STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB
PDV 31/31-00813-8
PIB 02899922

STUDIO AC

IDEJNO RJEŠENJE

TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK – 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija: dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza,
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva

Investitor: **Dragan Lakićević i „MONTENEGRO C.C.“ d.o.o. Herceg Novi**

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Jevgenije Pavlović Digitally signed by Jevgenije Pavlović Date: 2025.10.07 15:05:11 +02'00'		

INVESTITOR — Dragan Lakićević i „MONTENEGRO C.C.“ d.o.o. Herceg Novi
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT — TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK – 3*/ faza 5 – 2G+Su+P+2
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA — Opština Budva, LSL „Seoce“ – I faza, dio UP 4.2, blok 4b, k.p. 347/2, KO Prijevor I
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

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

AUTOR PROJEKTA — Jevgenije Pavlović d.i.a.
(Ime i prezime autora projekta)

PROJEKTANT — STUDIO AC d.o.o. Cetinje
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE — Jevgenije Pavlović d.i.a.
(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

VODEĆI PROJEKTANT — Jevgenije Pavlović d.i.a. UPI 107/7-139/2
(ime i prezime vodećeg projektanta, broj licence, potpis)

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB
PDV 31/31-00813-8
PIB 02899922

STUDIO AC

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE** **TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA – 3* / FAZA 5 - 2G+Su+P+2**
Lokacija:	dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva
Investitori:	**DRAGAN LAKIĆEVIĆ i MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi**

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

OPŠTA DOKUMENTACIJA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB
PDV 31/31-00813-8
PIB 02899922

STUDIO AC

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE** **TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA – 3* / FAZA 5 - 2G+Su+P+2**
Lokacija:	dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva
Investitori:	**DRAGAN LAKIĆEVIĆ i MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi**

OPŠTA DOKUMENTACIJA – SADRŽAJ:

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

PROJEKTNI ZADATAK

UGOVOR
O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

DRAGAN LAKIĆEVIĆ i
„MONTENEGRO C.C.“ DOO Herceg Novi

Adresa:	Save Kovačevića br.9
PIB	0106952744111, 02390485
e mail	adv.boris.bodiroga@gmail.com
koga zastupa	Boris Bodiroga, advokat

u daljem tekstu Naručilac

i

STUDIO AC D.O.O. Cetinje

Adresa:	Ul. Ivanbegova 26
PIB	02899922
e mail	arhisgroup@gmail.com
koga zastupa	Jevgenije Pavlović, direktor

U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje i Glavni projekat** turističkog objekta, na k.p. 347/2, KO Prijevor I, koja čini dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, Opština Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

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

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.
Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.
Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

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

Član 5.

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

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine:

1. Idejno rješenje i
2. Glavni projekat turističkog objekta – na dijelu UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva

Član 7.

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

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

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

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje turističkog objekta, dostavlja Naručiocu u štampanom formatu ili elektronskim putem.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat, dostavlja Naručiocu u štampanom obliku u 1 (jednom) primjerku i u zaštićenom digitalnom formatu u 3 (tri) primjeraka.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m^2 bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

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

Član 12.

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

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

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

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

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

Član 15.

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

Član 16.

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

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

Član 17.

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

Naručilac

ADVOKAT
mr Boris Bodiroga
Ignalo. Sava Ilica 4. TC "Solemar"
tel. 069 568 422

Izvođač

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0641209 / 003
PIB: 02899922

Datum registracije: 25.09.2012.
Datum promjene podataka: 29.09.2020.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE "STUDIO AC" CETINJE

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: STUDIO AC
Telefon: +38269331390
eMail: arhisgroup@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 25.09.2012.
Datum donošenja Statuta: 25.09.2012. Datum promjene Statuta: 24.09.2020.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: IVANBEGOVA BR.14 CETINJE
Adresa za prijem službene pošte: UL. IVANBEGOVA BR. 14 CETINJE
Adresa sjedišta: UL. IVANBEGOVA BR. 14 CETINJE
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

JEVGENIJE PAVLOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

JEVGENIJE PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

PODRUŽNICE:

"STUDIO AC" DOO CETINJE - PODRUŽNICA, "STUDIO ACB" BUDVA

7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
ŽRTAVA FAŠIZMA (ZGRADA TEHNOMAX-A) BB BUDVA CRNA GORA
Ovlašćeni zastupnik: JEVGENIJE PAVLOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom
Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Izdato: 31.05.2023 godine u 09:24h

Crna Gora UPRAVA PRIHODA I CARINA Podgorica 15

MP

Načelnik

Dobrilo Gojković

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

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

Broj: UPI 14-332/23-317/2

Podgorica,29.03.2023.godine

„STUDIO AC“ D.O.O.

CETINJE
Ulica Ivanbegova broj 14

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma PODGORICA

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 14-332/23-317/2

Podgorica, 29.03.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "STUDIO AC" CETINJE, broj UPI 14-332/23-317/1 od 24.03.2023. 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

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO "STUDIO AC" CETINJE,** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 14-332/23-317/1 od 24.03.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "STUDIO AC" CETINJE, 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 107/7-139/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Jevgeniju Pavloviću, diplomiranom inženjeru arhitekture – arhitektonsko projektantski odsjek,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Jevgenija Pavlovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
3) rješenje broj UPI 107/7-142/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Enesu Nurkoviću, Spec. Sci. arhitekture – projektanski smjer,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;

4) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Enesa Nurkovića, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
5) rješenje broj UPI 107/7-141/2 od 19.02.2018.godine, kojim je **Jovani Banićević, Spec. Sci. arhitekture,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
6) potvrda poslodavca o zaposlenima kojom se konstatuje zaposlenje Jovane Đurović, izdata od strane Poreske uprave, Područne jedinice Podgorica – Ekspozitura Cetinje;
7) izvod iz matičnog registra vjenčanih kojim se konstatuje promjena prezimena Jovane Đurović u Jovana Banićević, izdato od strane Opštine Cetinje, pod rednim brojem 33, od 28.03.2023,godine;
8) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0641209 /003.

