue circular official stamp]



CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

OVLAŠĆENJE

Kojim se potvrđuje da je

MARKOVIĆ Jovan MILOŠ

*Geodetski tehničar, rođen dana 28.04.1992.godine u Cetinje- Crna Gora ,
dana 17.02.2023.godine*

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

Broj:01-012/22-17499/1
Datum, 01.03.2023.g.



DIREKTOR
Koča Đurišić



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 09.10.2023

Broj uverenja: 053/23/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Mjerni uređaj za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

GS07

Identifikacioni broj:

1861109

Datum etaloniranja:

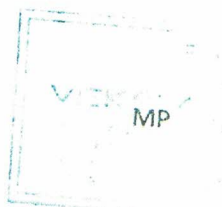
09.10.2023

Korisnik merila:

GEO PRO DOO
PODGORICA, Miljana Vukova 20

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.

VEKOM GEO d.o.o. Laboratorij za etaloniranje mjera u geodezi, građevini i srodnim oblastima
Kao i mjera zapremine
Tolka Džurđević 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850055 M: +381 (0) 63 630737
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com

Aktivnost uspostavljena u skladu sa zahtjevima i uslovima poslovanja Laboratorija za etaloniranje mjera u geodezi, građevini i srodnim oblastima kao i mjera zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Beograd, Tolka Džurđević 11000 Beograd, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850055 M: +381 (0) 63 630737
27. mart 2023. godine



Datum: 09.10.2023

Broj uverenja: 053/23/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Mjerni uređaj (satelitski prijemnik i satelitska antena) za primjenu tehnologije globalnog pozicioniranja

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja GNSS GPS primjenjuje se modifikovana metoda zasnovana na ISO 17123-8:2015 Optics and optical instruments — Field procedures for testing geodetic and surveying instruments — Part 8: GNSS field measurement systems in real-time kinematic (RTK), opisana u V.G. UL-12

Rezultat etaloniranja:

Standardna devijacija horizontalno: $S_{xy}=1.77$ mm
Standardna devijacija vertikalno: $S_h=3.99$ mm

Merna nesigurnost:

Mjerna neigurnost proračunata prema preporukama referentnih dokumenata iznosi horizontalno: 15mm, visinski: 20 mm

Metrološka sledivost:

Rezultat etaloniranja je slediv do nacionalnih etalona jedinice vremena, dužine i ugla, ostvarenih komparativnom analizom sa preciznim satelitskim mjerenjima, te poređenjem sa cezijumskim i rubidijumskim oscilatorima, NIST Amerika.

Kraj uverenja o etaloniranju.



UVJERENJE O ETALONIRANJU

Datum: 30.03.2023

Broj uverenja: 025/23/01

Ukupan broj strana: 2

Naziv:

Totalna Stanica

Proizvođač:

Leica Geosystems AG

Tip:

TS07 1" R1000

Identifikacioni broj:

3311268

Datum etaloniranja:

30.03.2023

Korisnik merila:

GEO PRO DOO
PODGORICA, Miljana Vukova 20

Merenje izvršio:

Sanja Plemić, dipl.geod.inž



Ovlašćeno lice

Ankica Milinković, dipl.geod.inž

Uvjerjenje o etaloniranju se odnosi samo na mjerilo koje je u ovom dokumentu identifikovano.
VEKOM GEO d.o.o. Laboratorij za etaloniranje mjera u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerenja zapremine
Tuzla Bulevar 61, 11000 Biroga, Srbija T/F: +381 (0) 11 2850655 M: +381 (0) 63 533707
www.vekom.com e-mail: office@vekom.com
Aktivnost ovjere usaglašenosti izvedene na bazi poslovnice Laboratorije za etaloniranje mjera u geodeziji, građevini i srodnim oblastima kao i mjerenja zapremine
VEKOM GEO d.o.o. Brogorac: Društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) Podgorica
27. marta Br. 40, 81000 Podgorica, Crna Gora M: +382 (0) 69 349506



Datum: 30.03.2023

Broj uverenja: 025/23/01

Ukupan broj strana: 2

Opis uzorka koji se etalonira:

Sistem za mjerenje dužine i ugla je multifunkcijski uređaj koji mjeri rastojanje (dužinu) pomoću ugrađenog daljinomjera i ugao pomoću ugrađenog teodolita.

Metoda etaloniranja:

Za prikupljanje i obradu podataka etaloniranja Totalnih Stanica primjenjuje se laboratorijska metoda zasnovana na modifikaciji standardnih metoda SRPS ISO 17123-3:2014 i SRPS ISO 17123-4:2014.

Rezultat etaloniranja:

Dužina:
adiciona konstanta: $A = -0,00042$ m
multiplikaciona konstanta: $M = 3,29 \text{ E-}07$
Ugao:
 $\alpha = -4,99''$ (ugao između obrtne osovine durbina i alhidadne osovine)
 $\gamma = -2,52''$ (ugao između obrtne osovine durbina i vizure)
* Korisnik mjerila promjenjen 04.09.2023.

Merna nesigurnost:

Dužina:
 $U = (1,0 + 1,5 \cdot 10^{(-6)} \cdot L) \text{ mm}$, (L u mm)
Ugao:
u horizontalnoj ravni: $u = 0,43''$ $U = 0,86''$
u vertikalnoj ravni: $u = 0,34''$ $U = 0,68''$
Prikazana proširena nesigurnost mjerenja "U", dobijena je množenjem standardne nesigurnosti mjerenja "u" faktorom obuhvata $k=2$, ($U=2u$).

Metrološka sledivost:

Do nacionalnih etalona jedinice ugla - METAS Švajcarska, preko etalona Leica TS30, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 361270-18082022 od 18.08.2022. godine;
Do nacionalnih etalona jedinice dužine - METAS Švajcarska, preko etalona Leica μ - base, etaloniranog u laboratoriji akreditovanoj od strane Akreditacionog servisa Švajcarske, broj sertifikata laboratorije SCS079, Broj sertifikata etalona 209040- 01092022 od 01.09.2022. godine;

Kraj uverenja o etaloniranju.



Crna Gora
Uprava za nekretnine

Adresa: Bul. vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002
fax: +382 20 444 004
www.kdi.gov.me/uprava

Br.01-012/24-4109/1

24.05.2024.god.

GEO PRO

**Miljana Vukova br.20
Podgorica**

RAČUN broj 320

Poziv na Vaš broj _____

Za korišćenje podataka mreže permanentnih stanica MONTEPOS:

- period od dvije godine od 24.05.2024. do 24.05.2026. godine
- tip servisa: RTK

UKUPNO ZA UPLATU: _____

1.500,00€

(slovima: hiljaduipetstotinaeura)

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

Obradila:
Samostalna Savjetnica I
mr Milena Vlahović

Dostavljeno: - Naslovu
- Službi za finansijske poslove
- a/a

VD DIREKTOR

mr Marko Bulatović



LIST NEPOKRETNOSTI

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 24.02.2025 09:06

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 24.02.2025 09:06
KO: PETROVAC

LIST NEPOKRETNOSTI 1211 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1260/1		10 8/24	20.12.2024	PRIJEVOR	Gradjevinska parcela KUPOVINA	770	0.00
1260/2		10 5	20.12.2024	PRIJEVOR	Gradjevinska parcela KUPOVINA	471	0.00
1260/4		10 8/24	20.12.2024	PRIJEVOR	Šume 2. klase KUPOVINA	92	0.09
1260/5		10 8/24	20.12.2024	PRIJEVOR	Nekategorisani putevi KUPOVINA	641	0.00
1260/6		10 8/24	20.12.2024	PRIJEVOR	Nekategorisani putevi KUPOVINA	65	0.00
1260/7		10 8/24	20.12.2024	PRIJEVOR	Nekategorisani putevi KUPOVINA	10	0.00
1260/8		10 8/24	20.12.2024	PRIJEVOR	Nekategorisani putevi KUPOVINA	21	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	- „,COHERENCE GROUP,,DOO BEOGRAD *	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

B. PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta Turističko apartmanskog bloka

na kat. parceli br. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac,
na urbanističkoj parceli UP7, dijelu UP40, Blok B12, u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona,
Opština Budva, Crna Gora

1. UVOD

Tehnička dokumentacija za izgradnju objekta, koja se izrađuje kao Idejno rješenje, Glavni projekat i projekat Izvedenog objekta, mora biti izrađena na način da su projektovana tehnička rješenja objekta u skladu sa: Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20); posebnim propisima; pravilima struke; i urbanističko-tehničkim uslovima.

Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18) definiše se način izrade i sadržine tehničke dokumentacije za građenje objekta. Projektni zadatak je dio tehničke dokumentacije, i sadržaj istog je propisan članom 9 Pravilnika.

2. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj izrade tehničke dokumentacije je obezbeđenje dokumentacione osnove za izgradnju objekta u skladu sa propisanom zakonskom procedurom.

U skladu sa zakonom, tehnička dokumentacija za predmetni objekat izrađuje se kao Idejno rješenje, a kasnije i Glavni projekat. Ovaj Projektni zadatak se odnosi na izradu oba projekta.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

a) Opšti podaci o objektu i lokacija

Objekat projektovati sa spratnošću prema UTU-ima: 4 etaže. Projektovati odgovarajući broj podruma koji će obezbijediti dovoljan broj parking mjesta i servisa za buduće apartmane, a koji je sastavni dio objekta. Planirati stepenisnu i liftovsku vertikalu koje povezuju etaže.

Lokaciju za izgradnju objekta čini kat. parcela br. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, na urbanističkoj parceli UP7, i dijelu UP40, koje su u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, Blok B12, Opština Budva, Crna Gora. Lokaciji se pristupa sa sjeverne strane, sa postojećeg javnog puta. Teren je u nagibu.

b) Namjena i kapacitet

Namjena objekta je Turističko apartmanski blok. U smislu kapaciteta, planirati objekat sa maksimalnom iskorišćenošću u broju smještajnih jedinica po etaži, koje je po strukturi potrebno organizovati kao studio apartman, jednosoban i kao dvosoban apartman.

Ukupan broj apartmana: maksimalan broj apartmana, a sve prema UTU-ima.

Sve apartmane planirati prema važećem pravilniku.

Objekat planirati sa bruto površinom etaže u okviru propisanih urbanističkih parametara. U garaži planirati odgovarajući broj parking mjesta, kao i zelenilo u okviru uređenja terena.

c) Faznost gradnje

Nije predviđena faznost gradnje.

d) Materijalizacija

Projektom predvidjeti ugradnju materija visokog kvaliteta. Primijenjeni materijali moraju biti u okviru važećih standrada i propisa. Završnu obradu zidova planirati u kamenu. Krovni prekrivač predvidjeti u skladu sa podnebljem. Fasadnu bravariju predvidjeti od AL profila, i odgovarajućom zaštitom od sunca.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE

Sastavni dio ovog Projektnog zadatka su:

- Urbanističko tehnički uslovi Broj: 06-332/24-902/3, od 05.02.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i Urbanističko tehničkih uslova Broj: 06-332/24-903/3, od 05.02.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva.
- Katastrsko - geodetska podloga lokacije urađena od strane licencirane geodetske organizacije.

Podgorica,
Mart, 2025. godine

Investitor,
COHERENCE GROUP d.o.o.



C. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS***uz Idejno rješenje TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA***

na urbanističkoj parceli UP7 i dijelu urbanističke parcele UP40, katastarske parcele broj 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, koja se nalazi u zahvatu DUP-a Petrovac šira zona, blok B12

Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.

Objekat: Turističko apartmanski blok

Lokacija: Blok br.12, urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac, šira zona

Urbanistički parametri: *Površina UP7: 471 m²*
Koeficijent zauzetosti: **0.35**
Koeficijent izgrađenosti: **1.20**
Maksimalna dozvoljena spratnost: **4 etaže**

Površina UP40: 770 m²
Koeficijent zauzetosti: **0.35**
Koeficijent izgrađenosti: **1.20**
Maksimalna dozvoljena spratnost: **4 etaže**

Površina UP7+UP40: 1241 m²
Postignuta zauzetost: **430.00 m²**
Postignuta BRGP: **1489.00 m²**
Ostvarena spratnost: 2Po+P+3

Planski parametri:

■ **Indeks zauzetosti 0.35**

■ **Indeks izgrađenosti 1.20**

Građevinske linije:

■ **Udaljenje od susjednih UP 5m sa sjeverne strane, 3m sa južne strane**

■ **Udaljenje od regulacije 4m, tj. zapadne strane**

1. Opšti podaci

U toku izrade Idejnog rješenja, izvršen je uvid u urbanističko tehničke uslove broj: 06-332/24-902/3, od 05.02.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, koji se prilažu uz projekat, kao i urbanističko tehničkih uslova broj: 06-332/24-903/3, od 05.02.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i u planski dokument DETALJNI URBANISTIČKI PLAN PETROVAC – Šira zona.

Planirana namjena objekta, prema urbanističko-tehničkim uslovima, je stanovanje. U ovom Idejnom rješenju je planiran turističko-apartmanski blok, kao komplementarna namjena, a sve prema smjernicama iz teksta planskog dokumenta:

“ 1.2.2. Komercijalni objekti i usluge

Prostor za komercijalne objekte i usluge u granicama DUP-a se sastoji iz objekata namenjenih ugostiteljstvu i turizmu, trgovini i uslugama. Mogu se u okviru objekata ove namjene graditi i prostori namenjeni stanovanju, i to u odnosu 60 : 40 = komercijalni objekti : stambenim objektima.

Izgrađeni objekti su različite spratnosti, kvaliteta gradnje, kao i načina korišćenja. Ukupna površina koju zauzimaju objekti namenjeni komercijalnim objektima i uslugama u granicama DUP-a iznosi 2.89ha.

Planskim rješenjem se ne predviđa znatno povećanje površine namjenjene za komercijalne objekte tako da ukupno iznosi 3.02ha, ali se povećava bruto građevinska površina – BGP objekata sa 9 233m² na 10 965m² i bruto razvijena građevinska površina objekata – BRGP sa 21 343m² na 38 324m². Ova namjena je komplementarna sa stanovanjem, pa se ovi objekti osim na lokacijama datim DUP-om mogu graditi i u zoni namijenjenoj za stambenu izgradnju.“

Planirani objekat kao turističko apartmanski blok projektovan je na urbanističkoj parceli UP7 i na dijelu urbanističke parcele UP40, koje čine katastarske parcele broj 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, DUP Petrovac, šira zona. U skladu sa komplementarnom namjenom iz DUP-a, za predviđeni objekat planiran je slobodnostojeći apartmansko turistički objekat.

2. Opis lokacije objekta



Ortofoto snimak lokacije

DUP-om Petrovac, šira zona na prostoru katastarskih parcela br. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac, formirana je urbanistička parcela broj UP7 i dio UP40, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Plan parcelacija i regulacije", površine je 471m², odnosno 770m², što je prikazano u Elaboratu o parcelaciji.

Teren je strm u pravcu istok-zapad, sa pristupom javnoj saobraćajnici preko UP7, sa sjeverne strane.

Lokacija se nalazi u zoni stambene namjene.

Objekat je smješten u okviru građevinskih linija udaljenih od susjednih urbanističkih parcela:

5m sa sjeverne strane, 3m sa južne strane, dok je udaljenje od buduće regulacije 4m, tj. zapadne strane.

Predmetna parcela je neizgrađena i nalazi se na denivelisanom terenu, sa visinskom razlikom u pravcu istok-zapad, sa padom terena u sjevernom dijelu parcele 43% – (50-37mnv), i sa padom terena u južnom dijelu parcele 47% – (46-29mnv). Zemljište na kom je planirana gradnja je heterogeno u pogledu sastava, čvrstoće i podobnosti za gradnju. Procentualno učešće zelenila u postojećem stanju nije veliko, te je njegov tretman, stanje i raspored neadekvatan. Vegetacija je u recentnoj formi, i neophodna je intervencija na terenu. Može se konstatovati zapuštenost lokacije, bez dodatnih sadržaja koji bi ovaj prostor afirmisali, kako sa aspekta ekoloških kriterijuma, tako i sa aspekta ekonomske opravdanosti.

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim UTU-ima dostavljenim od strane Investitora
- Zahtevima klijenta i funkcionalnoj organizaciji objekta,
- Povezanosti pešačkih i kolskih pristupa,
- Odnosu novoprojektovanog objekta sa postojećim objektima ka susjednim parcelama.

Ostvareni urbanistički parametri planiranog objekta su sledeći:

KATASTARSKE PARCELE	kat.parc. 1260/2 i 1260/1 KO Petrovac	1 241.00 m ²
DIO URBANIST. PARCELE/ POVRŠINA VLASNIŠTVA	urb.parc. UP7 i dio urb.parc. UP40	1 241.00 m ²

URBANISTIČKI PARAMETRI	PREMA UTU	OSTVARENO
Indeks zauzetosti	0.35	0.35
Indeks izgrađenosti	1.20	1.20
Bruto građevinska površina m ²	1 489.20 m ²	1 489.00 m ²
Površina pod objektom m ²	434.35 m ²	430.00 m ²
BRGP podzemnih etaža m ² / Garaže	/	1 232.20 m ²
Ukupna BRGP objekta m ²	/	2 721.20 m ²
Spratnost	4 nadzemne etaže	2Po+P+3

Napomena:

- Podzemne etaže u kojima je organizovano parkiranje, garažiranje ili pomoćni, odnosno servisni sadržaji (tehnički prostori, ostave za potrebe apartmana), koji su u službi osnovne funkcije objekta, ne ulaze u obračun BRGP objekta.
- Zelene površine kao završne površine stambenih ili garažnih prostora na substratu od 60cm, ne ulaze u obračun BRGP.
- Projektovane spratne visine su prema UTU-ima, kako za apartmane tako i za garaže.

3. Koncept projektovanog rješenja

Dispozicija objekta na lokaciji uslovljena je geometrijom urbanističke parcele, a samim tim i građevinskim linijama. Kako su objekti na bočnim susjednim parcelama dosta blizu (iako je objekat postavljen prema građevinskim linijama iz UTU-a), projektno rješenje je tragalo za otvorenim vizurama, a to je u ovom slučaju vizura prema zapadu i jugu, tj. prema moru.

Prijektnim zadatkom je zahtijevan maksimalan broj apartmanskih jedinica, koje omogućavaju kapaciteti garaže. Kako je predmet projektnog zadatka, kao i uslova iz UTU-a i obavezno garažiranje turističkih apartmana, a imajući u vidu mali manipulativni prostor za traženu namjenu ispod objekta, tj. u podrumu, projektant se odlučio da do garažnog prostora dođe preko lift platforme, smještene u okviru patcele u vidu pomoćnog objekta, na adekvatnom udaljenju od urbanističke parcele, prema UTU-ima.

Tražena je jedna integralna arhitektura, i za objekat, kao i parterno uređenje.

Blizina planiranih struktura "ublažena" je pažljivim tretiranjem parternog uređenja sa puno zelenila.

Ozelenjavanje lokacije igra važnu ulogu i šalje važnu sliku u cjelokupnoj predstavi stambenog objekta.

Arhitektura je jednostavnih, svedenih linija sa pažljivo odabranom materijalizacijom, u duhu primorskog podneblja.

Svedeni, savremen izgled i jednostavnost forme postignuta je uz pomoć primijenjenih materijala, postavljenih u kontekstu funkcije i ekonomičnosti objekta.

Objekat je projektovan tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

4. Opis funkcionalnog rješenja

Namjena objekta je turističko apartmanski blok sa parkiranjem u podrumu na dvije etaže.

Spratnost objekta je 2Po+P+3.

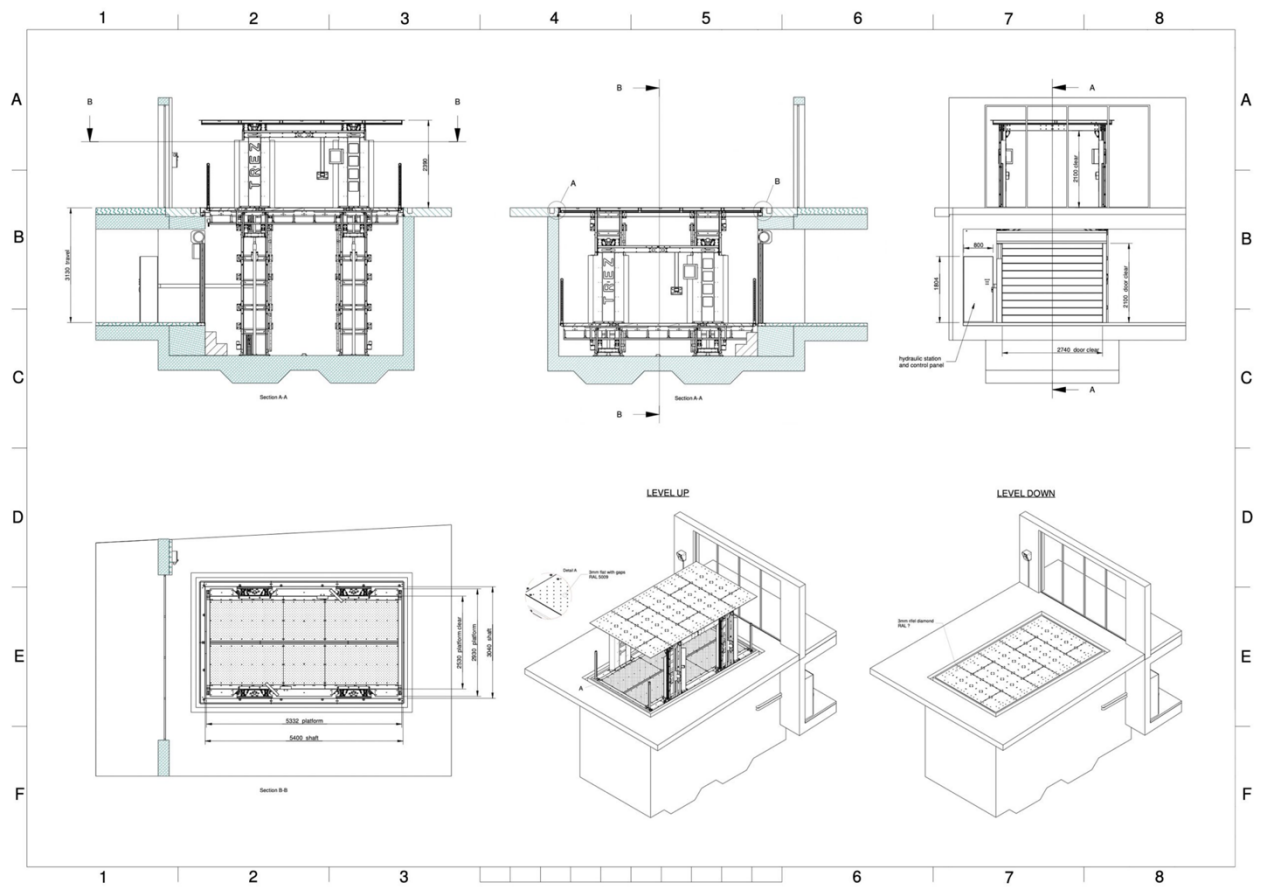
Bruto građevinska površina objekta je **1489,00m²**. Kolski pristup objektu je preko gradske saobraćajnice. Projektom je ukupno predviđeno 31 parking mjesto, a po normativu 1.5PM na 1 apartman, što obezbjeđuje dovoljno parking mjesta za 18 apartmana, u okviru objekta. Objektu se prilazi sa trećeg sprata, na apsolutnoj koti 51.50mnv. Sa treće etaže se preko stepenišne i liftovske vertikale spušta do prizemlja. Pored objekta se nalazi i ulaz u podu za **podzemnu platformu** koja spušta auta na jedan nivo niže, tj. na apsolutnu kotu 48.00 mnv, a odavde se pristupa **auto liftu**, preko koga se stiže do garaže. U prilogu specifikacije za autolift kao i za podzemnu platformu.

Broj jedinica

etaža	OBJEKAT
PRIZEMLJE	4
1.SPRAT	5
2.SPRAT	5
3.SPRAT	4
ukupno	18

Garažni prostor/ pm

etaža	OBJEKAT
PODRUM/ nivo 2	16
PODRUM/ nivo 1	15
ukupno	31



AUTOLIFT - RISE-C

Preporučuje se za najviše 15 vozila



Tehnički list

- ✓ TÜV sertifikat
- ✓ CE sertifikat
- ✓ sa vozačem na platformi
- ✓ GSM
- ✓ Nizak nivo buke
- ✓ Ušteda prostora
- ✓ Baterija za hitne slučajeve
- ✓ Ručno spuštanje u slučaju opasnosti
- ✓ Pomoć za pozicioniranje
- ✓ Prolazni senzori

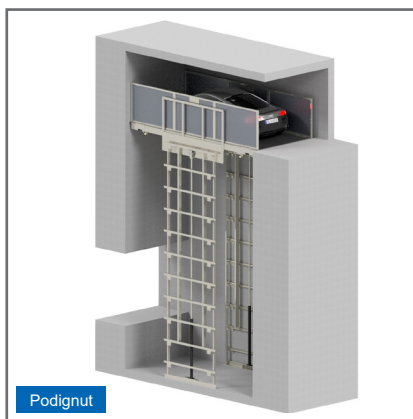
RISE-C

Auto lift

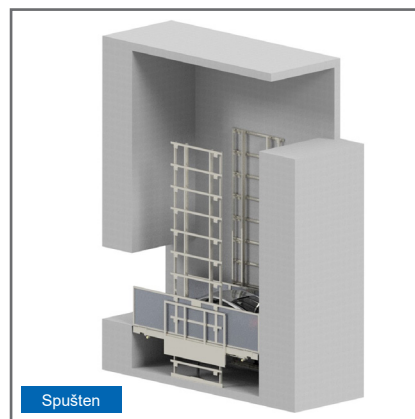
Specifikacija

- Hod = do 11500 mm
- Dužina platforme = do 6000 mm
- Širina platforme = do 3500 mm
- Kapacitet dizanja = do 3000 kg
- Procenjena brzina = 7 do 10 cm/sek

Model sa vozačem na platformi



Podignut



Spušten

Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

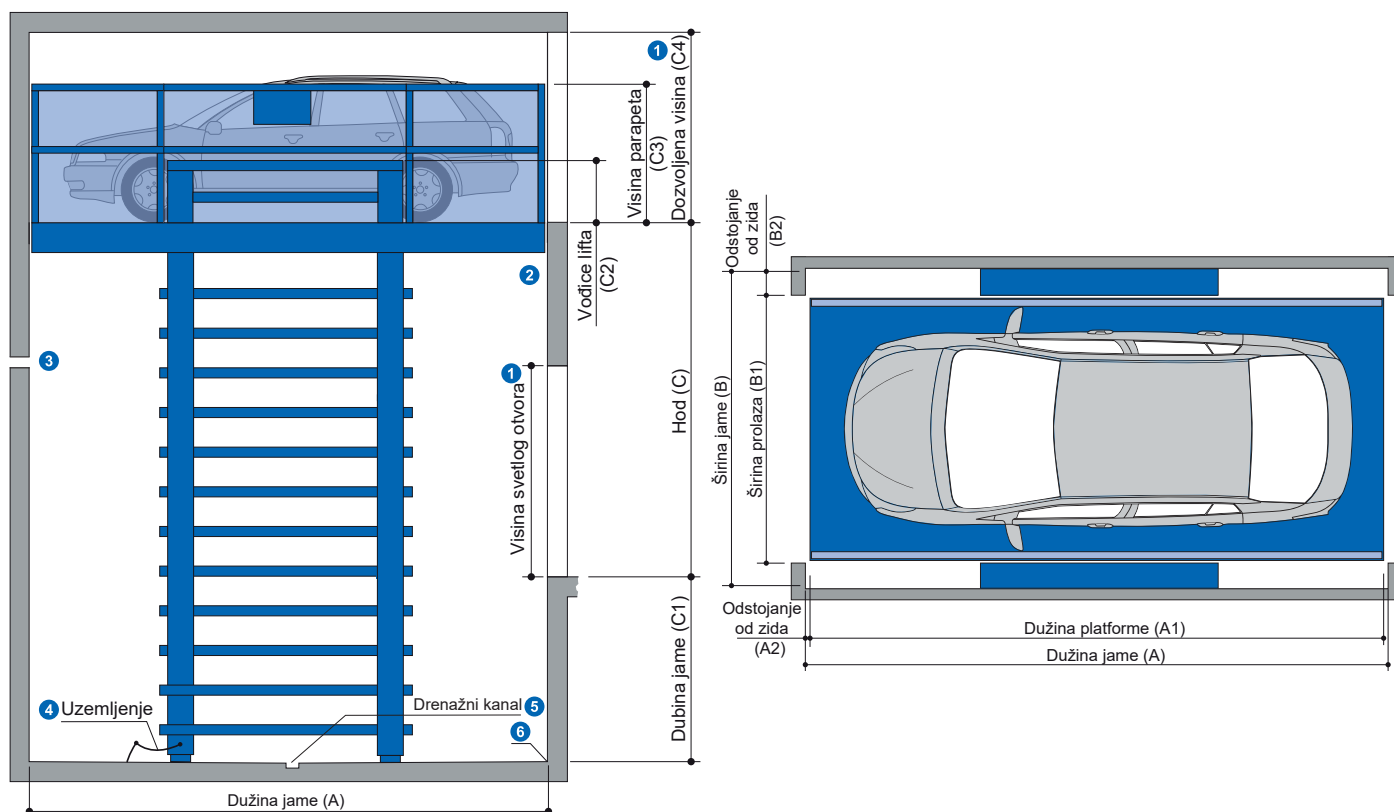
Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

Strana 4
Električne
instalacije

Strana 5
Tehničke
napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis



Parametar		Standard (mm)	Maks (mm)
Dužina jame	A	5360	6000
Dužina platforme	A1	5310	5950
Odstojanje od zida	A2	25	
Širina jame	B	3000	3500
Širina prolaza	B1	2500	3000
Odstojanje od zida	B2	250	

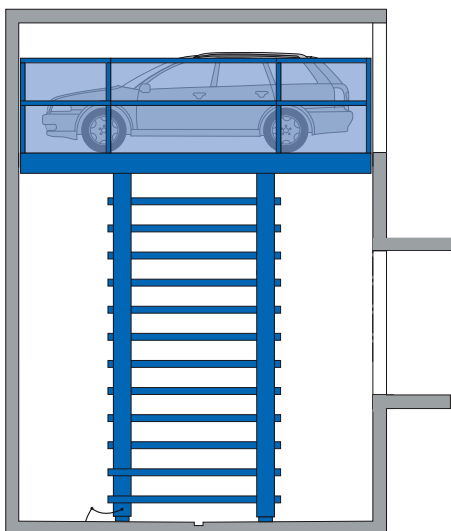
Parametar		Standard (mm)	Maks (mm)
Hod	C	3000	11500
Dubina jame	C1	300 do 1500	
Vodič lifta	C2	0 do 1200	
Visina parapeta	C3	1200	2100
Širina prolaza	C4	treba definisati	

Napomene

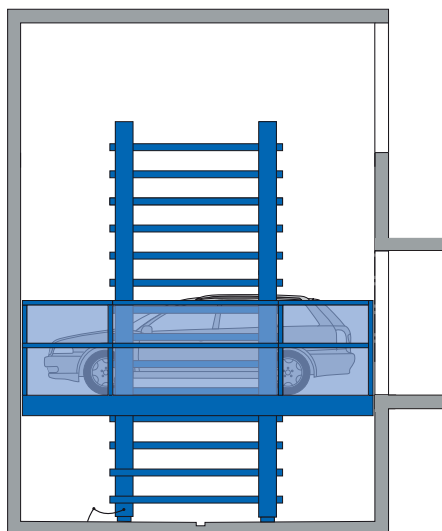
- 1 Mora biti najmanje onoliko koliko je najveća visina automobila + 5 cm.
- 2 Da bi se ispunile minimalne konačne dimenzije okna lifta, takođe moraju se uzeti u obzir tolerancije $^{+3}_0$ zahtevanih prostora prema VOB, deo C (DIN 18330 i 18331) i DIN 18202. Dimenzije su u cm.
- 3 Ventilaciju unutar okna lifta mora obezbediti kupac. Ako su potrebne precizne dimenzije, konsultujte [car stackers d.o.o.](http://car-stackers.com)
- 4 Povezivanje uzemljenja sistema sa centralnim uzemljenjem radi se na licu mesta (obezbeđuje kupac).
- 5 Drenažni kanal : 50 x 50 x 50 cm, ugradnja pumpe za vodu (pogledajte dimenzije proizvođača). Molimo vas da kontaktirate [car stackers d.o.o.](http://car-stackers.com) pre nego što odredite lokaciju odvodne drenaže.
- 6 Na prelaznom delu između poda jame i zidova, šuplje/uvalne lajsne nisu moguće. Ako su potrebne šuplje/uvalne lajsne, sistemi moraju biti projektovani manji ili šire jame.

► Pozicija lifta

Podignut sistem

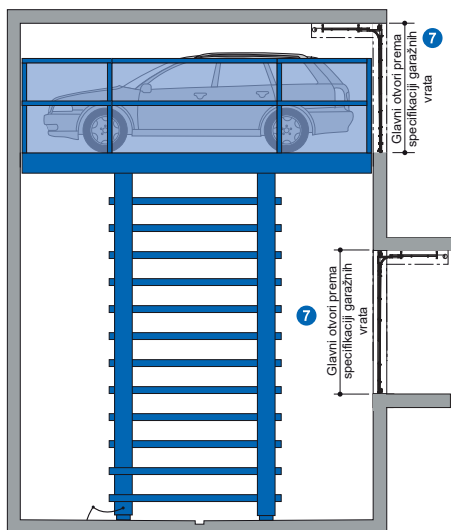


Spušten sistem

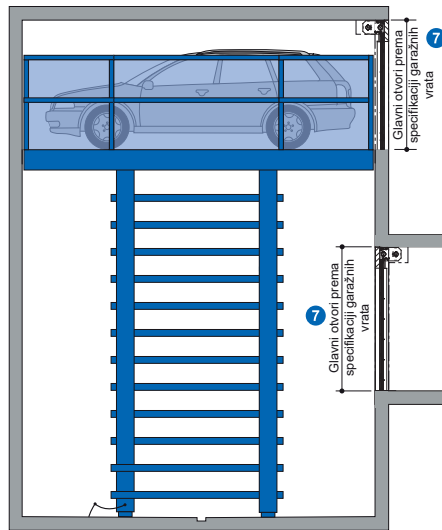


► Lift sa garažnim vratima

Segmentna garažna vrata

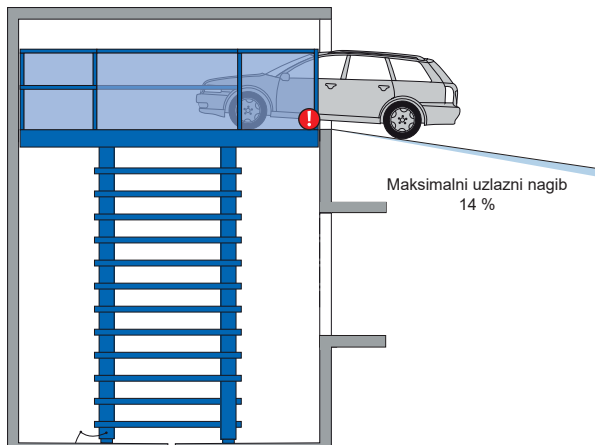
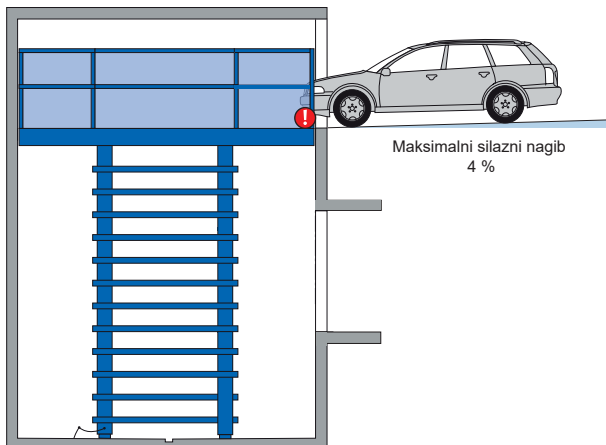


Rolo garažna vrata



- 7 Dimenzije moraju biti usklađene sa svim dimenzijama vrata u skladu sa dobavljačem vrata. Koordinacija između proizvođača vrata i **car stackers d.o.o** je neophodna.

► Pristup



Prikazani maksimalni pristupni uglovi ne smeju se prekoračiti.

Nepravilni prilazni uglovi će uzrokovati ozbiljne probleme manevrisanja i pozicioniranja na parking sistemu za koje kompanija **car stackers d.o.o** ne preuzima nikakvu odgovornost.

Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

Strana 4
Električne
instalacije

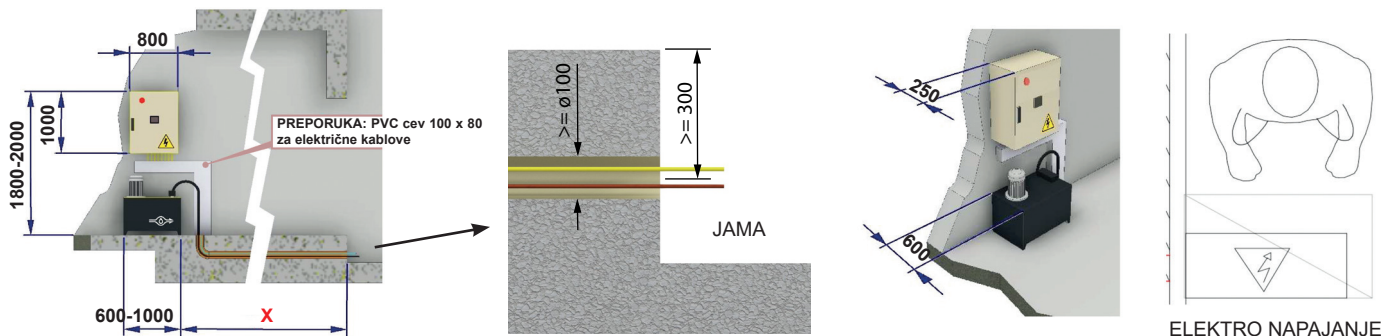
Strana 5
Tehničke
napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis

► Detaljna konstrukcija objekta – Hidraulični agregat & Električne komponente

Prostorija u kojoj će biti smešteni hidraulični agregat i elektro orman mora biti pažljivo odabrana i mora biti lako dostupna sa spoljne strane. Preporučuje se da se ova prostorija zatvori sopstvenim vratima sa ključem.

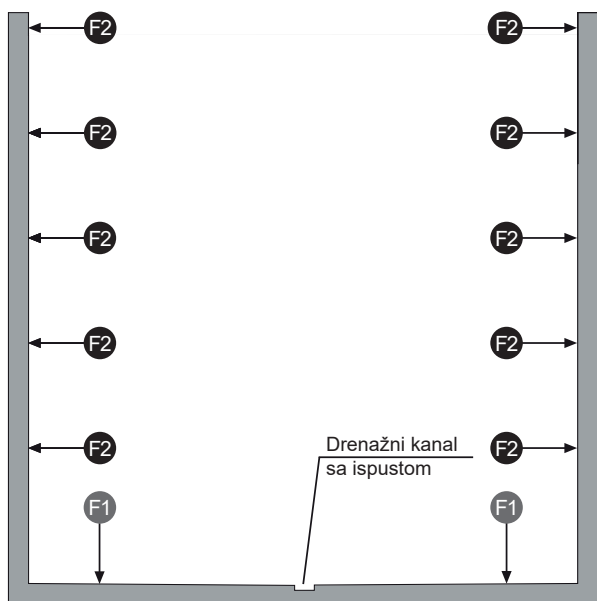


- Šaht i mašinska prostorija moraju biti ofarbana sa bojom otpornom na ulje.
- Odabrana prostorija mora imati adekvatnu ventilaciju kako bi omogućila elektromotoru da odvede toplotu koja se stvara tokom rada ($< 50^{\circ}\text{C}$).
- Montirati plastične kanalice kako je naznačeno za smeštaj svih električnih kablova koji dolaze od prostora za jamu, upravljačkih pultova, vrata itd.
- Jama mora biti povezana sa elektro ormanom sa dve odvojene cevi minimalnog prečnika 100 mm kako bi se omogućio prolaz električnih kablova i hidrauličnih creva. Izbegavajte krivine cevi od 90° .
- Prilikom pozicioniranja elektro ormana i hidrauličnog agregat uzmite u obzir navedene mere i obezbediti dovoljno prostora ispred njega kako bi se obezbedilo lako održavanje.

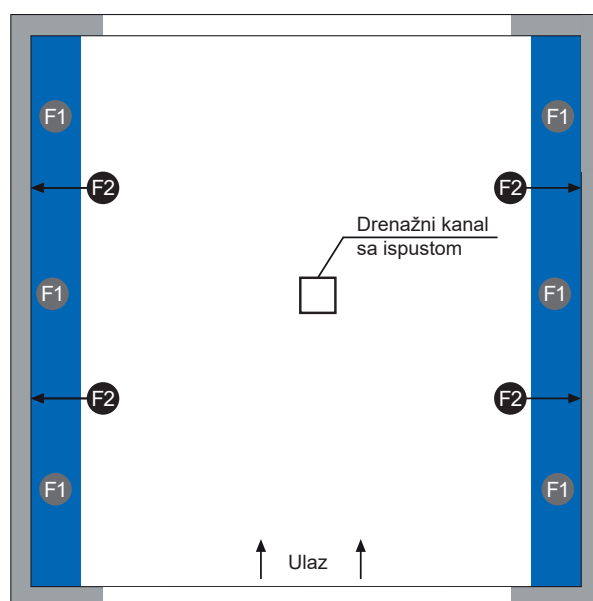
► Plan opterećenja

- Auto lift se ankerišu u zidove i pod. Dubina bušotine na podu je cca. 15 cm, a na zidovima cca. 12 cm.
- Pod i zidovi ispod moraju biti betonski (kvalitet betona min. C20/25)!
- Dimenzije nosećih tačaka su približne. Ako su potrebne tačne dimenzije, konsultujte [car stackers d.o.o.](http://car-stackers.com)

Presek



Pogled sa vrha



Opterećenje (kN)	
F1	F2
+35	-2

Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

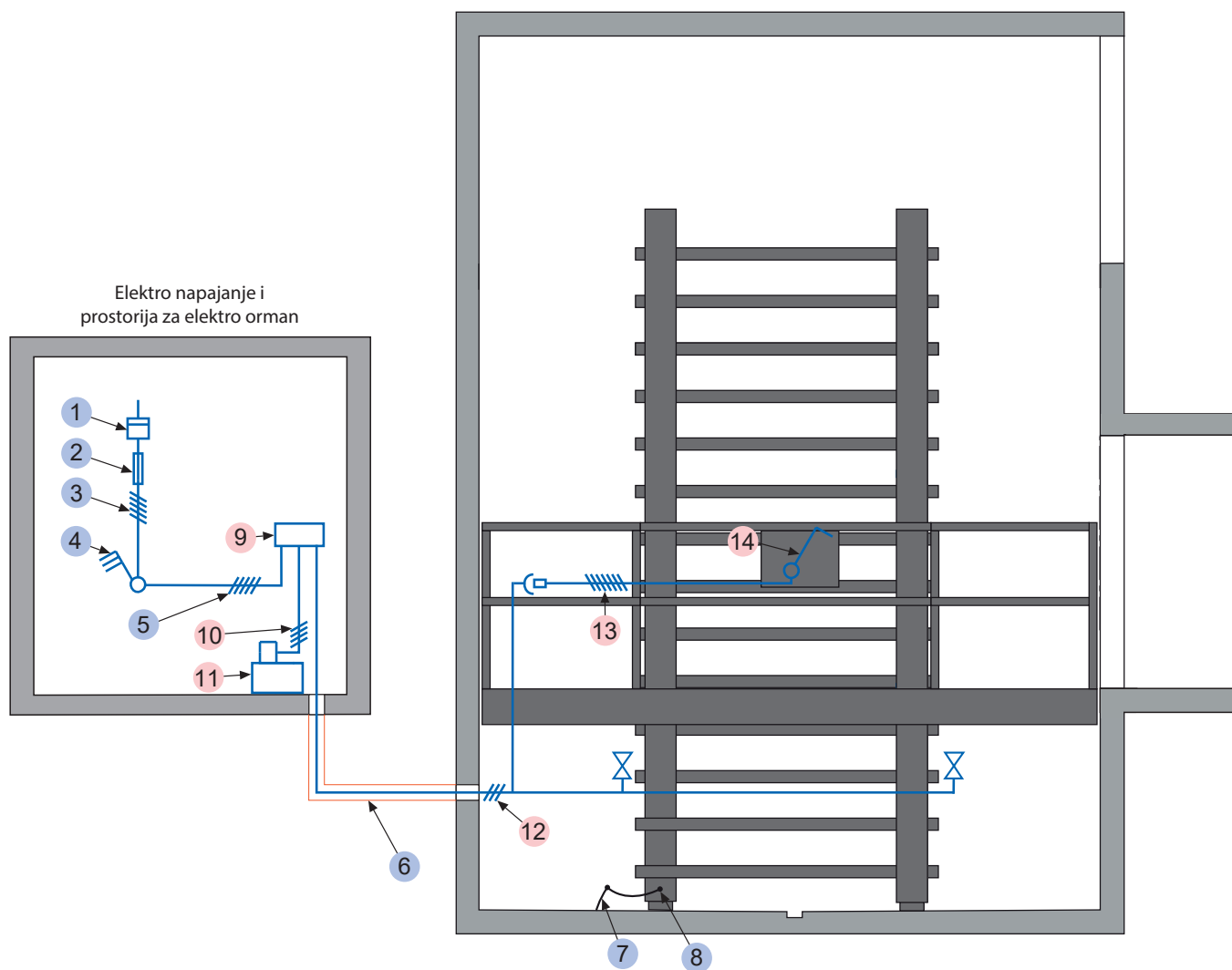
Strana 4
Tehničke
instalacije

Strana 5
Napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis

► Električne instalacije



Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

Strana 4
Električne
instalacije

Strana 5
Tehničke
napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis

Električna instalacija

koju isporučuje kupac

R. Br.	Količina	Opis	Položaj
1	1	Brojilo električne energije	napojni vod
2	1	Glavni osigurač : 3 x osigurač 32 A (spor) ili automatski 3 x 32 A (karakteristika okidača K, G ili C) (Struja - 14,5 A, Ulazna struja - 18,8 A)	napojni vod
3	1	Napojni vod 5 x 6 mm ² (3 PH + N + PE) sa obeleženim provodnicima i kanalicom	do glavnog prekidača
4	1	Glavni prekidač sa mogućnošću zaključavanja	definisati projektom
5	1	Napojni vod 5 x 6 mm ² (3 PH + N + PE) sa obeleženim provodnicima i kanalicom	od glavnog prekidača do elektro ormana
6	2	Min. ø100 cev	od elektro napajanja i elektro ormana do poda jame
7	svakih 10 m	Priključak za osnovno uzemljenje	Ugao dna jame
8	1	Mogućnost ujednačenosti priključnog sistema za osnovno podno uzemljenje prema DIN EN 60204	

Električna instalacija

koju isporučuje **car stackers d.o.o**

R. Br.	Opis
9	Razvodna kutija
10	Napojni vod 5 x 6 mm ² (3 PH + N + PE) sa obeleženim provodnicima i kanalicom
11	Hidraulički agregat - 5,5 kW / 7,5 kW ,trofazni, 400 V, 50 Hz
12	Upravljačka linija 5 x 2,5 mm ² sa obeleženim provodnicima i kanalicom
13	Upravljačka linija 5 x 2,5 mm ² sa obeleženim provodnicima i kanalicom
14	Upravljački pult

► Tehničke napomene

Oblast korišćenja

Sistem je pogodan za ugradnju u zatvorenom prostoru i za podizanje vozila sa vozačem na platformi. Auto lift je pogodan za stambene i poslovne zgrade. Slobodno kontaktirajte [car stackers d.o.o](http://car-stackers.com) za konsultacije.