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

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-139/2
Podgorica, 19.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu PAVLOVIĆ JEVGENIJA, dipl. inženjera arhitekture, sa Cetinja, 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 NJ E

1. IZDAJE SE JEVGENIJU PAVLOVIĆU, dipl.inženjeru arhitekture – arhitektonsko projektantskog odsjeka, sa Cetinja, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br. UPI 107/7-139/1 od 23.01.2018.godine, PAVLOVIĆ JEVGENIJE, dipl. inženjer arhitekture - arhitektonsko projektantskog odsjeka, sa Cetinja, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ličnu kartu (ovjerena fotokopija);
- Diplomu o završenom studiju za sticanje visoke spreme na Arhitektonskom fakultetu u Sarajevu, Univerzitet u Sarajevu, Socijalistička Republika Bosna i Hercegovina, br.3620/91-AP-567 od 25.06.1991.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine br. 03-4317/1 od 15.06.2009.godine, kojim se izdaje licenca Pavlović Jevgeniju, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, preojekata instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradama, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih prostora (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore br.01-209/2 od 04.03.2013.godine za Jevgenija M. Pavlovića kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena (ovjerena fotokopija);
- Potvrda Inženjerske komore br.02-3290 od 29.06.2017.godine o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore za Jevgenija M. Pavlovića (neovjerena fotokopija):
- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za Jevgenija M.Pavlovića, registarski broj AP047260025, od 25.jula 2006.godine (neovjerena fotokopija);
- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za Jevgenija M.Pavlovića, registarski broj AP000450025, od 20.aprila 2005.godine (neovjerena fotokopija);

- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za Jevgenija M.Pavlovića, registarski broj AP079320025, od 04.oktobra 2002.godine (neovjerena fotokopija);
- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore br.04-472 od 25.07.2006.godine, o usklađivanju sa važećim propisima Ovlašćenja br.AP080750195 od 10.02.2005.godine za Pavlović M.Jevgenija (neovjerena fotokopija);
- Radna knižica (ovjeena fotokopija).
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1681/18-3 od 14.02.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca 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.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA 11 PODGORICA

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović

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

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:053299

Podgorica, 03.12.2024. 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

JEVGENIJE M. PAVLOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište CETINJE,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 73

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulje, dipl.pravnica

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
PODGORICA

lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006498
O.J. obračuna: 3801
Podružnica: 38_Filijala BD
Veza sa Polisom:
Zamjena polise: ODG005286

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006498

UGOVARAČ: **STUDIO AC DOO CETINJE, UL. IVANBEGOVA BR. 14, CETINJE**, JMBG/PIB: 02899922

OSIGURANIK: **STUDIO AC DOO CETINJE, UL. IVANBEGOVA BR. 14, CETINJE**, JMBG/PIB: 02899922

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **04.04.2025. u 00:00** do **03.04.2026. u 23:59**

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

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

Osigurava se:	**Suma osiguranja €**	**Premija €**
1.Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije,ukoliko greška,za vrijeme pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja),koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako gradjevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predvidjena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 40.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze is tehničkog nadzora ili konsaltinga.Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		*168,00€*
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		*-61,60€*
E Popust za period garancije od jedne godine (5%)		*-12,32€*

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

BRUTO PREMIJA:	**234,08€**
POREZ NA PREMIJU:	**21,07€**
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	**255,15€**

dvjestapedesetpet i 15/100 eura

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

1.	28.03.2025	255,15€

Način plaćanja prve uplate: **Po pratećoj fakturi**

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: **R/ODG006498**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

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

50410 - TRNSKI IGOR

Osiguravač

U Budvi, 28.03.2025

Ugovarač osiguranja

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

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

Štampano: 28.03.2025 14:38

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**DIREKTORAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I INFORMACIONE SISTEME** **Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova** **Broj: 08-332/23-3473/9** **Podgorica, 07.07.2023. godine**	Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
2.	Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **LAKIĆEVIĆ DRAGAN i „MONTENEGRO CC“ D.O.O., po punomoćniku Bodiroga Boris, advokatu iz Herceg Novog,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za građenje objekata na urbanističkoj parceli **UP 4.2, blok 4b,** u okviru površina za turistička naselja i hotele, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca“ - I faza (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br. 29/12), opština Budva.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**LAKIĆEVIĆ DRAGAN i „MONTENEGRO CC“ D.O.O., po punomoćniku Bodiroga Boris, adv.**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	
	Pozicija lokacije Seoce pripada opštini Budva, i nalazi se između Budve i Kotora. Sa južne strane lokaciju tangira magistralni put Kotor – Budva, a sa sjeverne Jaz – Budva. Prema listu nepokretnosti 338 – prepis, Područna jedinica Budva, na katastarskoj parceli 347/2 KO Prijevor I, evidentirano je: - šume 3. klase, površine 3261 m^2 Prema listu nepokretnosti 315 – prepis, Područna jedinica Budva, na katastarskoj parceli 347/8 KO Prijevor I, evidentirano je: - šume 3. klase, površine 4011 m^2 Shodno grafičkom prilogu br. 0.0 – „Ažurirana katastarsko-topografska podloga sa granicom plana“ na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.	

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela **UP 4.2, blok 4b,** nalazi se **u okviru površina za turistička naselja i hotele - sa 5, 4 i 3 zvjezdice (primarna/pretežna namjena), a kao dopunska namjena prostora predviđaju se: turistički i smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli).**

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
4b	7422.50	3711.25	8907.00	0.50	1.20

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
4.2	7422.50	3711.25	8907.00	0.50	1.20	3711.25

Blok 4b

- preporučena spratnost P+2

Blok 4b

BROJ URB. PARCELE	*NAMJENA (PRIMARNA/PRETEŽNA)*	*FUNKCIJE (SEKUNDARNA/DOPUNSKA NAMJENA)*	*SADRŽAJI*
4.2	POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE	TURISTIČKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI (APARTMANI, HOTELI, PANSIONI, VILE, HOSTELI)	*16. Pansionski smještaj* *17. Apartmanski smještaj* *18. Apartmani za iznajmljivanje* *19. Kuće za izdavanje* *20. Urbane vile* *8. Poslovni prostori za izdavanje* *-poslovnice pošte, banke* *-agencijski prostori* *-predstavništva* *-biroi*

U okviru ovog bloka moguće je smjestiti sljedeće sadržaje:
- Pansionski smještaj
- Apartmanski smještaj
- Apartmani za iznajmljivanje
- Kuće za izdavanje
- Urbane vile
- Poslovni prostori za izdavanje: poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biroi

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

7.2.	**Pravila parcelacije**
	Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana koji je dostavljen od strane nadležnog organa **UP 4.2 u bloku 4b**, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca" - I faza se sastoji od kat.parcele 347/9 KO Prijevor I i dijelova kat.parcela br.347/2, 347/8, 562/1 KO Prijevor I, opština Budva. **Uslovi za parcelaciju:** 1. Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili djelova katastarskih parcela, što je u ovom planu redak slučaj) odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga; Regulaciono rješenje i Nivelaciono rješenje. 2. Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno objezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. 3. Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj može graditi u skladu sa pravilima parcelacije i gradnje. 4. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu „nacrt parcelacije". 5. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina planiranih objekata i drugo dati su tabelarno za svaku urbanu parcelu, po urbanim blokovima. 6. Cijeli prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. 7. Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). 8. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. 9. Urbanističko-tehnički uslovi se formiraju na nivou i u okviru urbanističke parcele kao cjeline. Projektovanje i izgradnja objekata mogu se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore", br.44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Nivelacioni uslovi su definisani kroz sljedeće parametre:

1. Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti,i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

2. Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

4. Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske) parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:
   - podrumska garaža (u više nivoa)
   - suterenka garaža
   - parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
   - izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi

Regulaciono i nivelaciono rješenje – sa parcelacijom i pokazateljima po urbanističkim parcelama

Propisani regulacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namjene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora. Planiranim regulacionim i nivelacionim rješenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata.