Uređaji

Ugrađuje se hidraulični agregat niske buke. Preporučujemo da se garaža odvoji od stambene zgrade. Hidraulični agregat i električne komponente moraju biti smeštene u ormaru (uz doplatu) (pogledajte “**Detaljna konstrukcija objekta – Hidraulični agregat & Električne komponente**”, strana 3).

CE sertifikat

Ponuđeni sistemi odgovaraju EC Direktivi o mašinama 2006/42/CE.

Dokumenti za prijavu zgrade

Prema EC Direktivi o mašinama 2006/42/CE, sistemi [car stackers](http://car-stackers.com) podležu odobrenju. Molimo pridržavajte se lokalnih pravila i propisa.

Dostupni dokumenti

- Ponuda / ugovor za održavanje
- Deklaracija o usklađenosti

Ekološki uslovi

Ambijentalni uslovi za područja oko sistema auto liftova:

- Temperaturni opseg -10 °C do +40 °C
- Relativna vlažnost vazduha od 50% pri maksimalnoj spoljnoj temperaturi od +40 °C.

Podizanje i spuštanje auto lifta se izračunava na temperaturi okoline od +10 °C i sa hidrauličnim sistemom pozicioniranim neposredno uz auto lift. Vreme rada auto lifta se povećava pri nižim temperaturama okoline ili kod dužih hidrauličkih linija.

Održavanje i zaštita

Da biste izbegli oštećenje od korozije, molimo vas da pratite posebna uputstva za čišćenje i održavanje (u skladu sa listom „Zaštita od korozije“) i obezbedite dobro provetranje vaše garaže.

Zaštita od buke

Standardna zaštita od buke:

U skladu sa DIN 4109-1 (Zvučna izolacija u zgradama – Deo 1: Minimalni zahtevi) – Odeljak 9:

- Maksimalni nivo buke u stambenim i spavaćim prostorima 30 dB (A).

Ne uzima se u obzir buka koju stvaraju korisnici.

Za pridržavanje ovih veličina potrebne su sledeće vrednosti:

- Paket za zaštitu od buke u skladu sa predračunom/porudžbinom ([car stackers d.o.o](http://car-stackers.com)).
- Vrednosti izolacije buke građevinskih objekata minimalnog procenjen indeksa redukcije zvuka je min. $R'w = 57$ dB (uslugu obezbeđuje kupac)

Povećana zaštita od buke (poseban ugovor):

U skladu sa DIN 4109-5 (Zvučna izolacija u zgradama – Deo 5: Povećani zahtevi) – Odeljak 8:

- Maksimalni nivo buke u stambenim i spavaćim prostorima 25 dB (A).

Ne uzima se u obzir buka koju stvaraju korisnici.

Za pridržavanje ovih veličina potrebne su sledeće vrednosti:

- Paket za zaštitu od buke u skladu sa predračunom/porudžbinom ([car stackers d.o.o](http://car-stackers.com)).
- Vrednosti izolacije buke građevinskih objekata minimalnog procenjen indeksa redukcije zvuka je min. $R'w = 62$ dB (uslugu obezbeđuje kupac)

SAVET : Korisnička buka je buka na koju mogu uticati pojedinačno naši korisnici [car stackers](http://car-stackers.com) sistema. One se stvaraju prilikom pristupa platformi, zalupanja vrata vozila, buke motora i kočnica.

Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

Strana 4
Električne
instalacije

Strana 5
Tehničke
napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis

Sredstva koje obezbeđuje kupac

Sigurnosne zaštite

Prilikom izgradnje auto lifta, u skladu sa DIN EN ISO 13857, sigurnosne zaštite se postavljaju neposredno ispred, pored ili iza sistema gde se nalaze kolovozi.

Građevinske usluge

Bilo koje osvetljenje, sistemi za ventilaciju, gašenje i dojavu požara, kao i pojašnjenje i usklađenost sa relevantnim regulatornim zahtevima.

Ventilacija

Da bi se obezbedila stalna cirkulacija vazduha, smanjila vlažnost vazduha, sprečila kondenzacija i smanjila vlaga u vozilu (od kiše, snega itd.), preporučujemo da kupac obezbedi sistem ventilacije u saradnji sa specijalistom. Ovo će pomoći da se smanji rizik od korozije i rezultirajućih kvarova.

Osvetljenje

Kupac mora da poštuje lokalne propise koji se odnose na osvetljenje parking mesta i kolovoza. U skladu sa DIN EN 12464-1 „Rasveta i osvetljenje – Osvetljenje radnih mesta“, nivo osvetljenosti min. 200 lx se preporučuje za parking mesta i radnu površinu sistema.

Drenaža

Pumpa ili drenažna kanalizacija treba da se ugradi u odvodnu kanalizaciju (50 x 50 x 20 cm) unutar jame kako bi se izbegla ustajala voda (Neispravnost komponenti zbog ustajale vode više neće biti pokrivena garancijom.) Iz razloga zaštite životne sredine preporučujemo farbanje poda jame, kao i postavljanje separatora ulja i benzina na priključke javne kanalizacione mreže.

Električno napajanje glavnog prekidača / konektora za osnovno uzemljenje

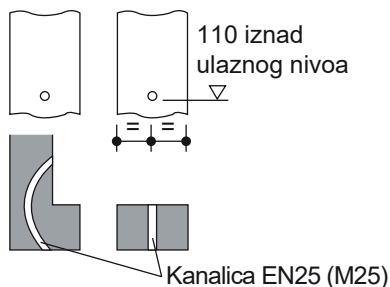
Kupac mora tokom montaže instalirati kabl za napajanje do glavnog prekidača. Funkcionalne sposobnosti mogu da provere naši inženjeri na licu mesta, u saradnji sa inženjerom elektrotehnike. Ako to nije moguće tokom montaže iz razloga koji se pripisuju kupcu, kupac mora angažovati inženjera elektrotehnike.

Kupac mora uzemljiti čeličnu konstrukciju sa priključkom za osnovno uzemljenje (maksimalno rastojanje uzemljenja 10 m) i mogućnost ujednačenosti u skladu sa DIN EN 60204 (vidi “Električna instalacija”, strana 4)

Upravljački pult

Isprazniti kanalice i udubljenja za upravljačke komponente (pogledajte “Električna instalacija”, strana 4). Prilikom korišćenja preklopnih vrata potrebna je konsultacija sa [car stackers d.o.o.](http://car-stackers.com)

Upravljački pult montiran na zidu



Pristupačnost

Ukoliko se montira [car stackers d.o.o](http://car-stackers.com) obezbediti slobodan pristup jami sa dizalicom ili kamionom za spuštanje lifta. Po završetku, lift mora biti dostupan vozilima.

Ostale usluge na lokaciji

- Priprema okna lifta
- Mere za sprovođenje propisa o zaštiti voda
- Mere za poštovanje propisa protivpožarne zaštite i zaštite od buke u skladu sa DIN4109
- Telefonska linija (PSTN) sa priključkom na elektro ormanu za aktiviranje hitnog poziva.
- Kapije do kraja okna. Pažnja: potrebno je 230 volti (jednofazna) i bezpotencijalni kontaktor.
- Dimenzije jame
- Svakodnevno ažuriranje fotografija projekta, ako je potrebno.
- Osnovno uzemljenje ako je potrebno
- Sve dozvole i saglasnosti

Ako sledeće stavke nisu uključene u ponudu, kupac će takođe morati da ih obezbedi/plati:

- Kontaktor i priključna kutija montiraju se na zidni ventil, kompletno ožičenje svih elemenata u skladu sa šemom
- Troškovi konačnog tehničkog odobrenja od strane ovlašćenog tela (lica)
- Glavni prekidač
- Napojni vod od glavnog prekidača do hidrauličnog agregata
- Ograda

Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

Strana 4
Električne
instalacije

Strana 5
Tehničke
napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis

► Opis – Auto lift sa vozačem na platformi

Opšti opis

- **car stackers d.o.o** auto liftovi su namenjeni za podizanje vozila sa vozačem na platformi.
- Dimenzije parking prostora su definisane dimenzijama jame - dubinom jame, visinom plafona i širinom jame.
- Pozicioniranje putničkog automobila na auto liftu vrši se pomoću senzora za pozicioniranje sa obe strane (podešavanje u skladu sa uputstvom za upotrebu).
- Upravljanje preko kontrolnog upravljača sa sigurnosnim prekidačem („Dead man's switch“).
- Upravljački pult je obično montiran na stubu ispred parking sistema ili spolja na okvir garažnih vrata
- Uputstvo za upravljanje je istaknuto na vidno mesto pored svakog upravljačkog pulta.
- Za auto liftove sa ulaznim vratima moraju se poštovati specijalne dimenzije.

Car Stackers sistem se sastoji od:

- 2 bočna stuba ili vođice
- 2 / 4 Hidrauličnog cilindra
- 1 Platforme
- 4 / 8 Gumeno-plastičnih točkića
- Tiplova, šrafova, ankera, elementa za spajanje itd.

Platforma se sastoji od:

- Rebrastog lima
- Bočne ograde
- Poprečne grede
- Bočne grede
- Poprečnih greda
- Vijaka, navrtki itd.

Hidraulika se sastoji od:

- Hidrauličnog cilindra
- Magnetnog ventila
- Sigurnosnog ventila
- Hidrauličkih vodova
- Hidrauličnog fittinga (spojnice)
- Creva visokog pritiska
- Montažnog materijala

Električni sistem se sastoji od:

- 2 upravljačka pulta (Sigurnosno zaustavljanje tj. zaključavanje, pristup preko RFID)
- Do 4 sigurnosna svetlosna zaveza za kontrolu ivica
- Razvodne kutije
- Glavnog ormana

Hidraulički agregat se sastoji od:

- Hidrauličnog agregata
- Rezervoar za hidraulično ulje
- Sistem za punjenje ulja
- Zupčaste pumpe
- Nosač pumpe
- Spojnice
- Trofaznog motora (5,5 kW / 7,5 kW, 400 V, 50 Hz)
- Manometra
- Sigurnosnog ventila pritisaka
- Hidrauličnih creva (smanjuje se prenos vibracija i buke na zidnu instalaciju)

Zadržavamo pravo da promenimo ove specifikacije bez prethodne najave!

car stackers d.o.o zadržava pravo, da u cilju unapređenja proizvoda, koristi drugačije tehnologije, sisteme, procese, procedure ili standarde od gore navedenih, bez bilo kakvih negativnih uticaja na kupca/korisnika sistema.

Strana 1
Specifikacija,
Varijante i
Dimenzije

Strana 2
Pozicija
lifta, Lift sa
garažnim
vratima,
Pristup

Strana 3
Detaljna
konstrukcija
objekta, Plan
opterećenja

Strana 4
Električne
instalacije

Strana 5
Tehničke
napomene

Strana 6
Objekti od
kupaca

Strana 7
Opis

- Struktura apartmana sa površinom po etažama

	Apartmanske jedinice					
Etaža	Ozn./ broj	studio apartman	jednosobni	dvosobni	Površina/ m2	ukupno
PRIZEMLJE	JA1		1		75.67	
	JA2		1		64.95	
	JA3		1		71.13	
	DA1			1	80.59	
Ukupno pr.		/	3	1	292.34	4
1.SPRAT	SA1	1			30.57	
	SA2	1			43.25	
	JA9		1		64.68	
	JA3		1		71.13	
	DA2			1	75.27	
Ukupno 1.s		2	2	1	284.90	5
2.SPRAT	SA1	1			30.58	
	SA3	1			30.76	
	JA4		1		52.63	
	JA5		1		58.53	
	DA3			1	62.10	
Ukupno 2.s		2	2	1	234.60	5
3.SPRAT	JA6		1		52.64	
	JA7		1		58.62	
	JA8		1		52.68	
	DA4			1	62.10	
Ukupno 3.s		/	3	1	226.04	4
Ukupno objekat		4	10	4	1 037.88	18

- Sadržaji u objektu su raspoređeni na sledeći način:

PODRUM/ GARAŽA/ 2 nivoa (na koti 36.20 mnv i koti 38.60 mnv)

U podrumu, su predviđeni prostori za garažiranje. U daljoj razradi projekta tu će se naći i tehničke prostorije koje će biti u službi grijanja/ hlađenja, kako bude pokazao Glavni projekat. U nivou podruma na koti 36.20 mnv se nalazi 16 parking mjesta, a u nivou podruma na koti 38.60 mnv se nalazi 15 parking mjesta. Sa ovog nivoa omogućen je izlaz iz objekta preko tampon koridora. Izlaz je na koti 37.50 mnv.

Sadržaji i površine u podrumu nivo 2

Osnova Podruma nivo 2, na koti 36.20 mnv			
		NAMJENA PROSTORIJE	Ukupna površina
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
	A	Lift	2.52
	B	Stepenice	9.24
	C	Predprostor	9.19
	D	Tampon zona	5.87
	G	Parking prostor	257.84
	H	Ulica	276.27
	J	Auto-Lift platforma	27.77
	Ukupno :		588.70

NETO :	588.70
BRUTO :	627.68

Sadržaji i površine u podrumu nivo 1

Osnova Podruma nivo 1, na koti 38.60 mnv			
		NAMJENA PROSTORIJE	Ukupna površina
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE			
	A	Lift	2.52
	B	Stepenice	9.24
	C	Predprostor	9.19
	D	Tampon zona	5.87
	E	Tampon zona	5.28
	G	Parking prostor	243.45
	H	Ulica	259.16
	J	Auto-Lift platforma	27.77
	Ukupno :		

NETO :	562.48
BRUTO :	604.52

PRIZEMLJE/ 4 APARTMANSKE JEDINICE (na koti 41.00 mnv)

Objektu se pristupa sa sjeverne strane. Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane preko stepeništa i pristupne rampe, pri čemu je omogućen pristup i osobama sa invaliditetom. Objektu se pristupa sa treće etaže. Do ove etaže se stiže preko stepenišne i liftovske vertikale. Na ovoj etaži se nalaze tri jednosobna apartmana i jedan dvosoban. Jednosobni apartman se sastoji od pristupnog hodnika, kupatila, kuhinje sa trpezarijom, dnevnom sobom i spavaćom sobom, dok dvosobni ima jednu sobu više. Svi apartmani imaju pristup terasi iz dnevnog boravka i spavaćih soba. Osim terasa, bočni apartmani (u odnosu na osnovu) imaju i svoje predbašte.

Sadržaji i površine u prizemlju

Osnova Prizemlja, na koti 41.00 mnv

br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORIJE	Ukupna površina
APARTMANI			
JA1	JA1		
	01	Ulazni Hodnik	4.68
	02	Dnevna soba i Trpezarija	23.80
	03	Kuhinja	7.14
	04	Spavaća soba	15.12
	05	Garderober	7.94
	06	Kupatilo	4.50
	Ukupno:		63.18
	07	Terasa	12.49
Ukupno JA1:			75.67
JA2	JA2		
	01	Ulazni Hodnik	4.74
	02	Dnevna soba i Trpezarija	22.98
	03	Kuhinja	5.26
	04	Spavaća soba	15.12
	05	Kupatilo	5.12
	Ukupno:		53.22
	06	Terasa	11.73
	07	<i>Predbašta</i>	5.00
Ukupno JA2:			64.95
JA3	JA3		
	01	Ulazni Hodnik	7.28
	02	Dnevna soba i Trpezarija	25.07
	03	Kuhinja	5.49
	04	Spavaća soba	16.56
	05	Kupatilo	4.81
	Ukupno:		59.21
	06	Terasa	11.72
Ukupno JA3:			71.13
DA1	DA1		
	01	Ulazni Hodnik	5.60
	02	Dnevna soba i Trpezarija	24.87
	03	Kuhinja	5.83
	04	Spavaća soba	15.58
	05	Spavaća soba	14.26
	06	Kupatilo	4.96
	Ukupno:		68.10
	07	Terasa	12.49
	08	<i>Predbašta</i>	25.08
Ukupno DA1:			80.59
Ukupno (bez terase): JA1+JA2+JA3+DA1:			243.71
Ukupno (sa terasama): JA1+JA2+JA3+DA1:			292.34

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 41.00			
	A	Lift	2.52
	B	Stepenice	9.84
	C	Predprostor	7.20
	D	Hol	12.18
	E	Hodnik	9.60
	F	Hodnik	9.58
	Ukupno :		50.92

NETO :	343.26
BRUTO :	397.47

1. SPRAT/ 5 APARTMANSKIH JEDINICA (na koti 44.50 mnv)

Objektu se pristupa sa sjeverne strane. Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane preko stepeništa i pristupne rampe, pri čemu je omogućen pristup i osobama sa invaliditetom. Objektu se pristupa sa treće etaže. Do ove etaže se stiže preko stepenišne i liftovske vertikale. Na ovoj etaži se nalaze dva studio apartmana, dva jednosobna apartmana i jedan dvosoban. Studio apartmani se sastoje iz predprostora, kupatila i dnevne zone. Jednosobni apartman se sastoji od pristupnog hodnika, kupatila, kuhinje sa trpezarijom, dnevnom sobom i spavaćom sobom, dok dvosobni ima jednu sobu više. Svi apartmani, osim jednog studio apartmana imaju pristup terasi iz dnevnog boravka i spavaćih soba, prema zapadnoj strani. Dvosobni apartman, osim terase ima pripadajuću predbaštu sa sjeverne strane.

Sadržaji i površine na 1. spratu

Osnova 1. sprata, na koti 44.50 mnv

br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORIJE	Ukupna površina
APARTMANI			
DA2	DA2		
	01	Ulazni Hodnik	3.96
	02	Dnevna soba i Trpezarija	23.80
	03	Kuhinja	3.80
	04	Hodnik	3.08
	05	Spavaća soba	11.48
	06	Spavaća soba	9.90
	07	Kupatilo	4.48
	08	WC	2.28
	Ukupno:		62.78
	09	Terasa	12.49
	10	Predbašta	15.86
Ukupno DA2:			75.27
JA9	JA9		
	01	Ulazni Hodnik	4.74
	02	Dnevna soba i Trpezarija	22.98
	03	Kuhinja	5.26
	04	Spavaća soba	15.12
	05	Kupatilo	5.12
	Ukupno:		52.95
	06	Terasa	11.73
Ukupno JA9:			64.68
JA3	JA3		
	01	Ulazni Hodnik	7.28
	02	Dnevna soba i Trpezarija	25.07
	03	Kuhinja	5.49
	04	Spavaća soba	16.56
	05	Kupatilo	4.81
	Ukupno:		59.21
	06	Terasa	11.92
Ukupno JA3:			71.13
SA1	SA1		
	01	Ulazni Hodnik	3.60
	02	Dnevna soba	21.57
	03	Kupatilo	5.40
Ukupno SA1:			30.57
SA2	SA2		
	01	Ulazni Hodnik	4.32
	02	Dnevna soba	20.86
	03	Kupatilo	5.58
	Ukupno:		30.76
	04	Terasa	12.49
Ukupno SA2:			43.25
Ukupno (bez terase): DA2+JA9+JA3+SA1+SA2:			236.27
Ukupno (sa terasama): DA2+JA9+JA3+SA1+SA2:			284.90

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 44.50			
	A	Lift	2.52
	B	Stepenice	9.84
	C	Hol	19.80
	D	Hodnik	9.60
	E	Hodnik	15.28
	Ukupno :		57.04

NETO :	341.94
BRUTO :	400.66

2. SPRAT/ 5 APARTMANSKIH JEDINICA (na koti 48.00 mnv)

Objektu se pristupa sa sjeverne strane. Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane preko stepeništa i pristupne rampe, pri čemu je omogućen pristup i osobama sa invaliditetom. Objektu se pristupa sa treće etaže. Do ove etaže se stiže preko stepenišne i liftovske vertikale. Na ovoj etaži se nalaze dva studio apartmana, dva jednosobna apartmana i jedan dvosoban. Studio apartmani se sastoje iz predprostora, kupatila i dnevne zone. Jednosobni apartman se sastoji od pristupnog hodnika, kupatila, kuhinje sa trpezarijom, dnevnom sobom i spavaćom sobom, dok dvosobni ima jednu sobu više. Na ovoj etaži studio apartmani nemaju terase, a ostali apartmani imaju izlaz na terasu i preko dnevne i spavaće sobe. Pošto se na ovoj etaži objekat povlači, terase donjih etaža sada postaju predbašte, odnosno zelene terase, sa dubinom supstrata 60cm. Na ovaj način, svi apartmani, osim jednog studio apartmana imaju svoje pripadajuće zelene terase sa zapadne strane.

Sadržaji i površine na 2. spratu

Osnova 2. sprata na, koti 48.00 mnv			
br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORIJE	Ukupna površina
APARTMANI			
DA3	DA3		
	01	Ulazni Hodnik	3.96
	02	Dnevna soba i Trpezarija	18.36
	03	Kuhinja	3.80
	04	Hodnik	3.08
	05	Spavaća soba	11.62
	06	Spavaća soba	9.90
	07	Kupatilo	4.48
	08	WC	2.28
	Ukupno:		57.48
	09	Loda	4.62
	10	Predbašta	11.58
Ukupno DA3:			62.10
JA4	JA4		
	01	Ulazni Hodnik	3.93
	02	Dnevna soba i Trpezarija	23.70
	03	Kuhinja	4.42
	04	Spavaća soba	12.58
	05	Kupatilo	3.84
	Ukupno:		48.47
	06	Loda	4.16
	07	Predbašta	11.99
Ukupno JA4:			52.63
JA5	JA5		
	01	Ulazni Hodnik	7.28
	02	Dnevna soba i Trpezarija	19.63
	03	Kuhinja	5.49
	04	Spavaća soba	16.70
	05	Kupatilo	4.81
	Ukupno:		53.91
	06	Loda	4.62
	07	Predbašta	11.58
Ukupno JA5:			58.53
SA1	SA1		
	01	Ulazni Hodnik	3.60
	02	Dnevna soba	21.58
	03	Kupatilo	5.40
Ukupno SA1:			30.58
SA3	SA3		
	01	Ulazni Hodnik	4.32
	02	Dnevna soba	20.86
	03	Kupatilo	5.58
	Ukupno:		30.76
	04	Predbašta	11.58
Ukupno SA3:			30.76
Ukupno (bez terase): DA3+JA4+JA5+SA1+SA3:			190.62
Ukupno (sa terasama): DA3+JA4+JA5+SA1+SA3:			234.60

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 48.00			
	A	Lift	2.52
	B	Stepenice	9.84
	C	Hol	19.80
	D	Hodnik	9.60
	E	Hodnik	15.28
	Ukupno :		57.04

NETO :	291.64
BRUTO :	338.44

3. SPRAT/ 4 APARTMANSKE JEDINICE (na koti 51.50 mnv)

Objektu se pristupa sa sjeverne strane. Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane preko stepeništa i pristupne rampe, pri čemu je omogućen pristup i osobama sa invaliditetom. Objektu se pristupa sa ove treće etaže. Na ovoj etaži se nalaze tri jednosobna apartmana i jedan dvosoban. Jednosobni apartman se sastoji od pristupnog hodnika, kupatila, kuhinje sa trpezarijom, dnevnom sobom i spavaćom sobom, dok dvosobni ima jednu sobu više. Svi apartmani imaju pristup terasi iz dnevnog boravka i spavaćih soba. Na ovoj etaži nema predbašti, ni zelenih terasa.

Sadržaji i površine na 3. spratu

Osnova 3. sprata, na koti 51.50 mnv

br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORIJE	Ukupna površina
APARTMANI			
DA4	DA4		
	01	Ulazni Hodnik	3.96
	02	Dnevna soba i Trpezarija	18.36
	03	Kuhinja	3.80
	04	Hodnik	3.08
	05	Spavaća soba	11.62
	06	Spavaća soba	9.90
	07	Kupatilo	4.48
	08	WC	2.28
	Ukupno:		57.48
	09	Loda	4.62
Ukupno DA4:		62.10	
JA6	JA6		
	01	Ulazni Hodnik	3.93
	02	Dnevna soba i Trpezarija	23.70
	03	Kuhinja	4.42
	04	Spavaća soba	12.58
	05	Kupatilo	3.84
	Ukupno:		48.48
	06	Loda	4.16
Ukupno JA6:		52.64	
JA7	JA7		
	01	Ulazni Hodnik	7.28
	02	Dnevna soba i Trpezarija	19.63
	03	Kuhinja	5.49
	04	Spavaća soba	12.08
	05	Kupatilo	4.81
	Ukupno:		49.29
	06	Loda	9.33
Ukupno JA7:		58.62	
JA8	JA8		
	01	Ulazni Hodnik	4.44
	02	Dnevna soba i Trpezarija	18.72
	03	Kuhinja	6.66
	04	Spavaća soba	11.20
	04a	Hodnik	3.00
	05	Kupatilo	4.50
	Ukupno:		48.52
	06	Loda	4.16
Ukupno JA8:		52.68	
Ukupno (bez terase): DA4+JA6+JA7+JA8:			203.77
Ukupno (sa terasama): DA4+JA6+JA7+JA8:			226.04

ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 51.50			
	A	Lift	2.52
	B	Stepenice	9.84
	C	Hol	19.80
	D	Hodnik	9.60
	E	Hodnik	9.22
	F	Auto-Lift platforma	22.85
	Ukupno :		73.83

NETO :	299.84
BRUTO :	352.43

- **REKAPITULACIJA BRUTO POVRŠINA KOJA SE OBRAČUNAVA U INDEKS IZGRAĐENOSTI**

PRIZEMLJE	397,47 m ²
1. SPRAT	400,66 m ²
2. SPRAT	338,44 m ²
3. SPRAT	352,43 m ²

UKUPNO BRUTO POVRŠINA	1 489,00 m²
------------------------------	-------------------------------

- **REKAPITULACIJA PROJEKTOVANIH BRUTO POVRŠINA**

PODRUM nivo 2	627,68 m ²
PODRUM nivo 1	604,52 m ²
PRIZEMLJE	397,47 m ²
1. SPRAT	400,66 m ²
2. SPRAT	338,44 m ²
3. SPRAT	352,43 m ²

UKUPNO BRUTO POVRŠINA	2 721.20 m²
------------------------------	-------------------------------

- **REKAPITULACIJA PROJEKTOVANIH NETO KORISNIH POVRŠINA**

PODRUM nivo 2	588,70 m ²
PODRUM nivo 1	562,48 m ²
PRIZEMLJE	343,26 m ²
1. SPRAT	341,94 m ²
2. SPRAT	291,64 m ²
3. SPRAT	299,84 m ²

UKUPNO KORISNA NETO POVRŠINA	2 427.86 m²
-------------------------------------	-------------------------------

- **REKAPITULACIJA ZAJEDNIČKIH PROSTORA**

PODRUM nivo 2	588.70 m ²
PODRUM nivo 1	562.48 m ²
PRIZEMLJE	50,92 m ²
1. SPRAT	57,04 m ²
2. SPRAT	57,04 m ²
3. SPRAT	50,98 m ²

UKUPNO ZAJEDNIČKI PROSTORI	1 367.16 m²
-----------------------------------	-------------------------------

5. Uslovi za lica smanjene pokretljivosti

Na svakih 10 apartmanskih jedinica predviđen je jedan apartman i jedno parking mjesto za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Tako je na Prizemlju projektovan jedan, i na 1.spratu drugi apartman, s obzirom da u objektu postoji 18 apartmanskih jedinica. Oba apartmana su prilagođena kretanju i boravku za osobe smanjene pokretljivosti. Na prvom nivou Podruma se nalaze dva parking mjesta za osobe sa invaliditetom dimenzije parking mjesta 380 x 500 cm, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Komunikacija do objekta lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom je omogućena preko kolsko pješačke saobraćajnice, kao i preko garaže.

6. Materijalizacija

Odabir materijalizacije je usklađen sa potrebama Investitora i svedenom arhitekturom objekta.

Za materijalizaciju objekta se koriste kvalitetni materijali, i to u kombinaciji savremenih i tradicionalnih materijala. Od odabranih materijala u najvećoj mjeri dominira kamena fasada u dvije kamene obrade i to: lomljeni kamen i u dijelu stepeništa i lifta, kao i štokovani, odnosno četkani kamen na dijelu dva korpusa.

Na fasadnom ramu, koji uokviruje terase, rađena je tehnika demit fasade u bijelom tonu, po RAL-u 9010 Pure white, kao i fasadna greda u tonu po RAL-u 7012 Basalt gray.

Bravarija se radi kao aluminijumska bravarija u tamnom tonu (ral 9011), kao suprotnost kamenoj fasadi.

Krov je ravan, a kao krovni pokrivač postavljen je šljunak određene granulacije, i nad ulaznim dijelom zeleni krov.

Ograde na terasama su u metalnom ramu sa ispunom od čeličnih mreža, kao i sa staklom, u zavisnosti od etaže.

Ograda se farba u tonu 9011 po RAL-u, sa svim predviđenim antikorozivnim premazima.

Bravarija je zastakljena odgovarajućim staklom za ovo podneblje, kako bi se dobile što niže vrednosti koeficijenta prolaza toplote, a u cilju postizanja što veće energetske efikasnosti.

Zaštita od sunca se postiže preko metalnih žaluzina, koje se na donjim etažama farbaju u tonu 9011 po RAL-u, dok se na gornjim etažama farbaju u tonu po RAL-u 9010 Pure white.

7. Konstrukcija

Objekat je predviđen da se gradi u sistemu nosećih zidova, ukoliko konstrukcija odobri i bez unutrašnjih greda, kako se ne bi narušavala visina u unutrašnjim prostorijama.

Konstruktivni sistem će biti prilagođen arhitektonskom rješenju uz poštovanje zadatih propisa.

Zidovi AB i ispune predviđeni su u debljini 20cm.

Međuspratna konstrukcija se predviđa kao monolitna armirano betonska puna ploča.

Krovna konstrukcija će biti ravna ploča.

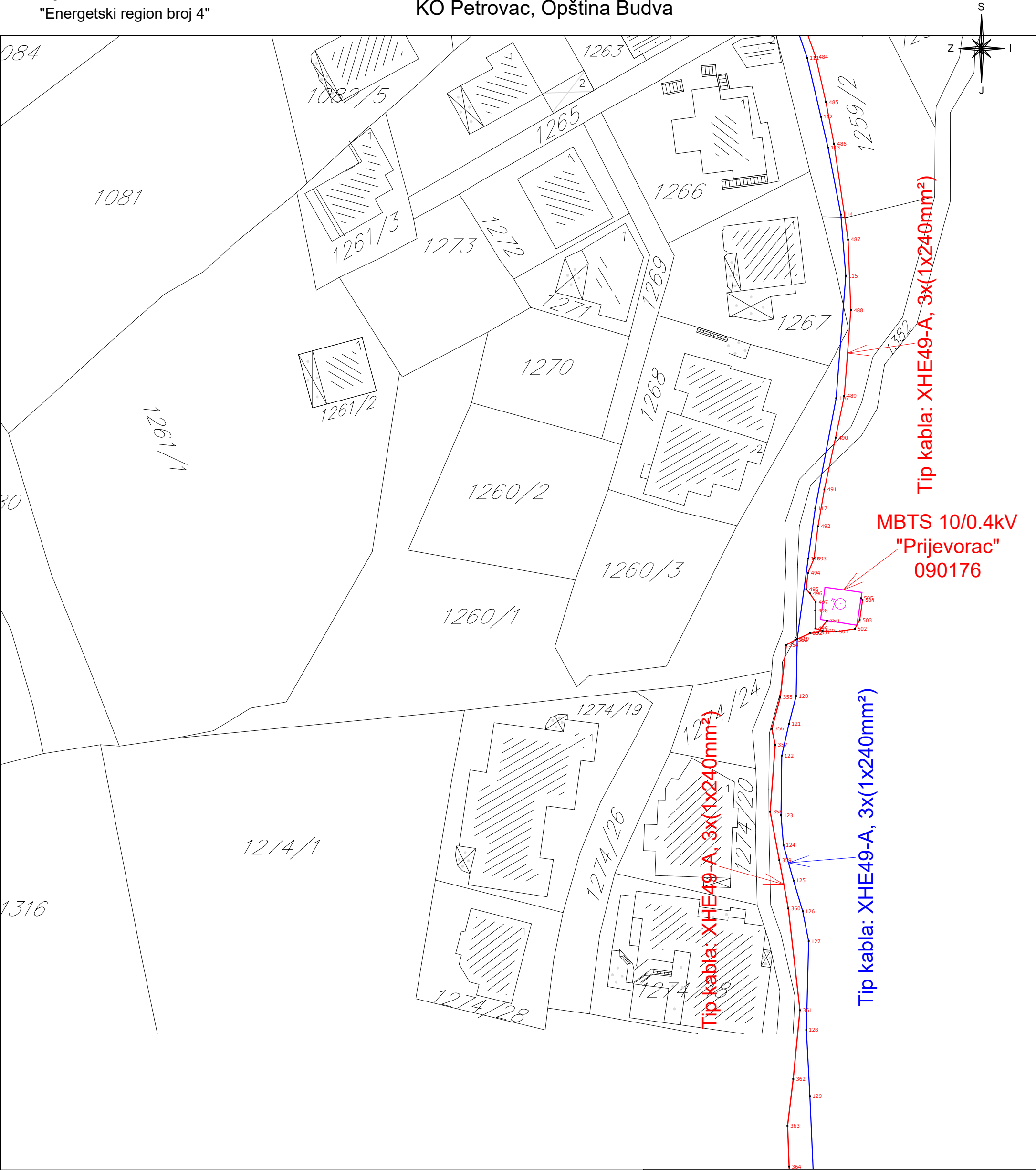
8. Komunalni otpad

Na osnovu poglavlja "22. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada", iz UTU-a, predviđeno je mjesto za postavljanje kontejnera na urbanističkoj parceli, koje se nalazi uz javnu pristupnu saobraćajnicu.

9. Katastar elektro instalacija

Uvidom u katastar instalacija koje je dostavio CEDIS, a koje se pominju u poglavlju 21. UTU-a, evidentirano je da postoji podzemni 35kV i 10kV kablovski vod na kat.parcelama 1260/1 i 1260/2 KO Petrovac, Opština Budva, a da na kat.parcelama 1260/1 i 1260/2 KO Petrovac, Opština Budva, nema presijecanja sa nadzemnim (vazдушnim) 35kV dalekovodima. Kako ne bi došlo do oštećenja postojećih podzemnih elektro-energetskih instalacija, potrebno je 48h prije početka građevinskih radova kontaktirati CEDIS.

Treba napomenuti da je u odnosu na katastarsku situaciju u koju je CEDIS imao uvid, stanje promijenjeno, s obzirom da je izvršena preparcelacija za kat.parc. 1260/1, od koje je odvojen dio 1260/5 namijenjen za javnu saobraćajnicu. U prilogu katastar podzemnih instalacija.



Na kat.parcelama 1260/1 i 1260/2 nema presijecanja sa nadzemnim (vazdušnim) 35kV dalekovodima. Molim Vas da prije početka radova OBAVEZNO kontaktirate dipl.el.inž. Milovana Mitrovića (067/224-003) ili spec.inž.geod. Zorana Minića (067/255-330), kako prilikom građevinskih radova ne bi došlo do oštećenja podzemnih elektro-energetskih instalacija. Mjerenje na terenu izvršeno GNSS metodom uz korišćenje i korekciju parametara Uprave za nekretnine. Ažuriran Digitalni Katastarski Plan potrebno preuzeti od Uprave za nekretnine. Od prikazane trase postojećih podzemnih 35kV i 10kV kablovskih vodova, lijevo i desno po 0.50m je koridor elektro-energetskih instalacija.		CEDIS Crnogorski elektrodistributivni sistem "CEDIS" DOO PODGORICA Sektor za održavanje 20kV i 35kV, Služba za ispitivanje u TS i kablova	
Katastar podzemnih 35kV i 10kV kablovskih vodova: Položaj postojećih podzemnih 35kV i 10kV kablovskih vodova na kat.parcele 1260/1 i 1260/2 KO Petrovac, Opština Budva		Crtež: SITUACIONI PLAN - Prilog zahtjeva -	
Rukovodilac sektora: Sreten Krstajić, dipl.el.inž.		Potpis: <i>KRSTAJIĆ Sreten</i>	
Glavni inženjer: Milovan Mitrović, dipl.el.inž.		Potpis: <i>Milovan Mitrović</i>	
Geodeta: Zoran Minić, spec.inž geod.		Potpis: <i>ZMinić</i>	
Datum: April 2025.		Razmjera: 1:500	Broj priloga: 1.

LEGENDA	
	Kat. parcela granica
	Kat. parcela broj
	Podzemni kablovski vod 35kV
	Podzemni kablovski vod 10kV
	Trafostanica
	Detaljne tačke

	Spisak koordinata tačaka			Spisak koordinata tačaka			Spisak koordinata tačaka			Spisak koordinata tačaka			Spisak koordinata tačaka		
	Tacka #	Y - Koord.	X - Koord.	Tacka #	Y - Koord.	X - Koord.	Tacka #	Y - Koord.	X - Koord.	Tacka #	Y - Koord.	X - Koord.	Tacka #	Y - Koord.	X - Koord.
	1	6579565.612	4674054.264	102	6579334.530	4673694.110	203	6579391.150	4673057.590	304	6578858.660	4673544.140	405	6579402.544	4673038.288
	2	6579570.539	4674051.611	103	6579334.440	4673693.170	204	6579386.310	4673064.740	305	6578853.030	4673548.370	406	6579401.523	4673036.144
	3	6579569.020	4674048.790	104	6579334.650	4673691.680	205	6579381.390	4673071.870	306	6578845.130	4673552.570	407	6579401.969	4673034.143
	4	6579563.520	4674043.690	105	6579335.890	4673686.460	206	6579376.680	4673079.160	307	6578836.430	4673556.300	408	6579407.464	4673025.701
	5	6579555.980	4674037.140	106	6579336.510	4673684.960	207	6579372.040	4673086.220	308	6578823.950	4673560.760	409	6579412.999	4673019.616
	6	6579551.300	4674035.870	107	6579337.570	4673681.650	208	6579367.050	4673093.450	309	6578814.150	4673564.080	410	6579417.107	4673017.102
	7	6579546.270	4674035.240	108	6579338.620	4673677.950	209	6579361.400	4673101.450	310	6578802.090	4673567.790	411	6579444.091	4673007.997
	8	6579531.870	4674025.670	109	6579340.680	4673671.010	210	6579355.920	4673108.480	311	6578792.960	4673570.710	412	6579473.650	4673000.694
	9	6579527.580	4674020.870	110	6579342.840	4673663.440	211	6579352.800	4673112.430	312	6578786.590	4673572.780	413	6579483.729	4673000.838
	10	6579527.220	4674020.000	111	6579345.320	4673656.200	212	6579348.820	4673117.010	313	6578781.580	4673575.720	414	6579487.741	4673004.626
	11	6579526.160	4674017.960	112	6579347.210	4673648.030	213	6579344.440	4673121.180	314	6578777.420	4673581.330	415	6579492.028	4673007.701
	12	6579525.740	4674017.390	113	6579348.220	4673643.740	214	6579340.090	4673124.700	315	6578775.440	4673586.090	416	6579495.270	4673008.360
	13	6579523.530	4674010.940	114	6579349.990	4673634.480	215	6579333.210	4673129.800	316	6578774.730	4673590.570	417	6579522.068	4673002.132
	14	6579521.250	4674003.090	115	6579350.670	4673626.000	216	6579325.670	4673135.440	317	6578774.660	4673591.980	418	6579544.291	4673005.637
	15	6579518.620	4673993.930	116	6579349.340	4673609.050	217	6579318.640	4673140.530	318	6578777.860	4673602.020	419	6579556.711	4673021.752
	16	6579515.580	4673985.840	117	6579346.440	4673593.770	218	6579310.890	4673146.250	319	6578780.890	4673610.480	420	6579609.115	4673048.012
	17	6579512.760	4673977.950	118	6579345.460	4673586.830	219	6579304.020	4673151.810	320	6578781.840	4673614.510	421	6579627.381	4673050.711
	18	6579510.820	4673970.120	119	6579343.930	4673575.690	220	6579296.090	4673157.740	321	6578781.910	4673619.240	422	6579630.736	4673053.411
	19	6579508.950	4673962.780	120	6579343.790	4673567.780	221	6579289.930	4673162.550	322	6578781.010	4673622.770	423	6579642.757	4673060.951
	20	6579508.670	4673961.440	121	6579342.800	4673563.930	222	6579283.520	4673168.310	323	6578779.260	4673626.130	424	6579681.106	4673061.021
	21	6579504.820	4673953.720	122	6579341.800	4673559.530	223	6579278.320	4673173.590	324	6578775.840	4673629.530	425	6579704.384	4673061.878
	22	6579499.740	4673946.860	123	6579341.700	4673551.280	224	6579272.730	4673179.200	325	6578775.500	4673629.760	426	6579785.481	4673087.593
	23	6579494.700	4673939.930	124	6579342.030	4673547.130	225	6579270.550	4673181.290	326	6578770.640	4673632.660	427	6579793.153	4673093.662
	24	6579488.020	4673932.510	125	6579343.430	4673542.210	226	6579267.120	4673184.120	327	6578767.810	4673634.710	428	6579799.180	4673095.537
	25	6579481.280	4673927.200	126	6579344.700	4673537.960	227	6579266.270	4673184.890	328	6578756.240	4673640.010	429	6579808.074	4673100.176
	26	6579478.620	4673925.370	127	6579345.530	4673533.800	228	6579262.960	4673187.620	329	6578748.480	4673642.970	430	6579813.986	4673106.510
	27	6579473.520	4673922.880	128	6579345.200	4673521.530	229	6579256.510	4673192.000	330	6578740.610	4673646.610	431	6579825.451	4673115.516
	28	6579467.710	4673920.620	129	6579345.700	4673512.340	230	6579248.400	4673197.450	331	6578731.030	4673651.230	432	6579844.251	4673116.545
	29	6579460.270	4673916.940	130	6579346.200	4673501.010	231	6579241.910	4673201.650	332	6578721.940	4673656.080	433	6579853.946	4673116.710
	30	6579454.530	4673913.270	131	6579347.650	4673493.120	232	6579236.740	4673204.380	333	6578714.280	4673659.520	434	6579859.027	4673116.645
	31	6579446.810	4673907.050	132	6579348.440	4673477.000	233	6579231.800	4673206.210	334	6578702.500	4673665.060	435	6579859.548	4673117.946
	32	6579443.510	4673902.030	133	6579349.480	4673471.660	234	6579213.280	4673212.000	335	6578691.760	4673669.750	436	6579859.436	4673118.732
	33	6579440.580	4673896.360	134	6579349.490	4673465.100	235	6579197.270	4673217.330	336	6578683.980	4673673.630	437	6579571.085	4673652.618
	34	6579438.690	4673889.330	135	6579350.660	4673460.380	236	6579190.030	4673219.550	337	6578678.580	4673675.800	438	6579573.119	4673653.714
	35	6579437.660	4673882.020	136	6579352.010	4673455.050	237	6579179.870	4673222.730	338	6578670.490	4673678.380	439	6579575.469	4673656.715
	36	6579436.530	4673874.630	137	6579352.600	4673451.810	238	6579161.760	4673228.050	339	6578669.740	4673677.740	440	6579577.022	4673660.084
	37	6579435.790	4673868.380	138	6579352.560	4673448.630	239	6579148.000	4673231.230	340	6578668.130	4673675.640	441	6579573.731	4673663.622
	38	6579434.720	4673860.760	139	6579352.500	4673442.820	240	6579137.760	4673233.100	341	6578667.460	4673674.530	442	6579570.265	4673667

10. Uređenja terena

Slobodna površina ostvarena na urbanističkoj parceli iznosi oko 800m². To je površina partera bez površine objekta. Dio objekta je pod zelenim terasama, koje takođe prave učešće u ukupnom zelenilu na lokaciji. Kompoziciono rješenje uređenja terena i pejzažnog uređenja proističe iz zadatih UTU uslova, pozicije novoprojektovanog objekata i pristupa sa saobraćajnice kao i specifičnosti mikrolokacije koja uslovljava izbor sadnog materijala. Idejno rješenje je urađeno u skladu sa UT uslovima.

Glavni pješački i kolski pristup projektovan je sa sjeverne strane parcele. Na ovoj strani pozicionirana je platforma za auto lift koji vodi do podrumске etaže. Ispred i iza objekta se nalazi tampon zelenila sa predviđenim srednjim rastinjem. Ka susjednim parcelama je predviđena zelena bufer zona sa višim zelenilom.

Materijalizacija uređenja terena

Materijalizacija uređenja terena za popločane površine je u kombinaciji betonskih prefabrikovanih ploča (sa zelenilom) i trotoara, kao i kaldrme u dijelu gdje je parking.

Pejzažna arhitektura

Koncept pejzažnog uređenja se zasniva na prirodnim odlikama mediterana, arhitektonsko-urbanističkom rješenju kompleksa, i urbanističko-tehničkim uslovima. Pejzažno arhitektonsko rješenje uvažava potrebu da se obezbijedi pozitivno korisničko iskustvo na javnom prostoru, kao i povezivanju čovjeka sa prirodom u urbanoj sredini, poštujući prirodne procese i funkcionalne potrebe.

Rješenje se zasniva na sledecim principima:

- Mikroklima – odabir sadnica i njihov kompozicioni plan prilagodjen je klimatskim uslovima sredine, vodeći računa o ekspoziciji, dominantnim vjetrovima, ublažavanju ubrzanog oticanja atmosferskih voda i plavljenja terena, formiranju zelenog koridora prema saobraćajnici, i kreiranju prijatnog ambijenta za boravak na otvorenom tokom tropskih dana;
- Održivost – rješenje se zasniva na prirodnim procesima gdje se vodi računa o oprašivačima biljaka i drvenastim vrstama, sa fokusom na što manju upotrebu resursa na održavanju zelenih površina;
- Funkcionalnost – uvažavajući potrebe korisnika, a u skladu sa funkcionalnim arhitektonsko – urbanističkim rješenjem, zelene površine predstavljaju dodatnu vrijednost i čine cjelovitim kompleks, sa posebnim identitetom.

Specifikacija sadnog materijala se zasniva na autohtonim i odomaćenim vrstama, otpornim na klimatske uslove i bolesti u gradskoj sredini. Da bi se postigao rezultat predviđen konceptom pejzažnog uređenja odabrane su sadnice različite spratnosti: drvenaste i žbunaste vrste, puzavice i perene. Na krovnim vrtovima predviđen je mix nižih žbunastih vrsta, perena, i pokrivača tla. Planirane su rasadnički školovane sadnice, sa formiranim habitusom.

Oblikovanje

Projektovani objekat maksimalno koristi potencijale lokacije. Arhitektonski volumen objekta je pažljivo projektovan sa ciljem dobijanja homogene slike naselja. Koncipiran je kao moderna građevina, sa jasnom funkcionalnom šemom, što je postignuto i na nivou lokacije, podrazumijevajući dodatno i povezivanje sa saobraćajnicom.

U procesu projektovanja vodilo se računa da objekti budu maksimalno prilagođeni obliku parcele i karakteristikama naslijeđene urbane matrice, ambijentalnima karakteristikama parcele i okruženja. Arhitektonsko rješenje zasnovano je na savrenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim izrazom. Na objektu su zastupljeni tradicionalni elementi i obrade kao što su kameni djelovi fasade, grube obrade, pravilno rezani i slagani u pravilne redove, i brisoleji / škure koji se pojavljuju duž svih fasada.

Zeleni krovovi, kao i zelene terase na svim etažama objekata dodatno uvode zelenilo u planiranu izgradnju, te na taj način umanjuju uticaj na cjelokupni zatečeni pejzaž.