Regulacioni uslovi definisani su:

1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.

2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 1.0-2.0m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 2.0m pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 4.0m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

3. Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:
- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište", koje se takođe uređuje i ozelenjava iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većstanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou.

OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

Osnovni uslovi

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih priloga list 8.0 „Regulaciono rešenje" i list 7.0 „Nivelaciono rešenje" i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti i od njih se može otstupiti na niže vrijednosti.
Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
Zbog morfologije terena predmetnog područja, tj.nagiba terena, moguće je formirati više od jedne suternske etaže.

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih djelatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namjene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namjena površina" – list 3.0
Na urbanističkim parcelama namjenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih djelatnosti, garaža i parking mjesta.

Nije dozvoljena izgradnja:
– u zoni između građevinske i regulacione linije,

– na zemljištu namjenjenom za javne kolske i pješačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
– na prostoru gdje bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja susjeda ili sigurnost susjednih objekata.

Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.
Koeficijent izgrađenosti je fiksan, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.
Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine
Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rješenje" list 8.0 i „Nivelaciono rješenje" list 7.0.
Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.
Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilozima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.
Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.
Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.
Ukopani objekti namjenjeni za garaže, mogu da obuhvate cijelu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA
Kao turistička namjena planom su definisani prostori za planirane hotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su „Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18).
Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.
Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:
- građevinske linije, regulacione linije I indeksi,

- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

• površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600m²,
• najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

• Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

- Građevinska bočna regulacija prema susjedu:

– objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
– mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.0m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijensih prostorija
– mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.0m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
– udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

– odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
– odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

• Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
• Preporučena spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
• Kota prizemlja je:
-na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
-na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

	Izgradnja na parceli • 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. • Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu,osim ako se u suternskom prostoru predvidja namjena stanovanja,turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. • Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina. • Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. • Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. • Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). **Uslovi za izgradnju podzida** Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punom uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19). •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18). •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). •Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTIÇAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**

Klima

Seoce ima tipično mediteransku klimu sa blagim, ali kišovitim zimama i dugim toplim i suvim ljetima. Prosječna temperatura u januaru iznosi 8° C dok je u julu 23,8° C. Prosječna godišnja temperatura iznosi 15,5° C (ljeti 23,1° C a zimi 9,3° C), a ima 2.300 sunčanih sati godišnje Padavine iznose 1.626 mm/m2 godišnje.

Vjetrovi u ovom kraju su: BURA - sjeverni vjetar, duva sa kontinenta i može biti jako opasan i čak dostiže brzinu od 12-15 m/sec. JUGO ili ŠIROKO, duva sa mora i donosi kišu i oblačne dane. Tokom ljetnjih mjeseci duva MAESTRAL, sjeverozapadni blagi vjetar, koji osvježava, idealan za jedrenje i "windsurf".

Temperatura mora se kreće od 11,7° C u februaru do 24,7° C u avgustu mjesecu. U periodu od maja do oktobra more ima prosječnu temperaturu više od 18° C.

Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Obezbjeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života; prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih

objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", br. 55/00) i članu 5 Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", br. 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
- vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
- aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor

pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
- ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
- objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
- sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
- u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštiti od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
- kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
- vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
- kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijeganja objekta.
- Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list

	RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivihtečnosti („Službeni list SFRJ", br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br.24/71, 26/71) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. **Mjere zaštite na radu** Shodno članu 7 zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG", br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Akt ovog ministarstva Ministarstvu unutrašnjih poslova, broj 08-332/23-3473/7 od 10.05.2023. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
9.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Zaštita prostora i životne sredine na području Seoca, sa aspekta planiranih namjena zasnovana je na: - Principu održivog razvoja, izboru i usvajanju matrice prostornog razvoja, saglasno integralnom kapacitetu, racionalnom korišćenju zemljišta i karakteristikama ekološki osjetljivog i povredivog prirodnog dobra;

- Principu integralnog vrijednovanja prostora sa svih aspekata;
- Principu preventive i sprečavanja potencijalnih konflikata u zahvatu LSL-a i neposrednog okruženja (vrjednovanje i afirmacija kompatibilnih susjednih namjena);
- Principu javnosti na svim nivoima (do konkretizacije bloka i pojedinačnih Projekata uz obaveznu procenu uticaja na životnu sredinu).

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se mjerama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamjenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije:

- Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja;
- Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija;
- Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa;
- Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05) sa Planom mjera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mjera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta.

Zaštita vazduha

Zaštita vazduha na prostoru DUP-a sprovodiće se kao integralni dio strategije, uslova i mreže monitoringa i kontrole kvaliteta vazduha na nacionalnom nivou.
Planirane su mjere prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih izvora zagađivanja, mjere zaštite i kontrole kvaliteta vazduha:

- Obavezan je izbor ekološki najprihvatljivijih energenata;
- Obavezan je Plan kontrole kvaliteta vazduha, utvrđivanje mreže monitoringa;
- Preporuka je uvođenje posebnih saobraćajnih režima u blokovima i zonama sa osjetljivim i povredivim sadržajima i blokovima i zonama sa izraženim saobraćajnim opterećenjem, u cilju smanjenja, sprečavanja i minimiziranja zagađivanja specifičnim polutantima atmosfere na životnu sredinu i zdravlje korisnika prostora;
- Za sve objekte potencijalne izvore zagađivanja vazduha obavezan je postupak procjene uticaja pema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05). („Sl. list RCG", br. 80/05).

Zaštita voda

Zaštita voda od zagađivanja predstavlja prioritetni zadatak. Sprovodiće se primenom mjera zabrane i obaveznih mjera:
-Prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije Detaljnog urbanističkog plana Bečića, pri realizaciji planiranih namena (blokova i pojedinačnih objekata);
-Otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
-Mera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;

-Obavezan je postupak procene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata koji generišu otpadne vode prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG" br. 80/05).

Obavezne mjere zaštite voda:
-Pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata) obavezne su mere zabrane i sprečavanja uticanja i prosipanja bilo kakvih otpadnih voda na lokacijama i u recipijent;
-U postupku prethodnih radova za realizaciju planiranih namena, zabranjeno je deponovanje otpada svih kategorija na morskoj obali, kupalištu i ostalim prostorima morskog dobra;
-Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina gde postoji rizik takve pojave, preko taložnika - separatora masti i ulja;
-Obavezan je tretman svih otpadnih voda;
-Do uspostavljanja sistema upravljanja otpadnim vodama, obavezan je tretman otpadnih voda iz planiranih i postojećih objekata;
-Svi planirani objekti moraju obezbediti uređaj za tretman otpadnih voda (preporuka je biološki tretman);
-Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje, prenamene, ili bilo kakve intervencije u prosotoru u obavezi su da izgrade uređaj za tretman otpadnih voda,
- Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent („Sl. list RCG", br. 10/97, 21/97).

Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrijednosti
Planirana namjena prostora maksimalno je vrijednovala prirodne karakteristike, kulturno nasljeđe i pejzažne vrijednosti područja Seoca.
U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću.
Predviđene su mjere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrijednost.

Zaštita od buke
Zaštita od pojave prekomjerne buke planirana je valorizovanjem blokova.
- Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta;
- Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);
- Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zastorom za očekivano saobraćajno opterećenje;
- Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG", br. 80/05).

	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG", br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG", br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. **Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1960/2 od 15.05.2023. godine.**
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja. • Kod planiranja i izgradnje novih *ugostiteljsko-turističkih objekata* potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. • Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i aktivne rekreacije. • Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke. U slučaju potrebe za baštenskom hidrantskom mrežom, istu priključiti na uličnu vodovodnu cijev preko vodomjera u vodomjernom oknu. Planom je predviđeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumjeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orjentaciona površina uredjenog zelenila privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima – indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštovana, sa slobodom organizacije unutar zona građenja.

broj bloka	P bloka	privatno zelenilo		javno komunalno zelenilo		ukupna površina zelenila		broj korisnika	P zelenila po korisniku
	m²	m²	%	m²	%	m²	%	korisnik	m²/ korisnik
4b	7422.5	0	0	2969	40	2969	40	242	12.26

11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu

	87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG", br. 49/10 , 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	/
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-908/2 od 30.05.2023. godine.
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). **Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, br. UPI-13-319/23-422/2 od 15.05.2023. godine.**
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	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.
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)

•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta
•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja
•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

NAPOMENA: Na urbanističkoj parceli UP 4.2, blok 4b planirana je TS 10(20)/0,4 kV.

Na predmetnom području, u svakom novom objektu koji se gradi ili na njegovoj parceli, prema planskom uređenju prostora, predvidjeti mogućnost izgradnje nove TS 10(20)/0,4 kV prema pravilima gradnje, osim ako je energetskim uslovima Elektrodistribucije drugačije predviđeno.
Planirane TS 10(20)/0,4 kV postaviti u sklopu novog objekta koji se gradi pod sljedećim uslovima:
• prostorije za smještaj TS 10(20)/04 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smještaj transformatora i odgovarajuće opreme;
• transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjelenja i to: odjeljenje za smještaj transformatora i odjeljenje za smještaj razvoda visokog i niskog napona;
• betonsko postolje u odeljenju za smještaj transformatora mora biti konstruktivno odvojeno od konstrukcije zgrade. Između oslonca transformatora i transformatora postaviti elastičnu podlogu u cilju presecanja akustičnih mostova (prenosa vibracija);
• objezbediti zvučnu izolaciju tavanice prostorije za smještaj transformatora i blokirati izvor zvuka duž zidova prostorije,
• predvidjeti toplotnu izolaciju prostorija TS ;
• svako odjeljenje mora imati nesmetan direktan pristup spolja;
• kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/0,4 kV postaviti na parceli novog objekta koji se gradi, kao slobodnostojeći objekat, pod sljedećim uslovima:
• predvidjeti ih u okviru parcele novog objekta u ostalom zemljištu i objezbediti proctor dimenzija 5x6m;
• prostorije za smještaj TS 10(20)/0,4 kV, svojim dimenzijama i rasporedom treba da posluži za smještaj transformatora i odgovarajuće opreme;
• transformatorska stanica mora imati dva odvojena odjelenja i to: odjelenje za smještaj transformatora i odelenje za smještaj razvoda visokog i niskog napona;
• kolski pristup planirati izgradnjom pristupnog puta najmanje širine 3,00 m do najbliže saobraćajnice.

Planirane TS 10(20)/0,4 kV povezati elektroenergetskim vodovima 10(20) kV, po principu "ulaz - izlaz", u prvoj fazi na planiranu TS 35/(20)10 kV "Rozino", kapaciteta 2x12.5MVA, a po izgradnji i puštanju u pogon, na planiranu TS 35/(20)10 kV 2x12.5MVA. Sve neutralne tačke elektroenergetske mreže 10(20) kV je potrebno uzemljiti.
Za planirane TS 10(20)/0,4 kV potrebno je izgraditi podzemnu mrežu elektroenergetskih vodova 10(20) kV. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti podzemno položenim u rov na dubini 0,8 m i širini u zavisnosti od broja

	elektroenergetskih vodova. Planirane elektroenergetske vodove 10(20) kV izvesti u profilima postojećih i planiranih saobraćajnica. Na mjestima gdje se očekuju veća mehanička naprezanja tla, elektroenergetske vodove postaviti u kablovsku kanalizaciju ili zaštitne cjevi kao i na prelazima ispod kolovoza saobraćajnica. Prema grafičkom prilogu br. 12.0 „Infrastruktura rešenja, elektroenergetska mreža i objekti“ i prema uslovima nadležnog organa. **Akt CEDIS-a d.o.o., broj 30-20-04-5591 od 01.06.2023. godine.**
17.2	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Vodovod U zoni predmetne lokacije, koja obuhvata konzumno područje namjenjeno stanovanju, turističkim i komercijalnim djelatnostima i sportsko rekreativnim sadržajima, ne postoji izgrađena vodovodna mreža. Na sjevernoj strani predmetne lokacije, u njenoj neposrednoj blizini, iznad puta Jaz-Budva, nalaze djelovi vodovodnog sistema naselja Budve, koji čine vodozahvat, lokalni cjevovod i dvije crpne stanice, koje su povezane sa rezervoarom "Topliš", lociranog na obroncima naselja Budva. Dugoročne potrebe i definitino rješenje vodosnabdevanja predmetnog naselja rješiće se izgradnjom Regionalnog vodovoda Crnogoskog primorja. Prema tom konceptu, plasman vode iz regionalnog vodovoda do predmetnog naselja predviđen je preko planiranog rezervoara "Jaz", zapremine V=200 m^3. **Kanalizacija** Na premetnoj lokaciji nema izgradjene kanalizacione mreže, pa je u cilju rješavanja ovog problema neophodno odvođenje otpadnih voda do izgradnje gradske kanalizacione mreže rješiti alternativno putem vodonepropusnih septičkih jama. Septičku jamu udaljiti od regulacione linije min. 5,0 m, od susjedne parcele min. 2,0 m, od objekata min. 3,0 m. Pražnjenje septičkih jama mora vršiti nadležna KRO. Konstrukcija septičkih jama mora biti takva, da se zadovolje sanitarni uslovi. Nakon priključenja na gradski kanalizacioni sistem, septičke jame i prostor oko njih potrebno je sanitarno objezbediti. Otpadne vode sa lokacije moraju se prečistiti na lokaciji, do kvalitata voda u recipijentu, propisanog važećom zakonskom regulativom. Prema grafičkom prilogu br. 11.0 „Infrastruktura rešenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja“ i prema uslovima nadležnog organa. **Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, broj 01-3320/2 od 19.05.2023. godine.**
17.3	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Ovom lokalnom studijom lokacije predviđena je izgradnja 4428.06 m novih saobraćajnica, kao i rekonstrukcija postojećih saobraćajnica u dužini od 5062.97m.