Geometrija je ekspresivna, fasade su svedene, skladnih proporcija i pravilne ritmike. Tipološka pripadnost je čitljiva, ali nenametljiva. Dobija se skladan objekat i sa uređenjem terena stvara posebni mikroambijent koji će korisnicima prostora pružati udobnost.

Pri projektovanju je strogo vođeno računa o poštovanju svih parametara definisanih UT uslovima. Objekat je prilagođen susjedima i cjelokupnom ambijentu u kojem će se nalaziti. Oblikovno objekat je, iako kompaktan, razuđen i isturanjem pojedinih konstruktivnih i fasadnih elemenata dobija interesantan vizuelni efekat različitih planova na fasadi.

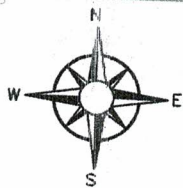
Podgorica, mart 2025.godine

Pripremila:

MSc Milena Obradović dipl. ing. arh.



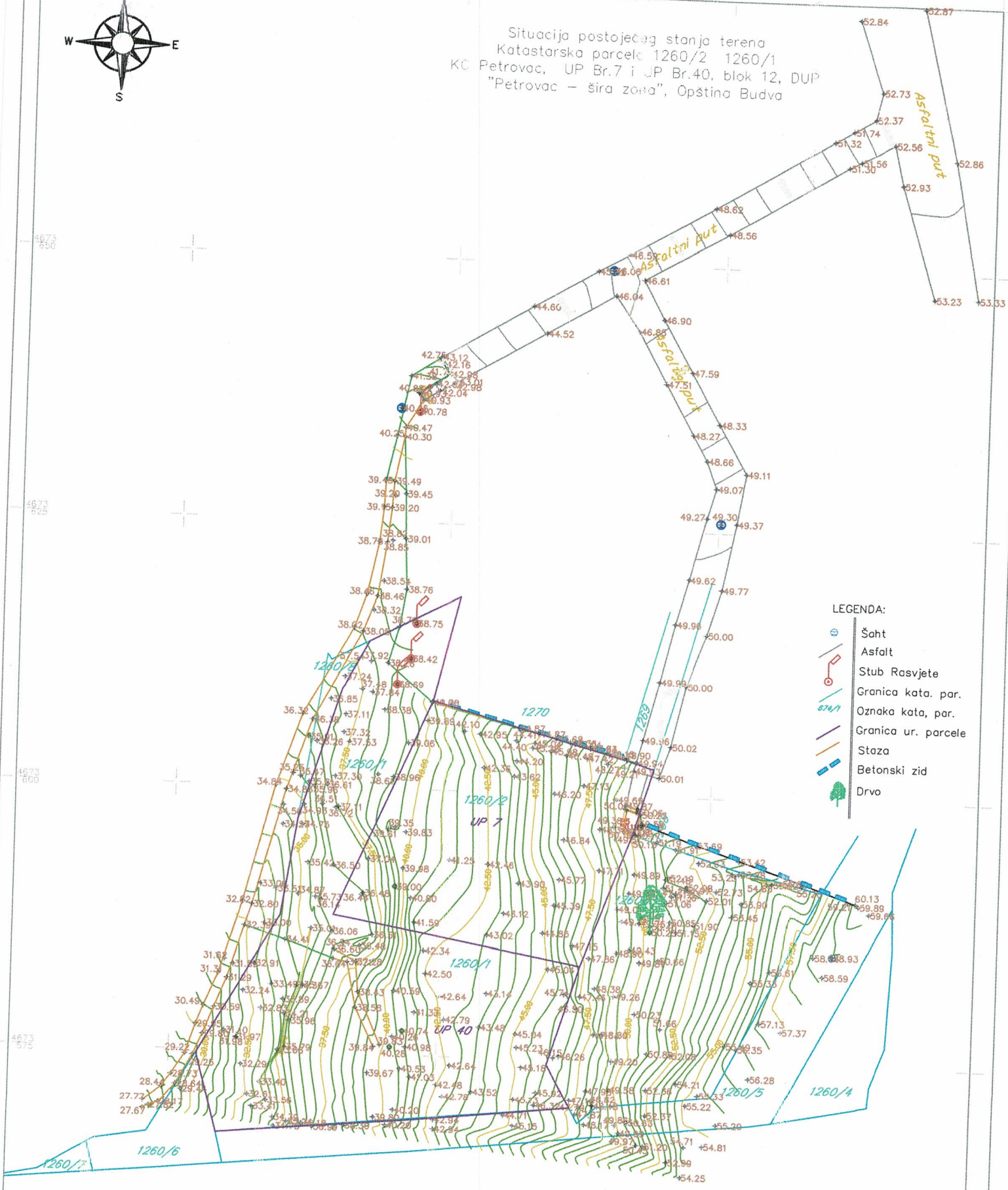
D. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

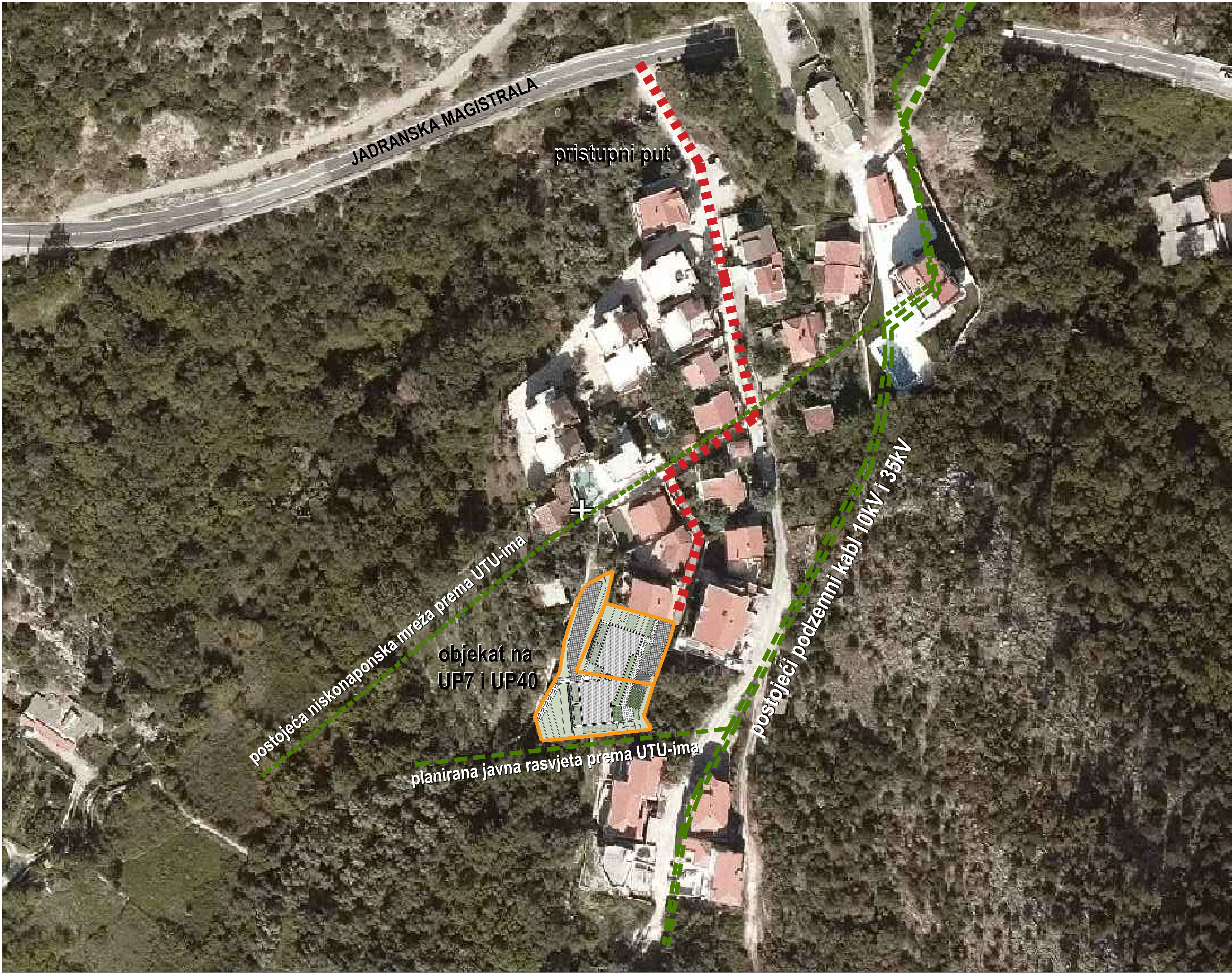


Situacija postojećeg stanja terena
Katastarska parcele 1260/2 1260/1
KC Petrovac, UP Br.7 i UP Br.40, blok 12, DUP
"Petrovac – šira zona", Opština Budva

LEGENDA:

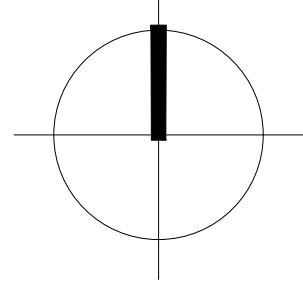
- Šaht
- Asfalt
- Stub Rasvjete
- Granica kata. par.
- Oznaka kata. par.
- Granica ur. parcele
- Staza
- Betonski zid
- Drvo



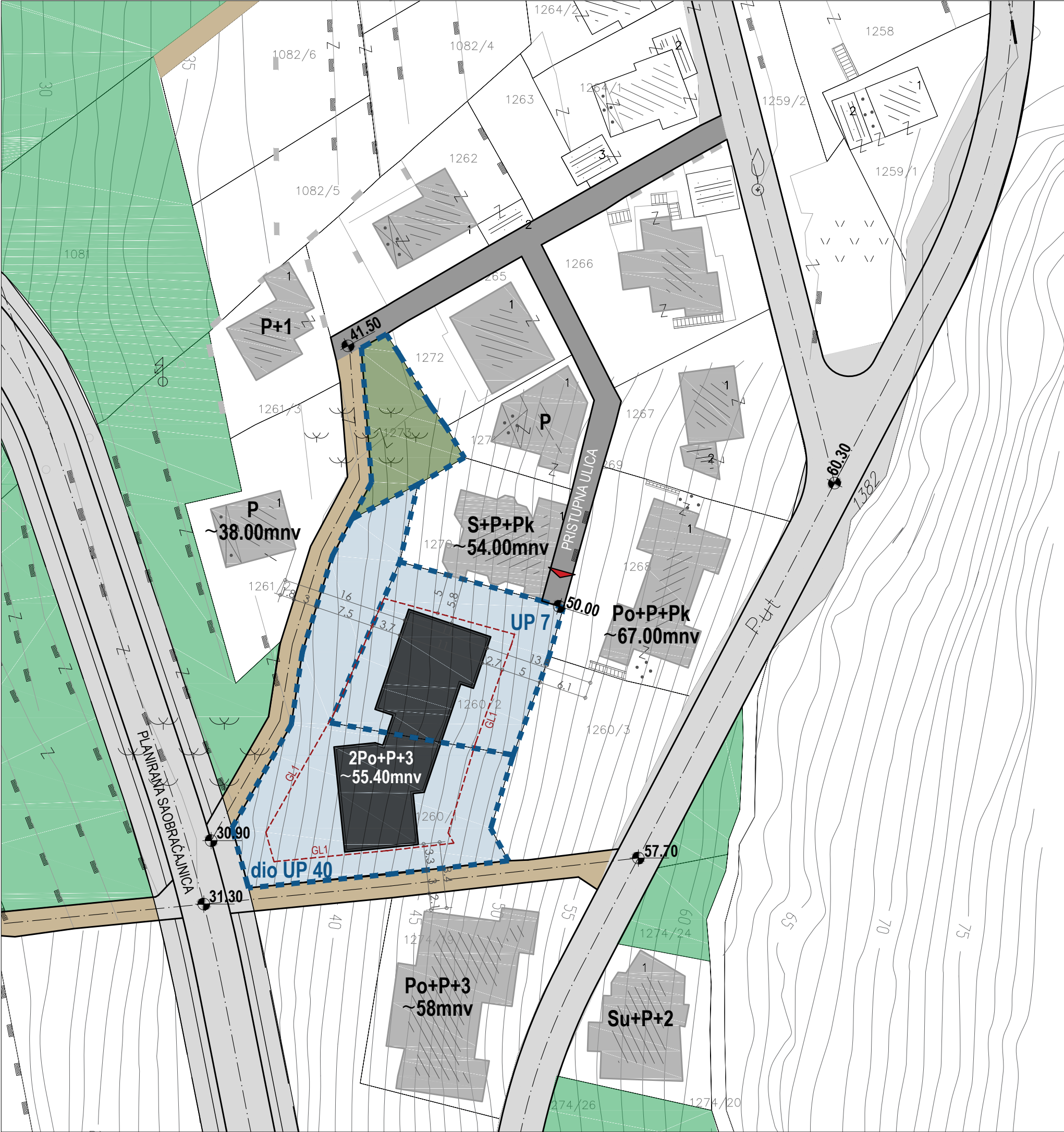


LEGENDA

- Urbanistička parcela
- Pristupni put



Projektant: 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 370 mail: info@ideja.si tel: +386 41 912 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, O.P. Petrovac šira zona	
Glavni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:500
Sarađnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog: Šira situacija - Ortofoto	Broj priloga: 01
Datum izrade: IMP: Mart, 2025.		Datum revizije: IMP: 	



LEGENDA

- Granica i broj katastarske parcele
- P+Pk Postojeći objekti i spratnost

PLANIRANO STANJE

- Granica urbanističke parcele (Regulaciona linija)
- Građevinska linija - GL1
- Planirani objekti
- 2Po+P+3 Planirana spratnost
- Planirana saobraćanica
- Kolsko pješačka saobraćanica
- Pješačke površine
- Maslinjaci
- Šume

Kapaciteti za UP7 i dio UP40

UP7+UP40	Prema UTU	Ostvareno
Površina UP (m ²)	1241	1241
K. Zauzetosti	0.35	0.35
K. Izgrađenosti	1.2	1.2
Spratnost	4 etaže	2Po+P+3
BGP	1489.2	1489.2

razmjernik

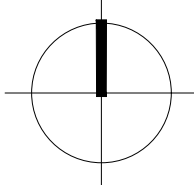


Projektant : 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici :	Miroslav Vuković, tehnička podrška	Prilog :	Broj priloga : Broj strane : 02
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 	



LEGENDA

- 1270 Granica i broj katastarske parcele
- P+Pk Postojeći objekti i spratnost
- PLANIRANO STANJE
 - Granica urbanističke parcele
 - Građevinska linija - GL1
 - Planirani objekti
 - 2Po+P+3 Planirana spratnost
 - Planirana saobraćanica
 - Kolsko pješačka saobraćanica
 - Pješačke površine

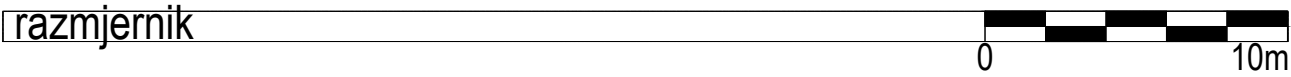


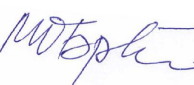
LEGENDA

- Linija urbanističke parcele
- Građevinska linija iznad zemlje
- Građevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP



Projektant : 10010 b i r o IDEJA (arhitektura) [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroidija.me tel: +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Razmjera : 1:250	
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Prilog : Situacija - Osnova Prizemlja	
		Datum revizije i MP :	
		Broj priloga : Broj strane : 03	



LEGENDA

1270

Granica i broj katastarske parcele

P+Pk

Postojeći objekti i spratnost

PLANIRANO STANJE

Granica urbanističke parcele

Gradevinska linija - GL1

Planirani objekti

Planirana saobraćanica

Kolsko pješačka saobraćanica

Pješačke površine

LEGENDA

Linija urbanističke parcele

Gradevinska linija iznad zemlje

Gradevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE

NISKO RASTINJE

KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA

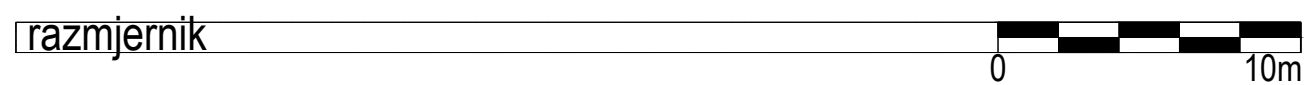
PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM

PJEŠAČKI KORIDORI

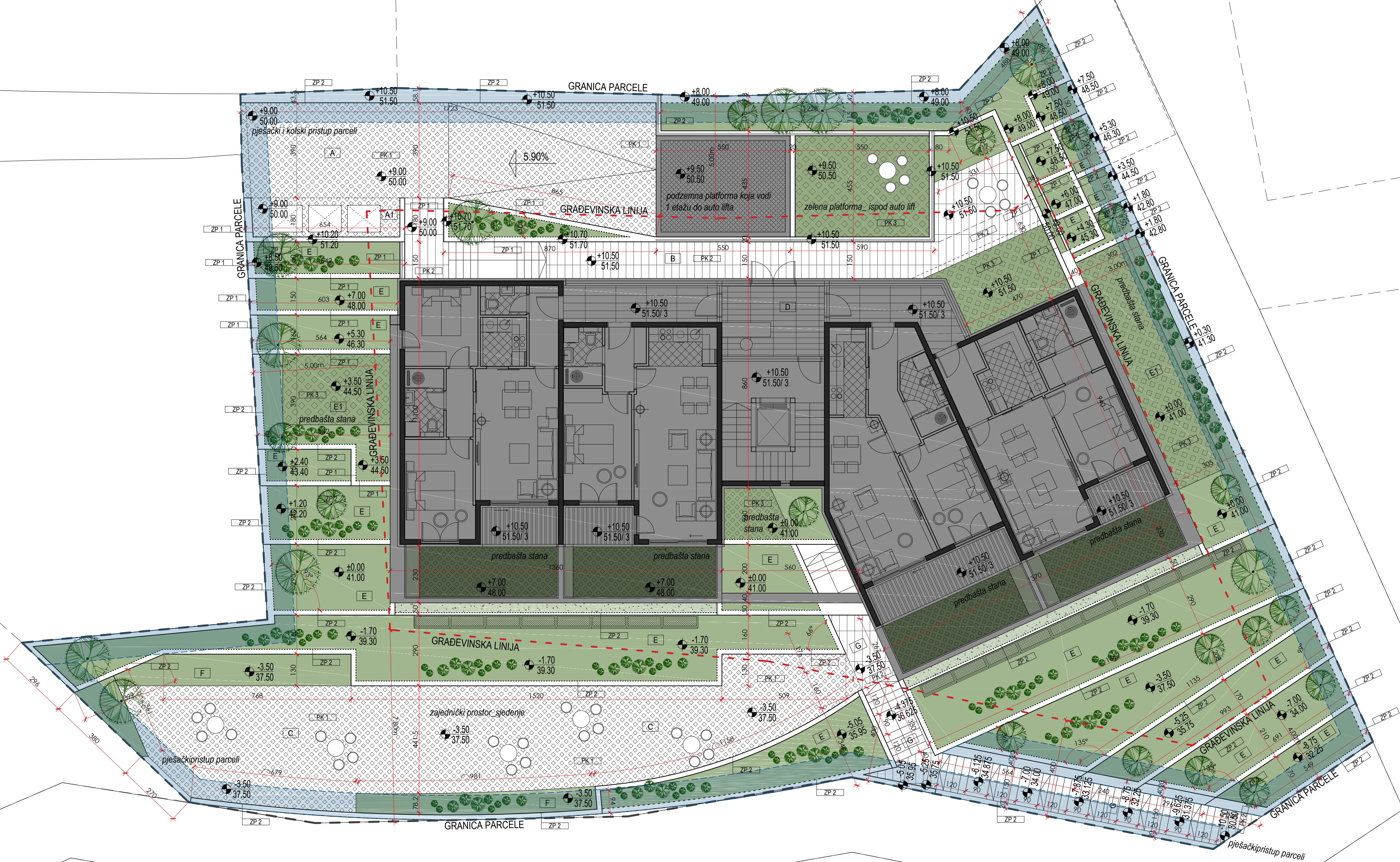
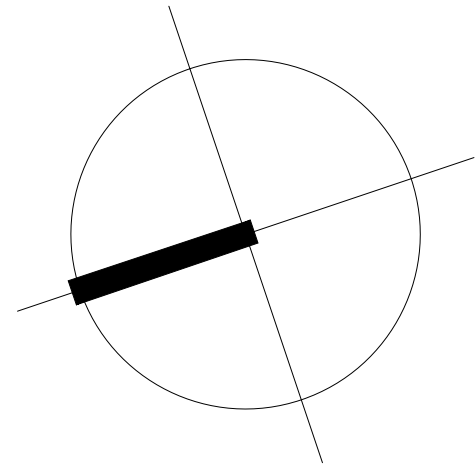
TERASE/ KERAMIKA

TAMPON ZONA - ZELENILO

ZEMLJANI NASIP



Projektant :  biro IDEJA (arhitektura) [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroidėja.me tel: +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici :	Miroslav Vuković, tehnička podrška	Prilog : Broj priloga : Broj strane : 04	
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 	



LEGENDA

- Građevinska linija
- - - - - UP7 i do UP40
- Temeljenje obodnih zidova na UP7 i dijelu UP40 (pravac prema unutrašnjosti parcele)

UREDENJE TERENA POVRŠINE		
br. prost.	NAMENA PROSTORA	Ukupna površina
A	Prostor za kaskade	102.50
A.1	Prostor za kaskade	9.70
B	Prostor za kaskade	62.00
C	Prostor za kaskade	120.80
D	Prostor za kaskade	430.00
E	Prostor za kaskade	307.10
E.1	Prostor za kaskade	39.20
F	Prostor za kaskade	24.10
G	Prostor za kaskade	36.00
	Površina potpornih zidova	89.80
PARTER UKUPNO		1241.00

PROCENTUALNI PRIKAZ POVRŠINA U PARTERU

POVRŠINA UP7 I DIJELA UP40	1241.00m ²	100.00%
POVRŠINA POD OBJEKTOM	430.00m ²	34.70%
POVRŠINA POD ZELENILOM	390.40m ²	31.50%
POVRŠINA POD POPLOČANJEM staze oko objekta i ulice ssepelne	330.80m ²	26.70%
POVRŠINA POTPORNH ZIDOVA	89.80m ²	7.60%

OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODZIJEI KASKADE

- PK 1 LOMLJENI KAMEN (bunjak naglešeni rešet)
- PK 2 LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPI

OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODOV U PARTERU

- PK 1 POD OBLIŽEN KAMENOM KALDRMA
- PK 2 BEHATON (KAMEN) POD OKO OBJEKTA
- PK 3 BEHATON (KAMEN) PLOČE U ZELENILU

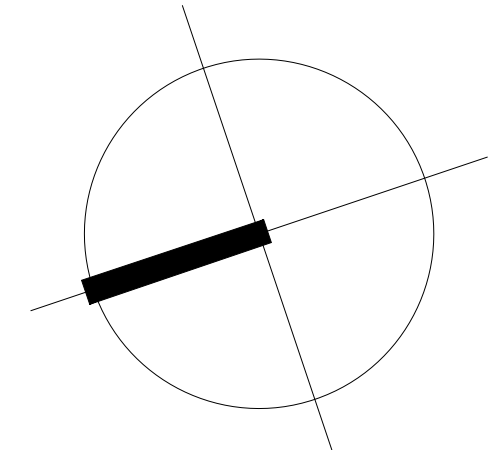
LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO I SREDNJE RASTINJE
- KAMEN/BEHATON OKO OBJEKTA
- BEHATON PLOČE U ZELENILU
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILU
- KALDRMA ULICA/ ZAJ. PROSTORI
- POVRŠINA POD OBJEKTOM