	Predviđeno je ukupno 15 saobraćajnica, 2 pješačke staze, kao i dvije tehničke staze. Glavna saobraćajna komunikacija odvija se preko postojećeg magistralnog puta, preko koga se ostvaruje veza sa novoplaniranim i postojećim saobraćajnicama. U granicama naselja – faza I, planiran je sistem saobraćajnica, pješačkih staza, rekonstrukcija postojeće saobraćajne mreže i izgradnja nove osiguraće distribuciju kretanje posjetilaca i stalnih stanovnika . Uličnu mrežu Seoceta činiće sljedeće kategorije saobraćajnica: - gradske saobraćajnice - sabirne saobraćajnice - pristupne saobraćajnice - pješačke staze - tehničke (komunalne) staze Kategorizacija ulične mreže izvršena je funkcionalno i za svaki predloženi rang saobraćajnicapredviđen je i odgovarajući tehničko-eksploatacioni standard. Sve saobraćajne površine rješavati sa fleksibilnom kolovoznom konstrukcijom od asfalt betona. Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati prema saobraćajnom opterećenju i geološkim karakteristikama tla. Nivelaciono, novoplanirane saobraćajnice su uklopljene na mjestima ukrštanja sa već postojećim saobraćajnicama, dok su na preostalim djelovima određene na osnovu topografije terena i planiranih objekata. Saobraćajne površine odvodnjavati slobodnim padom ili preko slivnika povezanih u sistem kišne kanalizacije. Planom je predviđena pasarela preko magistralnog puta koja će povezivati urbanističku parcelu 4.2 sa morem. Prema grafičkom prilogu broj 10.0 – „Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima sa generalnim nivelacionim rješenjem“ i prema uslovima nadležnog organa. **Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/23-1136/2 od 05.06.2023. godine.** **Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-5693/2 od 15.06.2023. godine.** **NAPOMENA: Treba postupiti prema aktu Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/23-14/2 od 07.02.2023. godine i aktu Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-5693/2 od 15.06.2023. godine.**
17.4	**Uklanjanje komunalnog otpada**
	Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG“, br. 80/05): • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada;

	• Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namjenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točećim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; • Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršiće se prema Planu razmeštaja, gdje su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. **Uslovi za odnošenje čvrstog komunalnog otpada** Čvrsti komunalni otpad sa prostora Seoca prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama). Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti: •na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m2, •na parcelama objekata mješovite namjene (SMN) •na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo, •na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja, •na parcelama objekata turističke namjene, Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta (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 (niše) 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. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može bidi veća od 1,50 m. Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćernja, a naročito na mjestima sa većom koncentacijom korisnika. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.
17.5	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13)

	-Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Morfologija Veći dio lokacije čini teren u nagibu, sto otežava pristupačnost njenim pojedinim djelovima. U južnom djelu lokacije je sumski pojas, uz magistralu. Jedino na zapadu se formira zaravljeni plato, na kome se nalazi kompleks crkvice. Sa mnogobrojnih tačaka na terenu otvaraju se vizure ka moru. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
19.	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**
	/

20.	**ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	**UP 4.2, blok 4b**
	Površina urbanističke parcele	7422.50 m²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.50
	Maksimalni indeks izgrađenosti	1.20
	Maksimalna površina pod objektima	3711.25 m²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP m²)	8907.00 m²
	Maksimalna spratnost objekata	P+2
	Slobodne (neizgrađene) površine (m²)	3711.25 m²
	Minimalan broj parking mjesta	48
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje treba rješavati u okviru parcela. Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mjesto po djelatnostima iznose: - stanovanje (na 1000 m2) ----------15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm); - proizvodnja (na 1000 m2) ---------- 20 pm (6-25 pm); - poslovanje (na 1000 m2) ---------- 30 pm (10-40 pm); - trgovina (na 1000 m2) ---------- 60 pm (40-80 pm); - hoteli (na 1000 m2) ---------- 10 pm (5-20 pm); - restorani (na 1000 m2) ---------- 120 pm (40-200 pm); - za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm. Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primeniti odredbe iz ovog Pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA **Identitet i kontekstualnost** Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje slike Seoca.. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.	

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora.

Principi oblikovanja

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primjeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u ljetnjem periodu...).

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriše se primjena prorodnih materijala, kamena i drveta. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.

Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namjenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovdje se
prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od klimatskih faktora, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd.

Primjenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.
Arhitektonsko oblikovanje u brdskom ambijentu brdovite panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahtjeva ekvivalntno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje" nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Seoca na lokalnom nivou i šire.
Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svijetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog , istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svijetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.
U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje djelova u cjelinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i cjeline.

1.0. Formiranje siluete cjeline je preduslov za formiranje prepoznatljive slike Seoca (pojedinačno i cjelovito).
Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.
U odnosu na područje Seoca, postoje uslovno rečeno dva područja o kojima treba voditi računa:
- Prvo područje je zona oko puteva koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza,
- Drugo područje je zona „između" zahtjeva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih" i pokrenutih arhitektonskih struktura.

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno-podužng pravca u silueti i slici cjeline potrebno je istaći formama i veličinama pozicije:
- Bočne – ivične djelove kao vid obilježavanja zaokružene cjeline,
- Centralni dio kao najistaknutiji ambijent.

2.0. Usklađivanje „djelova i cjeline" je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahtjeva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahtjeva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućisagledivost prostora i objekata u njemu, i da istakne „geometriju" uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da budue skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savrijemeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu".
To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše" u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu cjelinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sljedeće vidove komponovanja:
- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini" objekata

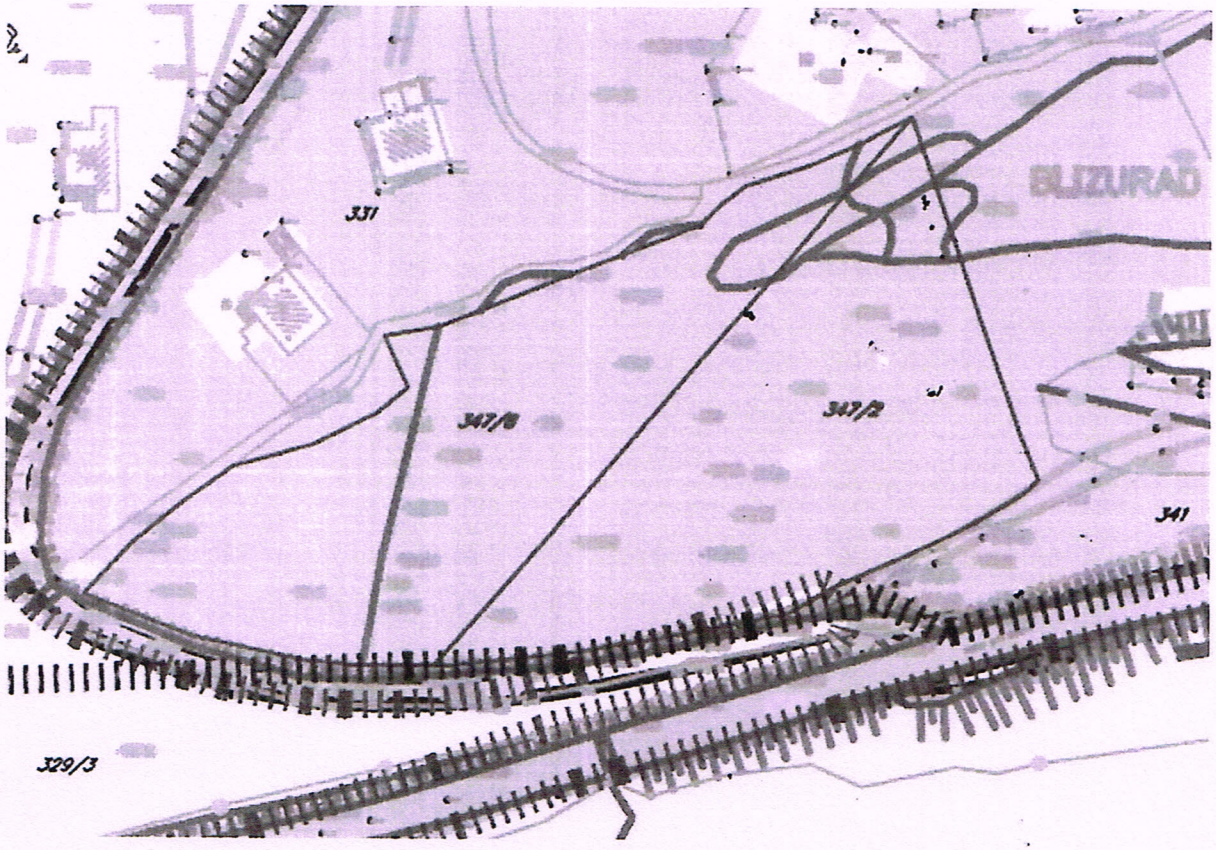
Komponovanje volumetrije zahtjeva uspostavljanje jasnih pravila:
- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška"
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i dijelove objekata koji se nalaze na istaknutim mjestima (ugao, raskršće)

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmjereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa"
- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa" je uloga „postamenta" preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteren, prizemlje i eventualno prvi sprat . Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost", da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne" strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan".
- Drugi arhitektonski „korpus" je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost" ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom", što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih djelova objekta u cjelinu i okruženje

	To zahtjeva: - Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije - Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta - Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture - Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata - Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na cjelinu i na ostale djelove - U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata - Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih djelova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti
	Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada (“Službeni list CG”, br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	**Nataša Đuknić** Жукнић Наташа **Branka Petrović** B.Petrović
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	**Branka Petrović**
M.P.	**potpis ovlašćenog službenog lica** B.Petrović

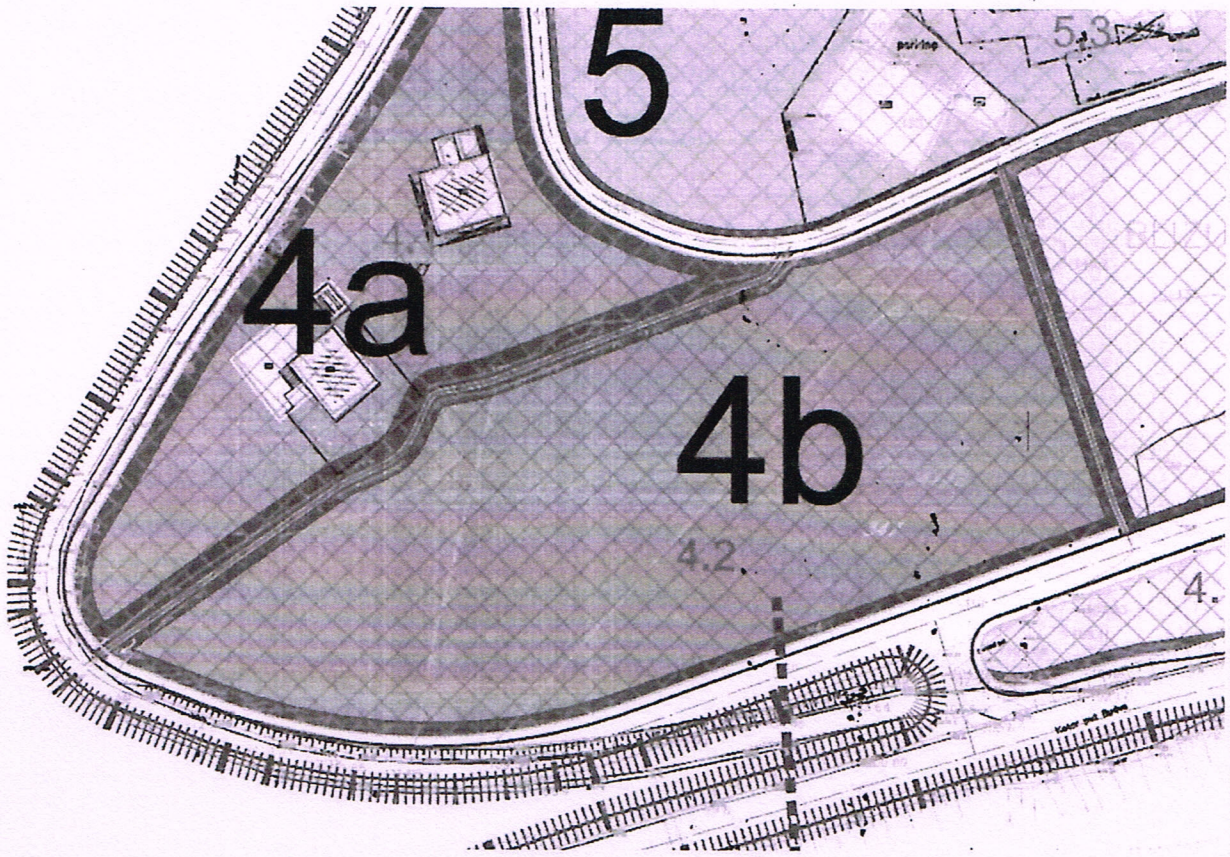
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana od 04.04.2023.godine i Listovi nepokretnosti od 22.03.2023. god., dostavljeni od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1960/2 od 15.05.2023. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Budva, br. 01-3320/2 od 19.05.2023. g. - Akt Sekretarijata za komunalno stambene poslove - Opština Budva, broj 07-354/23-1136/2 od 05.06.2023. god. - Akt Uprave za saobraćaj Crne Gore, broj 04-5693/2 od 15.06.2023. godine - Akt Sekretarijata za privredu Opštine Budva, br. UPI-13-319/23-422/2 od 15.05.2023. godine - Akt Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, broj: 02/1-348/23-908/2 od 30.05.2023. godine - Akt CEDIS-a d.o.o., broj 30-20-04-5591 od 01.06.2023. godine	