Projektant: 100 biro IDEJA (arhitektura) [dizajn] Ulica Bohinjka 10, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.hr tel: +382 41 912 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br. 12, Urbanistička parcela br. 7, katastarska parcela br. 1260/2, KO Petrovac i Blok br. 12, Dio urbanističke parcele br. 40, koju čini katastarska parcela br. 1260/1, KO Petrovac, D.U.P. Petrovac šira zona	
Glavni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Boradnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prlig: Bros priloge: Bros strane:	
Datum izrade: MP: Mart, 2025.		Datum revizije: MP: Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena	



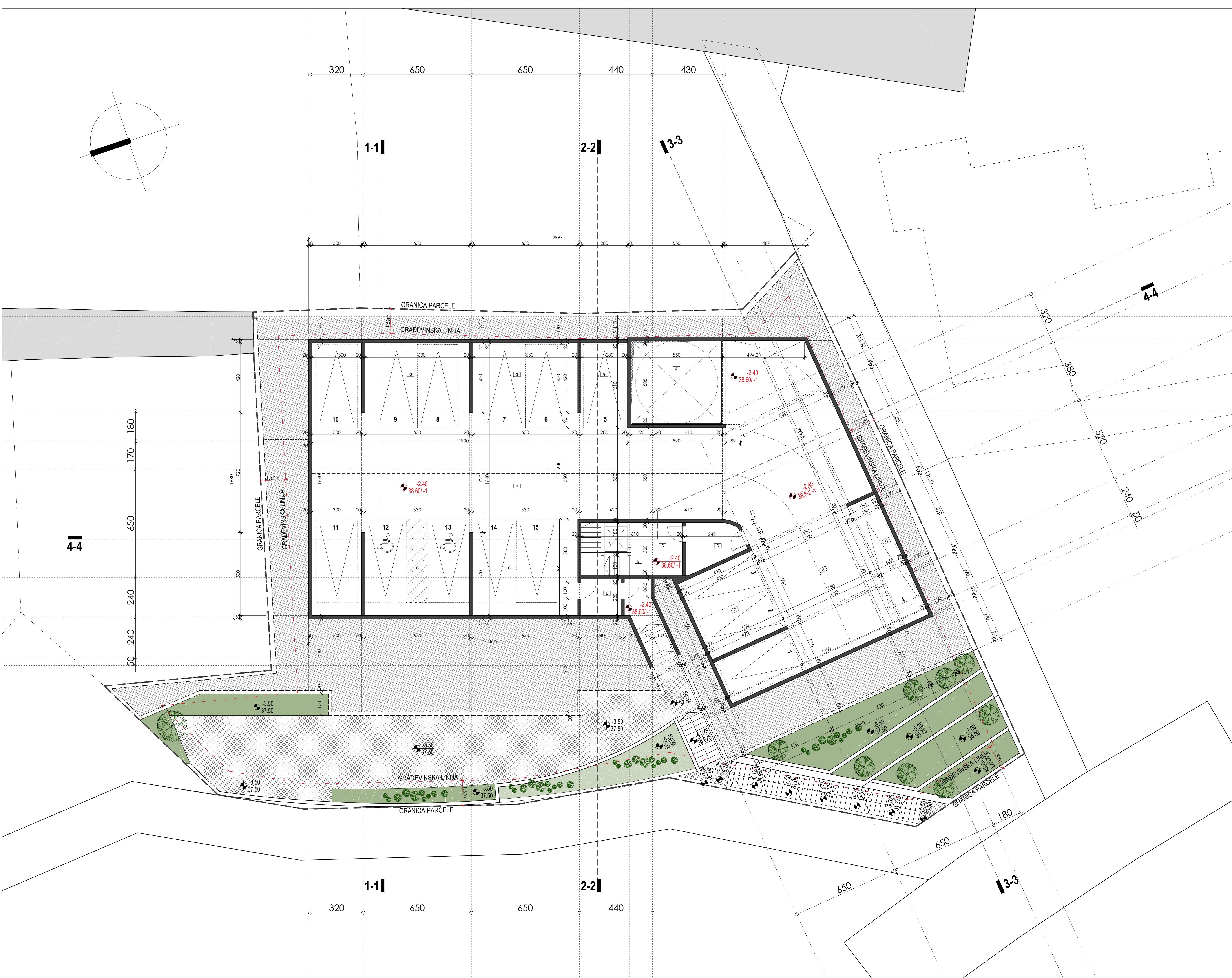


Broj parking mjesta:
 Osnova Podruma/Garaže na koti 34.00 = 16pm
 Osnova Podruma/Garaže na koti 37.50 = 15pm
Ukupno: 31pm

- — — — Linija urbanističke parcele
- - - - Građevinska linija iznad zemlje
- - - - Građevinska linija ispod zemlje

	DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
	NISKO RASTINJE
	KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
	PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
	PJEŠAČKI KORIDORI
	TERASE/ KERAMIKA
	TAMPON ZONA - ZELENILO
	ZEMLJANI NASIP





Osnova Podruma nivo 1, na koti 38.60 mnv		
	NAMJENA PROSTORUJE	Ukupna površina
ZAJEDNIČKE PROSTORUJE		
A	Lift	2.52
B	Stepenice	9.24
C	Predprostor	9.19
D	Tampon zona	5.87
E	Tampon zona	5.28
G	Parking prostor	243.45
H	Ulica	299.16
J	Auto-Lift platforma	27.77
Ukupno :		562.48
NETO :		562.48
BRUTO :		604.52

Broj parking mjesta:
Osnova Podruma/Garaže na koti 34.00 = 16pm
Osnova Podruma/Garaže na koti 37.50 = 15pm
Ukupno: 31pm

LEGENDA

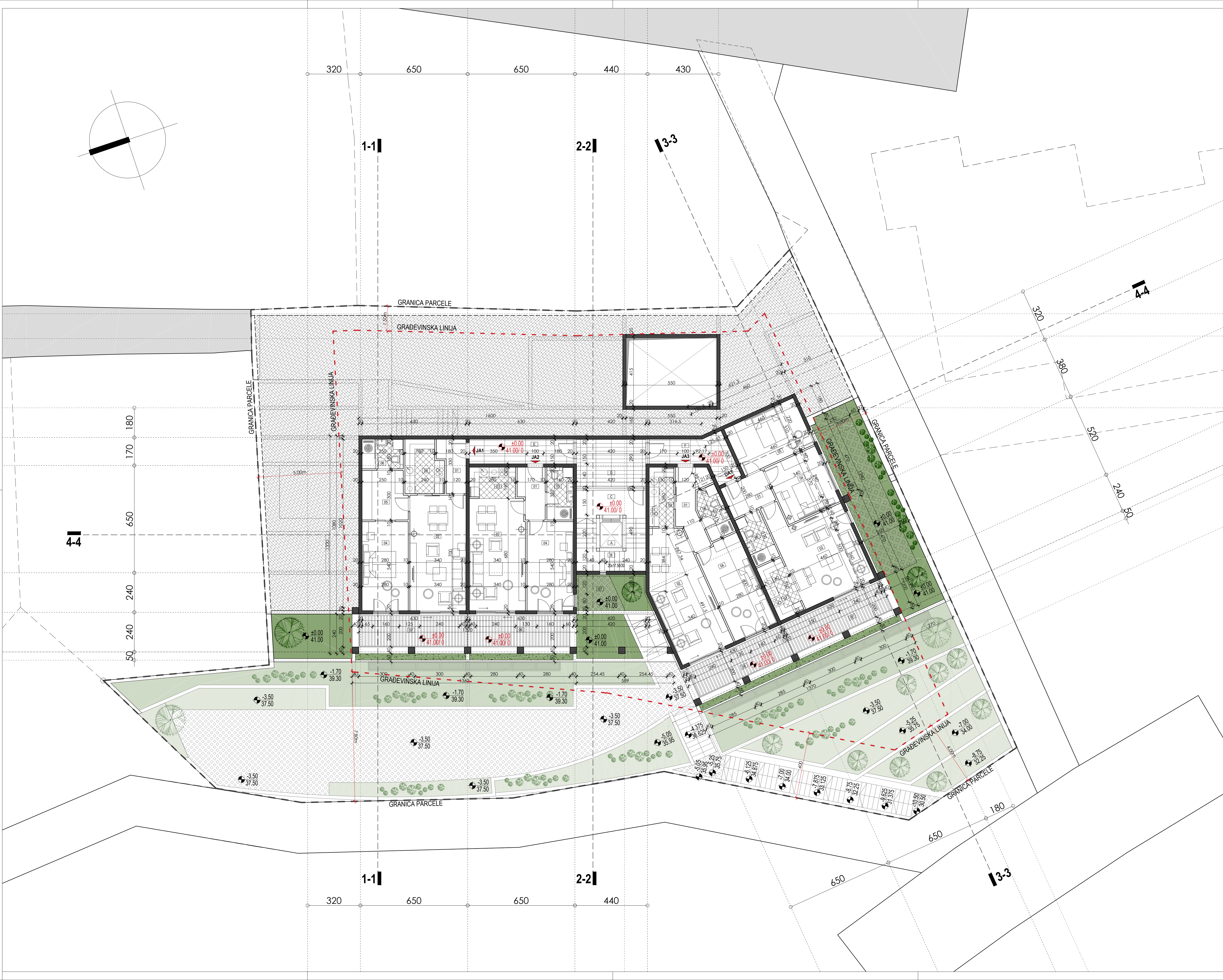
- Linija urbanističke parcele
- - - Građevinska linija iznad zemlje
- - - Građevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant: 100 biro IDEJA (arhitektura) [osnaji] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel: +382 47 912 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br. 12, Urbanistička parcela br. 7, katastarska parcela br. 1260/2, KO Petrovac i Blok br. 12, Dio urbanističke parcele br. 40, koju čini katastarska parcela br. 1260/1, KO Petrovac, O.P. Petrovac, Bira zona	
Glavni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Boradnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog: Osnova Podruma nivo 1 na koti 38.60	Broj priloga: 1 Broj strane: 07
Datum izrade: 1MP: Mart, 2025.		Datum revizije: 1MP:	



Osnova Prizemlja, na koti 41.00 mnv			
br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORUJE	Ukupna površina
APARTMANI			
JA1	JA1		
	01	Ulazni Hodnik	4.68
	02	Dnevna soba i Trpezarija	23.80
	03	Kuhinja	7.14
	04	Spavaća soba	15.12
	05	Garderobier	7.24
	06	Kupatilo	4.50
	Ukupno:		63.18
07	Terasa	12.49	
Ukupno JA1:			75.67
JA2	JA2		
	01	Ulazni Hodnik	4.74
	02	Dnevna soba i Trpezarija	22.98
	03	Kuhinja	5.26
	04	Spavaća soba	15.12
	05	Kupatilo	5.12
	Ukupno:		53.22
	06	Terasa	11.73
Ukupno JA2:			64.95
JA3	JA3		
	01	Ulazni Hodnik	7.28
	02	Dnevna soba i Trpezarija	25.07
	03	Kuhinja	5.49
	04	Spavaća soba	16.56
	05	Kupatilo	4.81
	Ukupno:		59.21
	06	Terasa	11.72
Ukupno JA3:			71.13
DA1	DA1		
	01	Ulazni Hodnik	5.60
	02	Dnevna soba i Trpezarija	24.87
	03	Kuhinja	5.83
	04	Spavaća soba	15.58
	05	Spavaća soba	14.26
	06	Kupatilo	4.96
	Ukupno:		68.10
07	Terasa	12.49	
08	Predbašće	25.08	
Ukupno DA1:			88.59
Ukupno (bez terase): JA1+JA2+JA3+DA1:			243.71
Ukupno (sa terasama): JA1+JA2+JA3+DA1:			292.34
ZAJEDNIČKE PROSTORUJE 41.00			
A	Lift		2.52
B	Stepenice		9.84
C	Predprostor		7.20
D	Hol		12.18
E	Hodnik		9.60
F	Hodnik		9.58
Ukupno :			50.92
NETO :			343.26
BRUTO :			397.47

LEGENDA

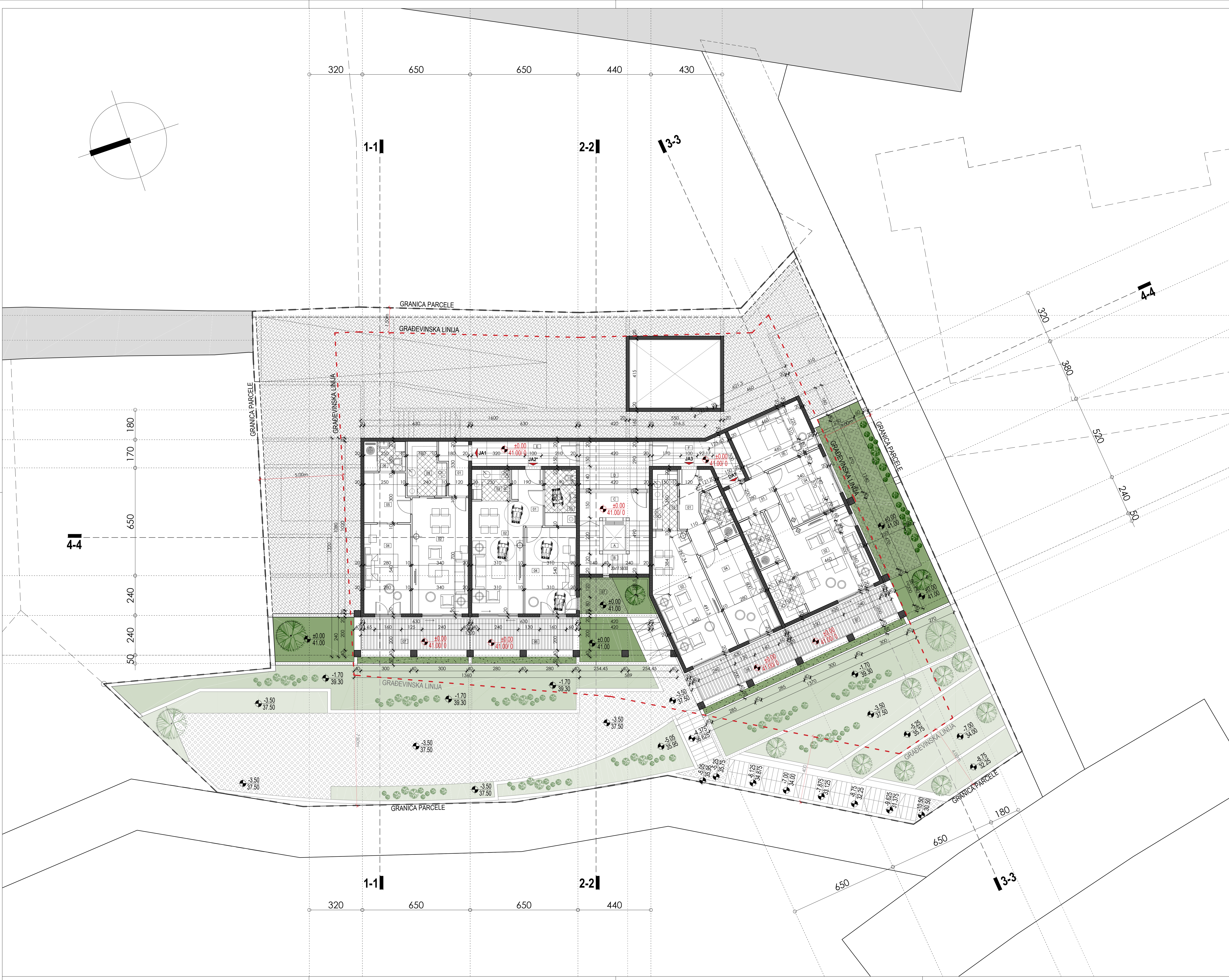
- Linija urbanističke parcele
- Gravevinska linija iznad zemlje
- Gravevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant: 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska 10, zgrada KATEL 3/0 mail: info@biroideja.me tel: +382 47 812 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br.12: Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12: Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, D.U.P. Petrovac: šira zona	
Glavni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Boradnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog: Osnova Prizemlja na koti 41.00	Razmjera: 1:100
Datum izrade: IMP: Mart, 2025.		Datum revizije: IMP: 	
		Broj priloga:	Broj strane: 08



Osnova Prizemlja, na koti 41.00 mnv		
br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORUJE
Ukupna površina		
APARTMANI		
JA1	JA1	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Trpezarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Garderobier
	06	Kupatilo
	07	Terasa
JA2*	JA2*	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Trpezarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Kupatilo
	06	Terasa
	07	Predbašće
JA3	JA3	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Trpezarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Kupatilo
	06	Terasa
	07	Predbašće
DA1	DA1	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Trpezarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Kupatilo
	06	Terasa
	07	Predbašće
Ukupno JA1:		63.18
Ukupno JA2*:		53.32
Ukupno JA3:		59.21
Ukupno DA1:		68.10
Ukupno (bez terase): JA1+JA2+JA3+DA1:		243.81
Ukupno (sa terasama): JA1+JA2+JA3+DA1:		292.44
ZAJEDNIČKE PROSTORUJE 41.00		
A	Lift	2.52
B	Stepenice	9.84
C	Predprostor	7.20
D	Hal	12.18
E	Hodnik	9.60
F	Hodnik	9.58
Ukupno :		50.92
NETO :		343.36
BRUTO :		397.47

LEGENDA

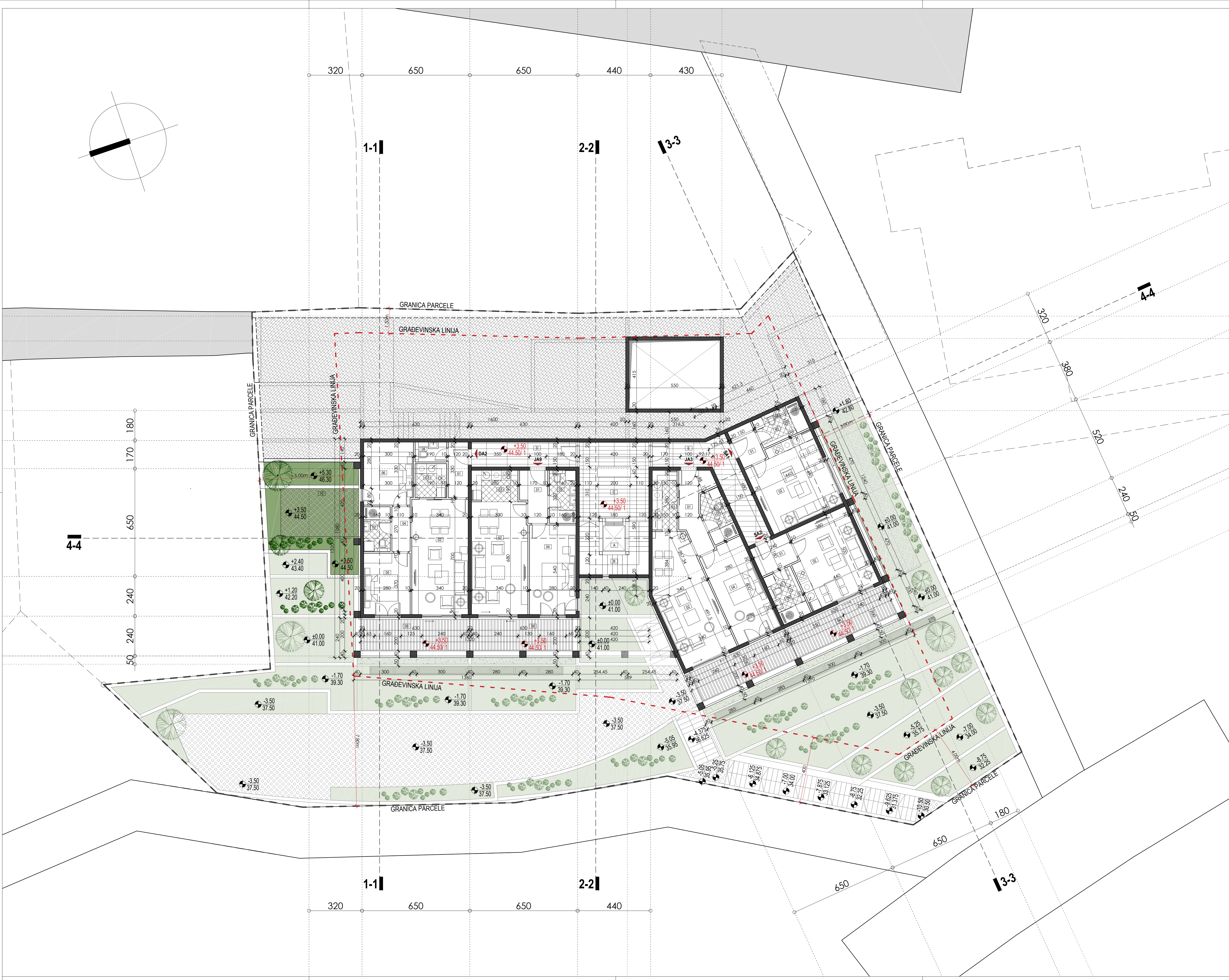
- Linija urbanističke parcele
- Gradevinska linija iznad zemlje
- Gradevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant : 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 3/70 mail: info@biroidea.me tel: +382 47 912 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, D.U.P. Petrovac šira zona	
Glavni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Projektant : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prlig : Osnova Prizemlja na koti 41.00, sa apartmanima za lica sa posebnim potrebama	
Datum izrade : MP : Mart, 2025.		Datum revizije : MP : 08A	



Osnova 1. sprata, na koti 44.50 mnv				
br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORJE	Ukupna površina	
APARTMANI				
DA2	DA2			
	01	Ulazni Hodnik		3.96
	02	Dnevna soba i Trpezarija		23.80
	03	Kuhinja		3.80
	04	Hodnik		3.08
	05	Spavaća soba		11.48
	06	Spavaća soba		9.90
	07	Kupatilo		4.48
	08	WC		2.28
			Ukupno:	62.78
JA9	09	Terasa	12.49	
	10	Predbašta	15.86	
	Ukupno DA2:			75.27
	JA9			
JA3	01	Ulazni Hodnik	4.74	
	02	Dnevna soba i Trpezarija	22.98	
	03	Kuhinja	5.26	
	04	Spavaća soba	15.12	
	05	Kupatilo	5.12	
	06	Terasa	11.73	
		Ukupno JA9:	64.68	
JA3	JA3			
	01	Ulazni Hodnik	7.28	
	02	Dnevna soba i Trpezarija	25.07	
	03	Kuhinja	5.49	
	04	Spavaća soba	16.56	
	05	Kupatilo	4.81	
		Ukupno:	59.21	
SA1	Ukupno JA3:			71.13
	SA1			
	01	Ulazni Hodnik	3.60	
	02	Dnevna soba	21.57	
SA2	03	Kupatilo	5.40	
			Ukupno SA1:	30.57
	SA2			
	01	Ulazni Hodnik	4.32	
SA2	02	Dnevna soba	20.86	
	03	Kupatilo	5.58	
			Ukupno:	30.76
	04	Terasa	12.49	
Ukupno SA2:			43.25	
Ukupno (bez terase): DA2+JA9+JA3+SA1+SA2:			236.27	
Ukupno (sa terasama): DA2+JA9+JA3+SA1+SA2:			284.90	
ZAJEDNIČKE PROSTORJE 44.50				
A	Lift		2.52	
B	Stepenice		9.84	
C	Hol		19.80	
D	Hodnik		9.60	
E	Hodnik		15.28	
Ukupno :			57.04	
NETO :			341.94	
BRUTO :			400.66	

LEGENDA

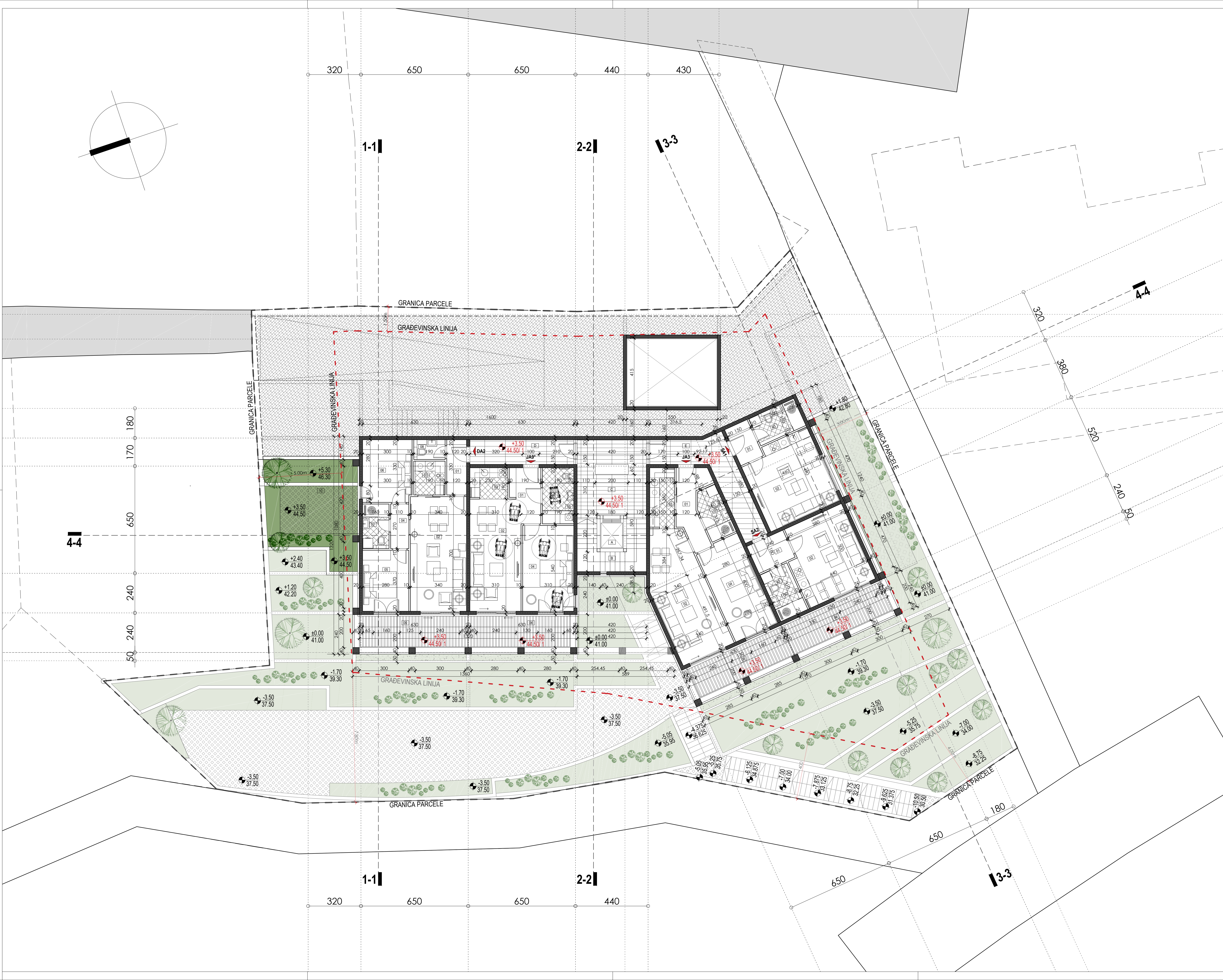
- Linija urbanističke parcele
- - - - - Građevinska linija iznad zemlje
- - - - - Građevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant: 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel: +382 47 912 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, D.U.P. Petrovac šira zona	
Glavni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Boradnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog: Osnova 1. sprata na koti 44.50	Broj strane: 09
Datum izrade I MP: Mart, 2025.		Datum revizije I MP: 	



Osnova 1. sprata, na koti 44.50 mnv				
br. stana	br. prost.	NAMJENA PROSTORJE	Ukupna površina	
APARTMANI				
DA2	DA2			
	01	Ulazni Hodnik		3.96
	02	Dnevna soba i Trpezarija		23.80
	03	Kuhinja		3.80
	04	Hodnik		3.08
	05	Spavaća soba		11.48
	06	Spavaća soba		9.90
	07	Kupatilo		4.48
	08	WC		2.28
	09	Terasa	Ukupno:	62.78
10	Predbašta		15.86	
Ukupno DA2:			75.27	
JA9*	JA9*			
	01	Ulazni Hodnik		5.82
	02	Dnevna soba i Trpezarija		21.95
	03	Kuhinja		5.26
	04	Spavaća soba		15.12
	05	Kupatilo	Ukupno:	53.27
06	Terasa		11.73	
Ukupno JA9*:			65.00	
JA3	JA3			
	01	Ulazni Hodnik		7.28
	02	Dnevna soba i Trpezarija		25.07
	03	Kuhinja		5.49
	04	Spavaća soba		16.56
	05	Kupatilo		4.81
	06	Terasa	Ukupno:	59.21
				11.92
Ukupno JA3:			71.13	
SA1	SA1			
	01	Ulazni Hodnik		3.60
	02	Dnevna soba		21.57
	03	Kupatilo		5.40
Ukupno SA1:			30.57	
SA2	SA2			
	01	Ulazni Hodnik		4.32
	02	Dnevna soba		20.86
	03	Kupatilo		5.58
	04	Terasa	Ukupno:	30.76
			12.49	
Ukupno SA2:			43.25	
Ukupno (bez terase): DA2+JA9+JA3+SA1+SA2:			236.27	
Ukupno (sa terasama): DA2+JA9+JA3+SA1+SA2:			284.90	
ZAJEDNIČKE PROSTORJE 44.50				
A	Lift		2.52	
B	Stepenice		9.84	
C	Hol		19.80	
D	Hodnik		9.50	
E	Hodnik		15.28	
Ukupno :			57.04	
NETO :			341.94	
BRUTO :			400.66	

LEGENDA

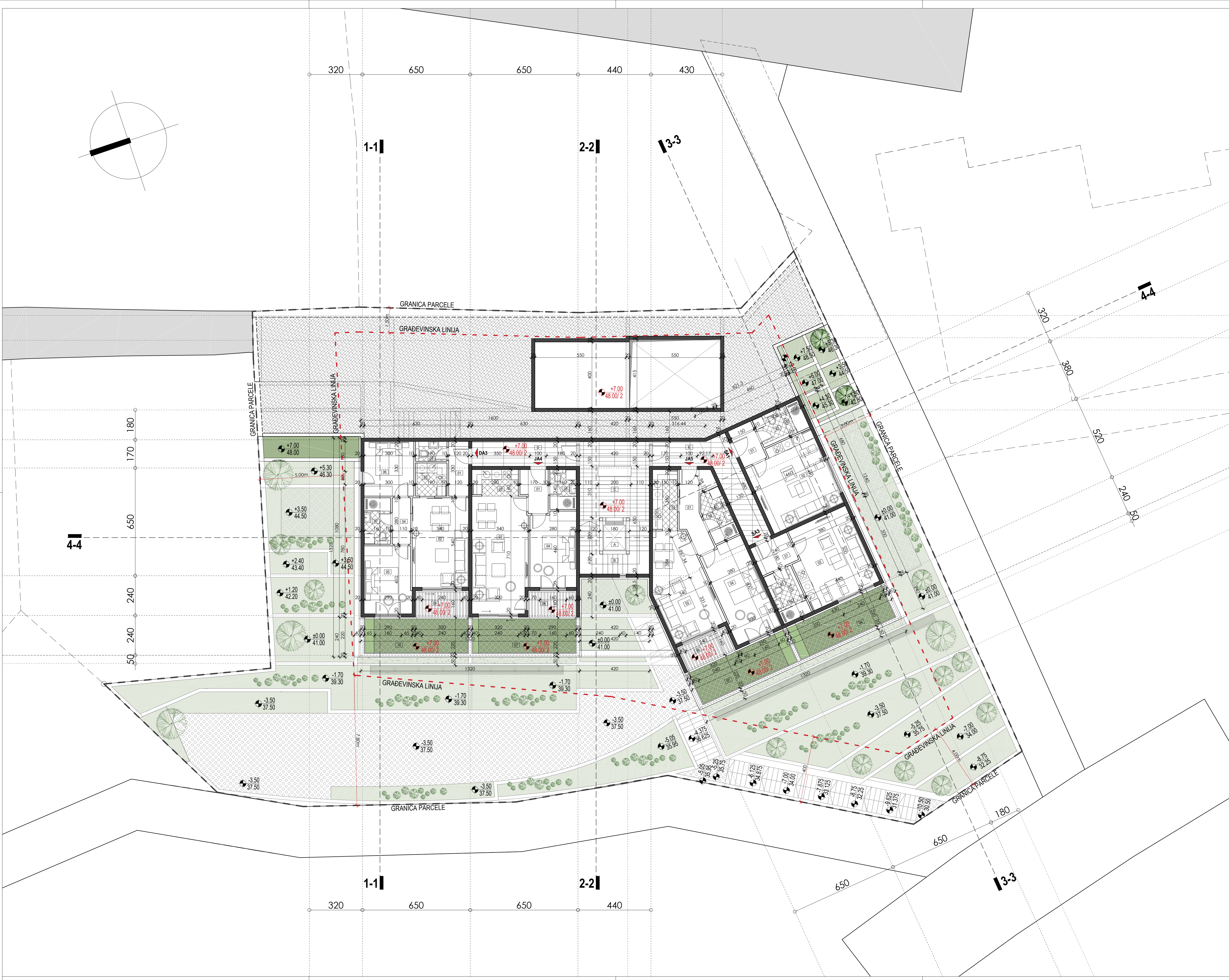
- Linija urbanističke parcele
- - - Građevinska linija iznad zemlje
- - - Građevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant : 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 3/70 mail: info@biroideja.me tel: +382 47 912 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, D.U.P. Petrovac šira zona	
Glavni izbornik : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni izbornik : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Projektant : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Piling : Osnova 1. sprata na koti 44.50, sa apartmanima za lica sa posebnim potrebama	
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 	
		Broj prilozi : 09A	



Osnova 2. sprata na, koti 48.00 mnv				
br. stana	br. prost.	NAMENJA PROSTORUJE	Ukupna površina	
APARTMANI				
DA3	DA3			
	01	Ulazni Hodnik	3.96	
	02	Dnevna soba i Trpezarija	18.36	
	03	Kuhinja	3.80	
	04	Hodnik	3.08	
	05	Spavaća soba	11.62	
	06	Spavaća soba	9.90	
	07	Kupatilo	4.48	
	08	WC	2.28	
	Ukupno:		57.48	
JA4	09	Lođa	4.62	
	10	Predbasta	11.58	
	Ukupno DA3:		62.10	
	JA4			
	01	Ulazni Hodnik	3.93	
	02	Dnevna soba i Trpezarija	23.70	
	03	Kuhinja	4.42	
	04	Spavaća soba	12.58	
	05	Kupatilo	3.84	
	Ukupno:		48.47	
JA5	06	Lođa	4.16	
	07	Predbasta	11.99	
	Ukupno JA4:		52.63	
	JA5			
	01	Ulazni Hodnik	7.28	
	02	Dnevna soba i Trpezarija	19.63	
	03	Kuhinja	5.49	
	04	Spavaća soba	16.70	
	05	Kupatilo	4.81	
	Ukupno:		53.91	
SA1	06	Lođa	4.62	
	07	Predbasta	11.58	
	Ukupno JA5:		58.53	
	SA1			
	01	Ulazni Hodnik	3.60	
	02	Dnevna soba	21.58	
	03	Kupatilo	5.40	
	Ukupno SA1:		30.58	
	SA3	SA3		
		01	Ulazni Hodnik	4.32
02		Dnevna soba	20.86	
03		Kupatilo	5.58	
Ukupno:		30.76		
04		Predbasta	11.58	
Ukupno SA3:		30.76		
Ukupno (bez terase): DA3+JA4+JA5+SA1+SA3:		190.62		
Ukupno (sa terasama): DA3+JA4+JA5+SA1+SA3:		234.60		
ZAJEDNIČKE PROSTORUJE 48.00				
A	Liž		2.52	
B	Stepenice		9.84	
C	Hol		19.80	
D	Hodnik		9.60	
E	Hodnik		15.28	
Ukupno :			57.04	
NETO :			291.64	
BRUTO :			338.44	

LEGENDA

- Linija urbanističke parcele
- - - Građevinska linija iznad zemlje
- - - Građevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant: 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroidea.me tel: +382 47 912 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, OJUP Petrovac, Bira zona	
Glavni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Boradnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog: Osnova 2. sprata na koti 48.00	Razmjera: 1:100
Datum izrade i MP: Mart, 2025.		Datum revizije i MP:	10



Osnova 3. sprata, na koti 51.50 mnv		
br. stana	br. prost.	NAJMENA PROSTORIJE
Ukupna površina		
APARTMANI		
DA4	DA4	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Tipozarija
	03	Kuhinja
	04	Hodnik
	05	Spavaća soba
	06	Spavaća soba
	07	Kupatilo
	08	WC
	09	Loda
Ukupno DA4:		62.10
JA6	JA6	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Tipozarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Kupatilo
Ukupno JA6:		48.48
JA7	JA7	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Tipozarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Kupatilo
Ukupno JA7:		49.29
JA8	JA8	
	01	Ulazni Hodnik
	02	Dnevna soba i Tipozarija
	03	Kuhinja
	04	Spavaća soba
	05	Kupatilo
	06	Loda
Ukupno JA8:		52.68
Ukupno (bez teras): DA4+JA6+JA7+JA8:		203.77
Ukupno (sa terasama): DA4+JA6+JA7+JA8:		226.04
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE 51.50		
A	Lift	2.52
B	Stepenice	9.84
C	Hol	19.80
D	Hodnik	9.60
E	Hodnik	9.22
F	Auto-Lift platforma	22.85
Ukupno :		73.83
NETO :		299.84
BRUTO :		352.43

LEGENDA

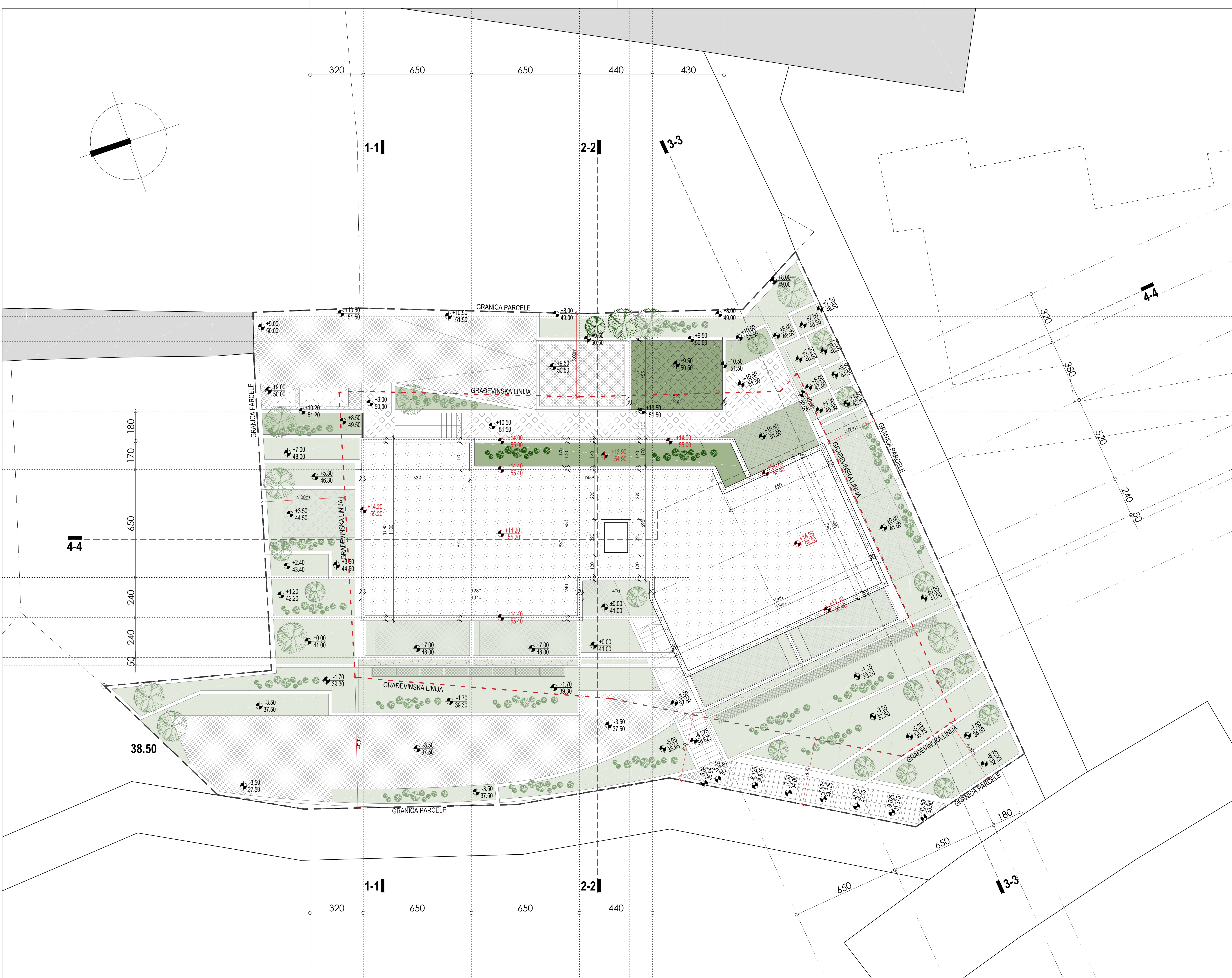
- Linija urbanističke parcele
- - - Građevinska linija iznad zemlje
- - - Građevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant: 100 biro IDEJA [arhitektura] [design] Ulica Bohinjska 1b, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel: +382 47 812 414		Investitor: COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat: Turističko apartmanski blok		Lokacija: Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, D.U.P. Petrovac: šira zona	
Glavni izbornik: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni izbornik: Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Boradnik: Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog: Osnova 3. sprata na koti 51.50	Broj priloga: Broj strane: 11
Datum izrade I MP: Mart, 2025.		Datum revizije I MP:	



LEGENDA

Linija urbanističke parcele

Gradevinska linija iznad zemlje

Gradevinska linija ispod zemlje

LEGENDA MATERIJALA

DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE

NISKO RASTINJE

KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA

PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM

PJEŠAČKI KORIDORI

TERASE/ KERAMIKA

TAMPON ZONA - ZELENILO

ZEMLJANI NASIP

razmjernik

0

10m

Projektant :

100

b i r o I D E J A

[arhitektura] [dizajn]

Ulica Bohinjka 10, zgrada KATEL 3/10

email: info@biroidea.hr

tel: +382 41 912 414

Investitor :

COHERENCE GROUP d.o.o.

Objekat :

Turističko apartmanski blok

Glavni inženjer :

Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.

Odgovorni inženjer :

Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.

Saradnici :

Miroslav Vuković, tehnička podrška

Lokacija :

Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, O.P.P. Petrovac, Bira zona

Vrsta tehničke dokumentacije :

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije :

ARHITEKTURA

Prilog :

Osnova Krova na koti 55.00

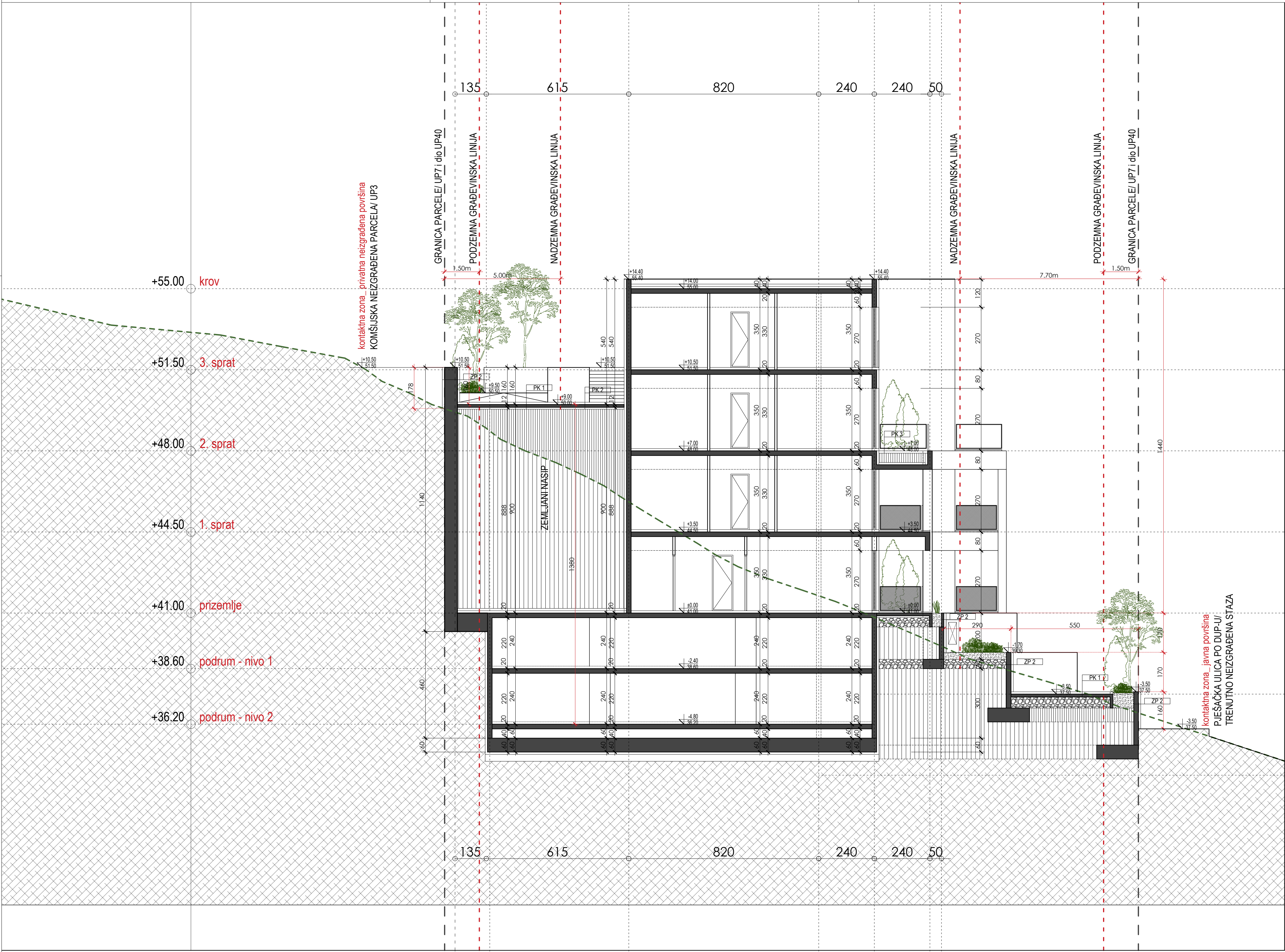
Broj priloga :

12

Datum izrade / MP :

Mart, 2025.

Datum revizije / MP :



LEGENDA

- Građevinska linija
- - - UP7 i dio UP40
- Linija terena
- 200 Kote objekta
- 200 Kote potpornih zidova
- 2.00m Kote udaljenja GR. L. od UP

OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODOVI U PARTERU

- PK 1 POD OBLOŽEN KAMENOM/ KALDRMA
- PK 2 BEHATON (KAMEN) POD OKO OBJEKTA
- PK 3 BEHATON (KAMEN) PLOČE U ZELENILU

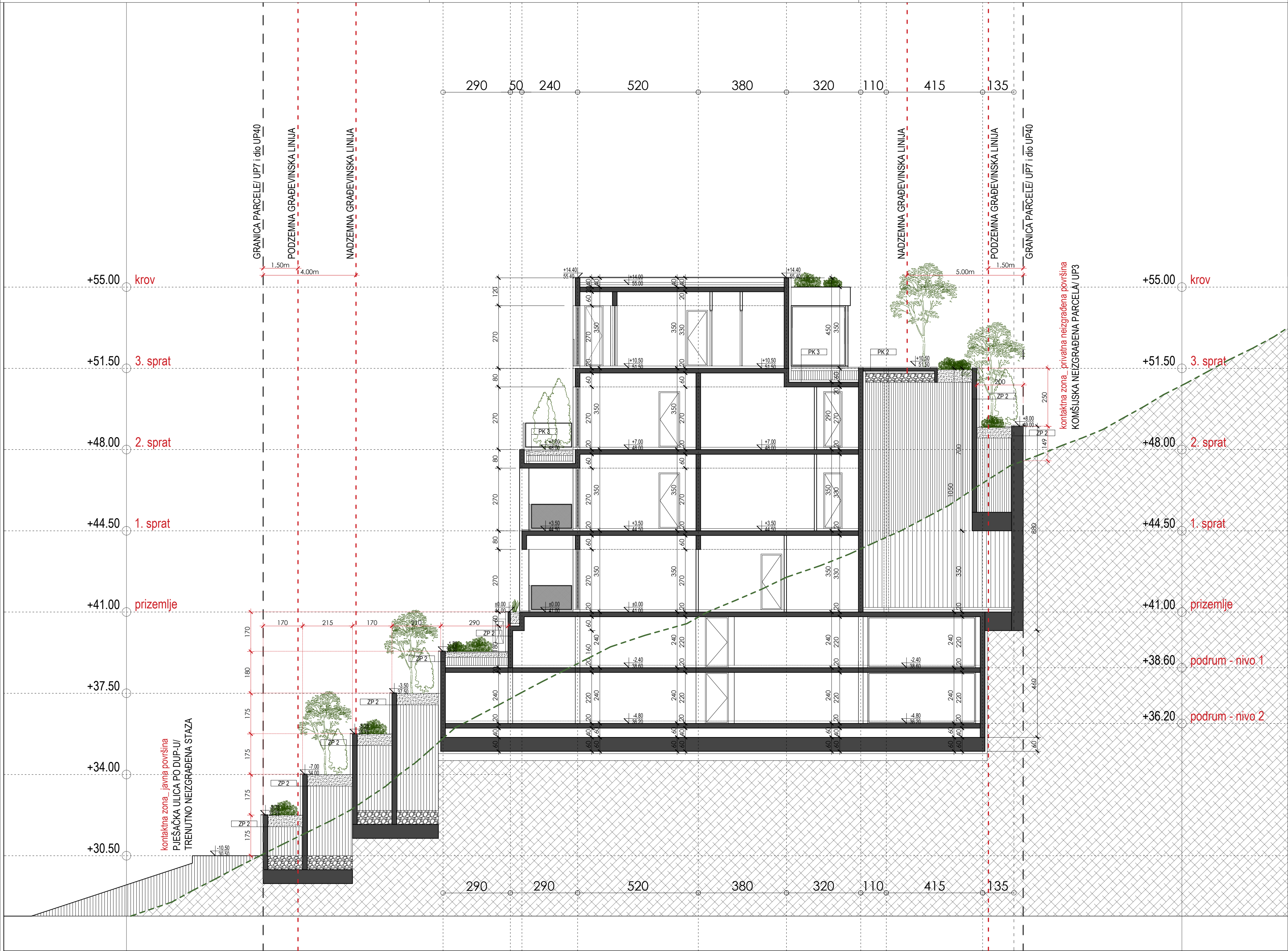
OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODZIDE/ KASKADE

- ZP 1 LOMLJENI KAMEN (bunja/ naglašeni reljef)
- ZP 2 LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPA

LEGENDA MATERIJALA



Projektant :  biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel: +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici :		Prilog :	Broj priloga : Broj strane : 13
Miroslav Vuković, tehnička podrška		Presjek 1-1	
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 	



LEGENDA

- Građevinska linija
- UP7 i dio UP40
- Linija terena
- 200 Kote objekta
- 200 Kote potpornih zidova
- 2.00m Kote udaljenja GR. L. od UP

OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODDOVI U PARTERU

- PK 1 POD OBLOŽEN KAMENOM/ KALDRMA
- PK 2 BEHATON (KAMEN) POD OKO OBJEKTA
- PK 3 BEHATON (KAMEN) PLOČE U ZELENILU

OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODZIDE/ KASKADE

- ZP 1 LOMLJENI KAMEN (bunjal/ naglašeni reljef)
- ZP 2 LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPA

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE

- NISKO RASTINJE

- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA

- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM

- PJEŠAČKI KORIDORI

- TERASE/ KERAMIKA

- TAMPON ZONA - ZELENILLO

- ZEMLJANI NASIP

razmjernik 0 10m

Projektant : 100 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel: +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici :	Miroslav Vuković, tehnička podrška	Prilog :	Broj priloga : Broj strane : 15
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP :	



LEGENDA

- Građevinska linija
- UP7 i dio UP40
- Linija terena
- 200 Kote objekta
- 200 Kote potpornih zidova
- 2.00m Kote udaljenja GR. L. od UP

- OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODGOVI U PARTERU
- PK 1 POD OBLOŽEN KAMENOM/ KALDRMA
 - PK 2 BEHATON (KAMEN) POD OKO OBJEKTA
 - PK 3 BEHATON (KAMEN) PLOČE U ZELENILU

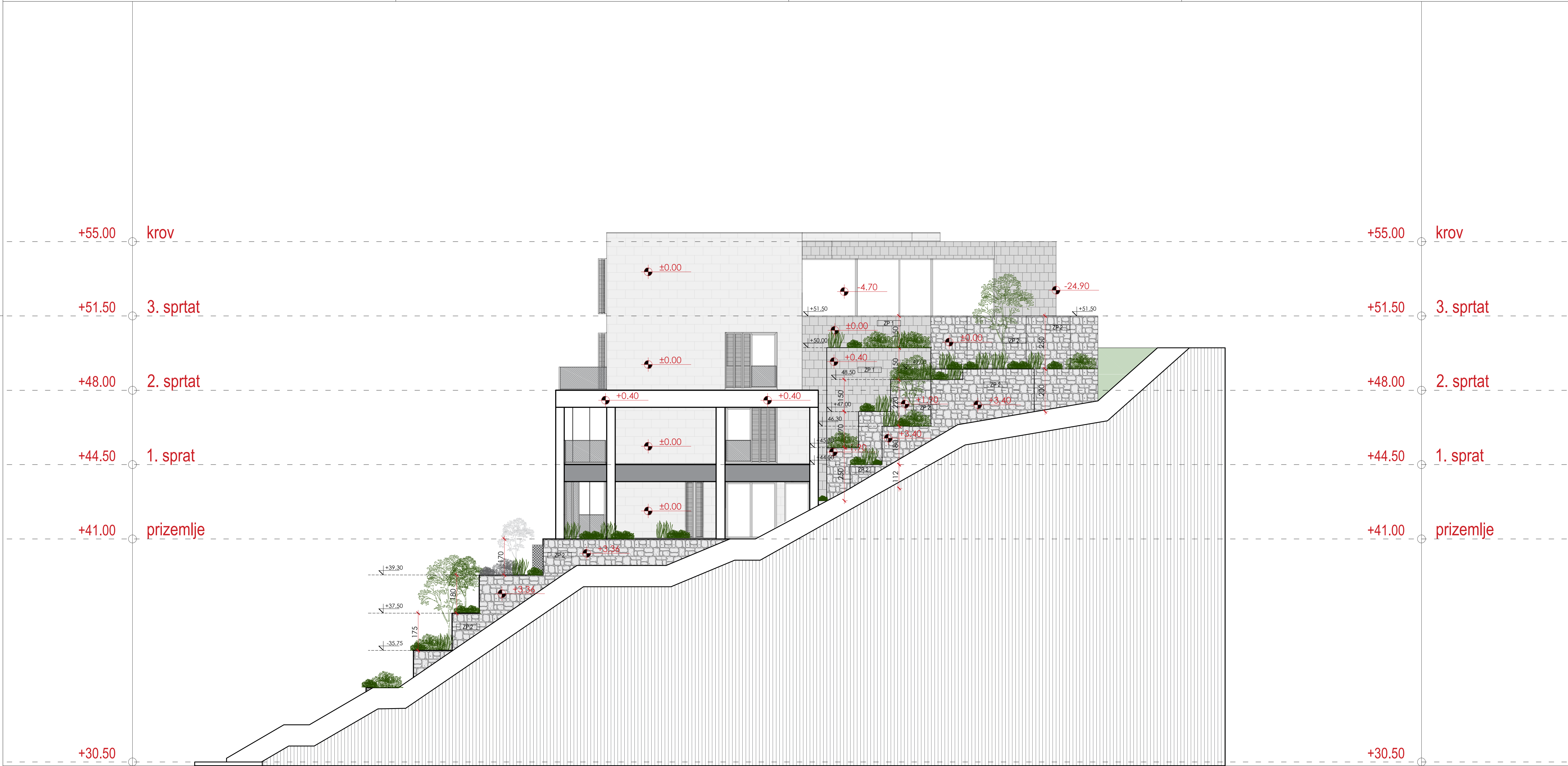
- OZNAKE MATERIJALA KOJIM SE OBLAŽU PODZIDE/ KASKADE
- ZP 1 LOMLJENI KAMEN (bunja/ naglašeni reljef)
 - ZP 2 LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPA

LEGENDA MATERIJALA

- DRVEĆE (VISOKO) RASTINJE
- NISKO RASTINJE
- KERAMIKA U OKVIRU OBJEKTA
- PREDBAŠTE/ BEHATON SA ZELENILOM
- PJEŠAČKI KORIDORI
- TERASE/ KERAMIKA
- TAMPON ZONA - ZELENILO
- ZEMLJANI NASIP



Projektant :  biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/70 mail: info@biroideja.me tel: +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, Dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer :	Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije :	ARHITEKTURA
Saradnici :	Miroslav Vuković, tehnička podrška	Prilog :	Broj priloga : Broj strane : 16
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 	



KAMEN

LOMLJENI KAMEN (bunja/naglašeni reljef)

ČETKANI KAMEN

LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPA

DEMIT

DEMIT FASADA U BIJELOM TONU, PO RAL-U 9010 PURE WHITE

DEMIT FASADA U SIVOM TONU, PO RAL-U 7012 BASALT GRAY

BRAVARIJA

METALNE ŽALUZINE, ZAŠTITA ZA KLIME

ALUMINIJUMSKA BRAVARIJA U TAMNOM TONU, PO RAL-U 9011

METALNA OGRADA SA ISPUNOM OD ČELIČNIH MREŽA I POVREMENO STAKLOM PO RALU- 9011

METALNE ŽALUZINE SA ISPUNOM OD ČELIČNIH MREŽA ZAŠTITA OD SUNCA,PO RAL-U 9011

METALNE ŽALUZINE SA ISPUNOM OD HORIZONTALNO POSTAVLJENIH PREČKI, ZAŠTITA OD SUNCA,PO RAL-U 9010

razmjernik

0

10m

Projektant : 100 b i r o IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjka bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@broideja.me tel: +382 67 872 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarski parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog : Fasada Jug	
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : BIRO IDEJA POSREDOVANJE	

17

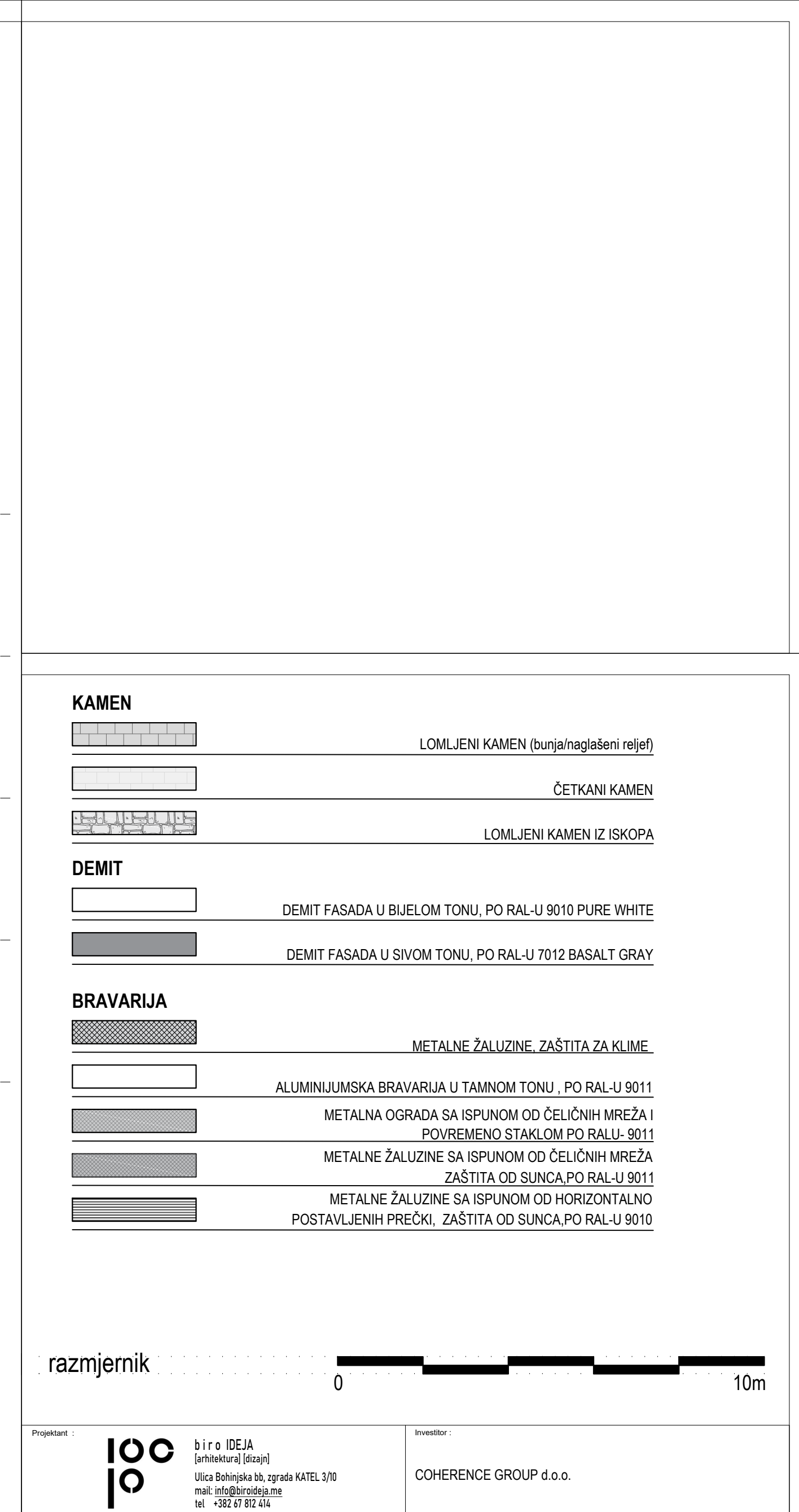
Broj strane :

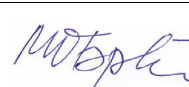


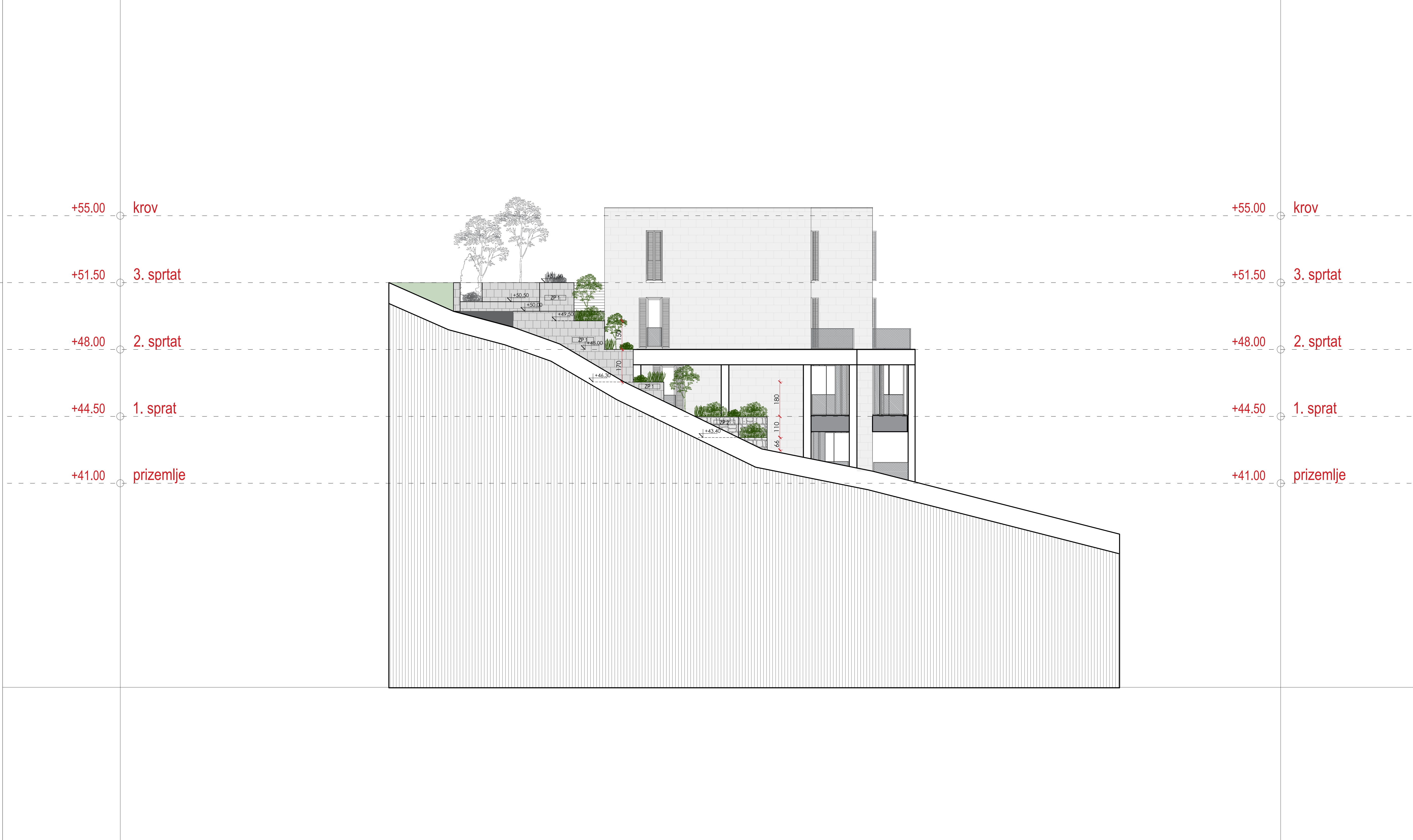
KAMEN	
	LOMLJENI KAMEN (burja/naglašeni reljef)
	ČETKANI KAMEN
	LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPA
DEMIT	
	DEMIT FASADA U BIJELOM TONU, PO RAL-U 9010 PURE WHITE
	DEMIT FASADA U SIVOM TONU, PO RAL-U 7012 BASALT GRAY
BRAVARIJA	
	METALNE ŽALUZINE, ZAŠTITA ZA KLIME
	ALUMINIJUMSKA BRAVARIJA U TAMNOM TONU, PO RAL-U 9011
	METALNA OGRADA SA ISPUNOM OD ČELIČNIH MREŽA I POVREMENO STAKLOM PO RALU- 9011
	METALNE ŽALUZINE SA ISPUNOM OD ČELIČNIH MREŽA ZAŠTITA OD SUNČA,PO RAL-U 9011
	METALNE ŽALUZINE SA ISPUNOM OD HORIZONTALNO POSTAVLJENIH PREČKI, ZAŠTITA OD SUNČA,PO RAL-U 9010



Projektant : b i r o I D E J A [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel: +382 47 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarsk parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac-Sira zona	
Glavni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog : Fasada Zapad	Broj strana : 18
Datum izrade / MP : Mart, 2025.		Datum revizije / MP : 	



Projekat :  biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjka bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel : +382 67 812 414		Investor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekt : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarsk parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	Razmjera : 1:100
Saradnici : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog : Fasada Istok	Broj priloga : 19
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP :	

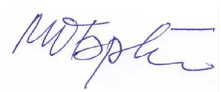
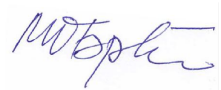


KAMEN LOMLJENI KAMEN (bunja/naglašeni reljef) ČETKANI KAMEN LOMLJENI KAMEN IZ ISKOPA DEMIT DEMIT FASADA U BIJELOM TONU, PO RAL-U 9010 PURE WHITE DEMIT FASADA U SIVOM TONU, PO RAL-U 7012 BASALT GRAY BRAVARIJA METALNE ŽALUZINE, ZAŠTITA ZA KLIME ALUMINIJUMSKA BRAVARIJA U TAMNOM TONU, PO RAL-U 9011 METALNA OGRADA SA ISPUNOM OD ČELIČNIH MREŽA I POVREMENO STAKLOM PO RAL-U 9011 METALNE ŽALUZINE SA ISPUNOM OD ČELIČNIH MREŽA ZAŠTITA OD SUNCA,PO RAL-U 9011 METALNE ŽALUZINE SA ISPUNOM OD HORIZONTALNO POSTAVLJENIH PREČKI, ZAŠTITA OD SUNCA,PO RAL-U 9010			
razmjernik 010m			
Projektant : 100 b i r o IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/00 mail: info@broideja.me tel: +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.	
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, dio urbanističke parcele br.40, koju čini katastarska parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona	
Glavni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer : Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije : ARHITEKTURA	
Saradnici : Miroslav Vuković, tehnička podrška		Prilog : Fasada Sjever	Broj strane : 20
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP :	

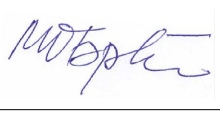
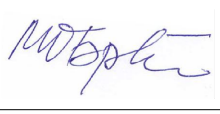


Projektant : 10010 b i r o IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.		
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, DIO Urbanistička parcela br.40, koju čini katastarsk parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona		
Glavni inženjer :		Vrsta tehničke dokumentacije :		
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer :		Dio tehničke dokumentacije :		Razmjera :
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		ARHITEKTURA		
Saradnici :		Prilog :	Broj priloga :	Broj strane :
Miroslav Vuković, tehnička podrška		3D Vizuelizacija uklapanja u ambijent		21
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 		



Projektant : 10010 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.		
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, DIO Urbanistička parcela br.40, koju čini katastarsk parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona		
Glavni inženjer :		Vrsta tehničke dokumentacije :		
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer :		Dio tehničke dokumentacije :		Razmjera :
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		ARHITEKTURA		
Saradnici :		Prilog :	Broj priloga :	Broj strane :
Miroslav Vuković, tehnička podrška		3D Vizuelizacija uklapanja u ambijent		22
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 		



Projektant : 10010 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.		
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, DIO Urbanistička parcela br.40, koju čini katastarsk parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona		
Glavni inženjer :		Vrsta tehničke dokumentacije :		
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer :		Dio tehničke dokumentacije :		Razmjera :
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		ARHITEKTURA		
Saradnici :		Prilog :	Broj priloga :	Broj strane :
Miroslav Vuković, tehnička podrška		3D Vizuelizacija uklapanja u ambijent		23
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 		



Projektant : 10010 biro IDEJA [arhitektura] [dizajn] Ulica Bohinjska bb, zgrada KATEL 3/10 mail: info@biroideja.me tel +382 67 812 414		Investitor : COHERENCE GROUP d.o.o.		
Objekat : Turističko apartmanski blok		Lokacija : Blok br.12, Urbanistička parcela br.7, katastarska parcela br.1260/2, KO Petrovac i Blok br.12, DIO Urbanistička parcela br.40, koju čini katastarsk parcela br.1260/1, KO Petrovac, DUP Petrovac šira zona		
Glavni inženjer :		Vrsta tehničke dokumentacije :		
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer :		Dio tehničke dokumentacije :		Razmjera :
Msc. Milena Obradović dipl. ing. arh.		ARHITEKTURA		
Saradnici :		Prilog :	Broj priloga :	Broj strane :
Miroslav Vuković, tehnička podrška		3D Vizuelizacija uklapanja u ambijent		24
Datum izrade i MP : Mart, 2025.		Datum revizije i MP : 		