S

Naručilac:	**OPŠTINA BUDVA**	
Naziv planskog dokumenta:	**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"**	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	**I FAZA**	
Naziv karte:	AŽURIRANA KATASTARSKO-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:2000	**0.0**	**JUL, 2012.**

Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
11
PODGORICA



S

Naručilac:	**OPŠTINA BUDVA**	
Nazlv planskog dokumenta:	**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"**	
Nazlv faze lzrade planskog dokumenta	I FAZA	
Nazlv karte:	Detaljna namena površlna	
Razmjera karte:	Rednl broj karte:	Datum:
1:1000	3.0	**JUL, 2012.**

Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
11 PODGORICA

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA PLANA

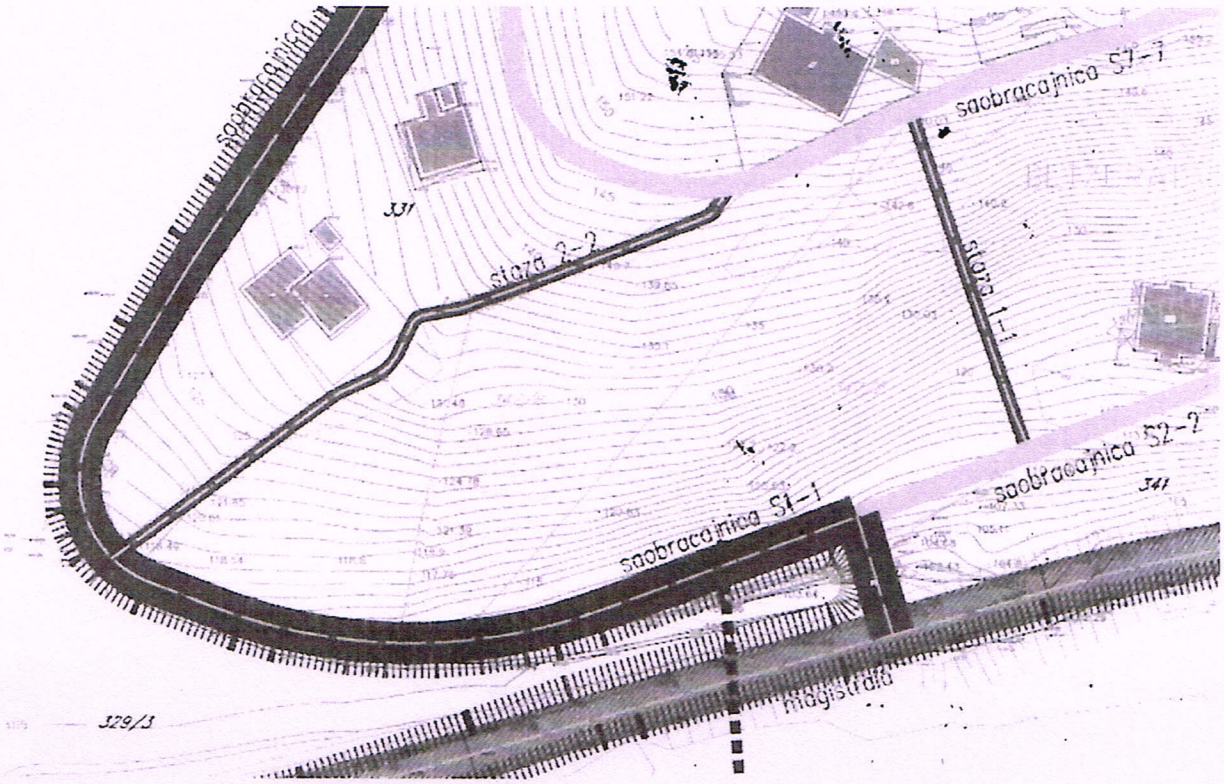
STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /MEOŠVITI/ SADRŽAJI

- SM — POVRŠINE ZA STANOVANJE MANJE GUSTINE
- SS — POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
- SV — POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE
- SMK — POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (STANOVANJE SA KOMERCIJALNIM SADRŽAJEM, POSLOVNO-STAMBENE ZONE)
- POVRŠINE ZA TURISTIČKA NASELJA I HOTELE

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- jednoporodično stanovanje
- višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
- KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
- TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
- PARKING
- UREDJENE ZELENE POVRŠINE
- KOMUNALNE STAZE
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE

Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
11
PODGORICA

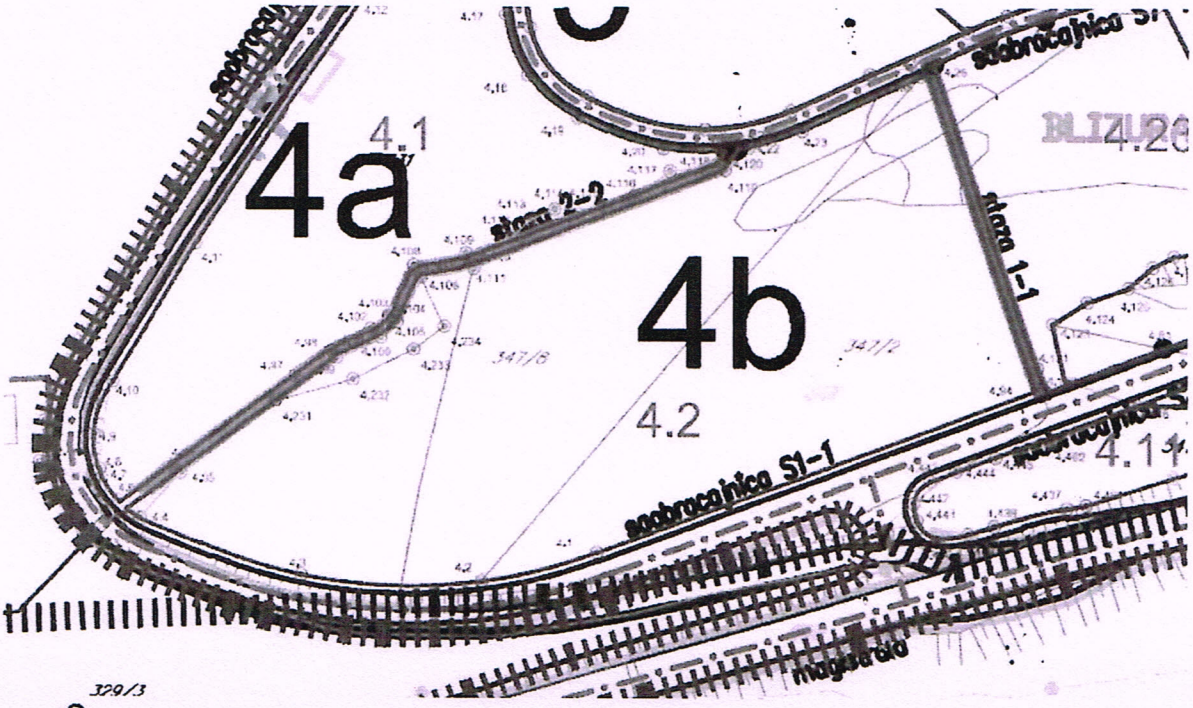


LEGENDA

- GRANICA PLANA
- KATASTARSKA PARCELA
- MAGISTRALNI PUT
- GRADSKA SAOBRAĆAJNICA
- SABIRNA SAOBRAĆAJNICA
- PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA
- PEŠAČKA STAZA
- TEHNČKA(KOMUNALNA) STAZA
- PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA– POVRŠINSKI PARKINZI
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Nazlv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Nazlv faze izrade planskog dokumenta	I FAZA	
Nazlv karte:	Funkcionalna organizacija saobraćaja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:2000	4.0	JUL; 2012.

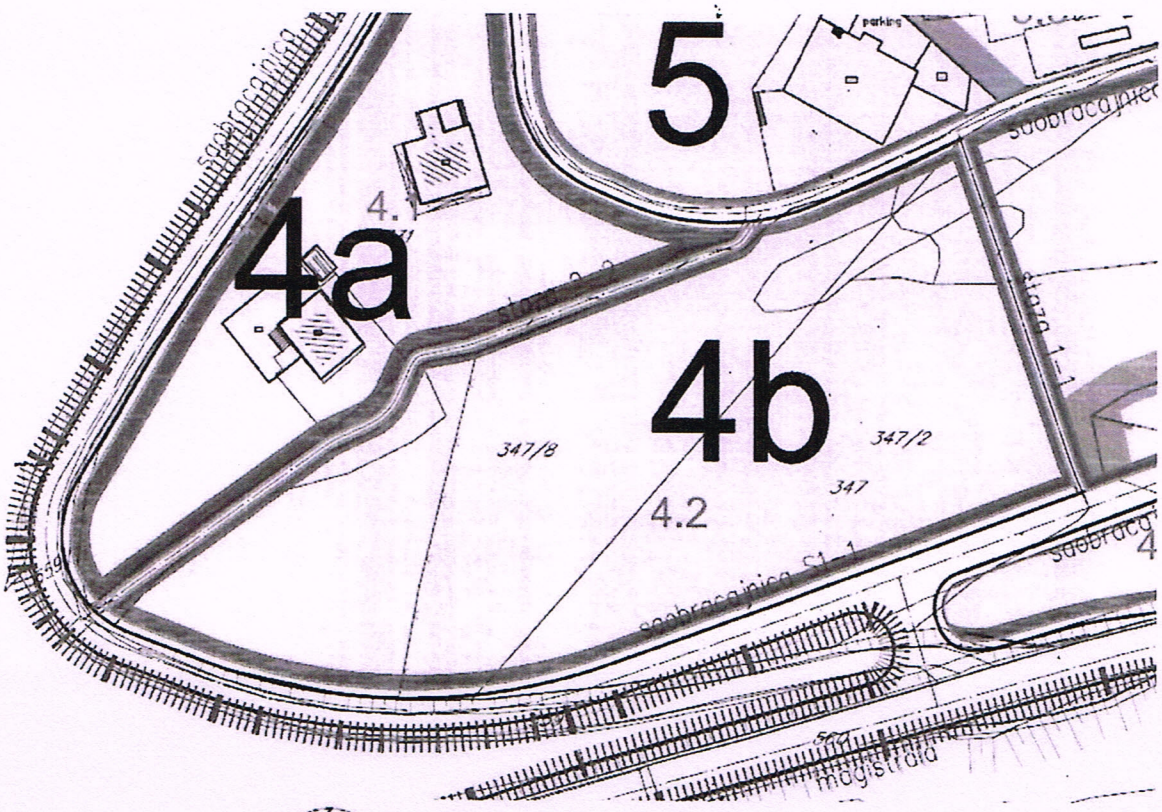
Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 11 PODGORICA


4a
4b
4.1
4.2
4.1
4.26
saobraćajnica S1-1
saobraćajnica S1
saobraćajnica
saobraćajnica
saobraćajnica

ANALITIČKO-GEODETSKI ELEMENTI - URBANISTIČKE PARCELE

BLOK 4		
br.	x	y
u4.2.1	6567367.7611	4682788.0016
u4.2.2	6567339.0760	4682777.3616
u4.2.3	6567289.9172	4682759.1463
u4.2.4	6567279.6037	4682755.9731
u4.2.5	6567268.9988	4682753.9806
u4.2.6	6567262.5204	4682753.3610
u4.2.7	6567256.0149	4682753.1828
u4.2.8	6567237.4357	4682755.1286
u4.2.9	6567219.5755	4682760.6044
u4.2.10	6567210.6392	4682764.0503
u4.2.11	6567208.2929	4682765.1120
u4.2.12	6567206.1535	4682766.5457
u4.2.13	6567243.3373	4682793.4531
u4.2.14	6567244.8968	4682794.3639
u4.2.15	6567250.1703	4682796.7880
u4.2.16	6567253.2599	4682798.9321
u4.2.17	6567255.4219	4682802.0092
u4.2.18	6567257.7820	4682807.0662
u4.2.19	6567258.4357	4682807.8877
u4.2.20	6567259.3910	4682808.3231
u4.2.21	6567265.7342	4682809.5579
u4.2.22	6567267.4547	4682810.0443
u4.2.23	6567311.2134	4682826.4534
u4.2.24	6567312.1906	4682826.9981
u4.2.25	6567312.9636	4682827.8068
u4.2.26	6567314.7742	4682830.3801
u4.2.27	6567320.6001	4682831.6529
u4.2.28	6567326.1870	4682833.7379
u4.2.29	6567348.2765	4682843.8064
u4.2.30	6567366.3913	4682791.2547

Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
11
PODGORICA



R 1:1000

LEGENDA:

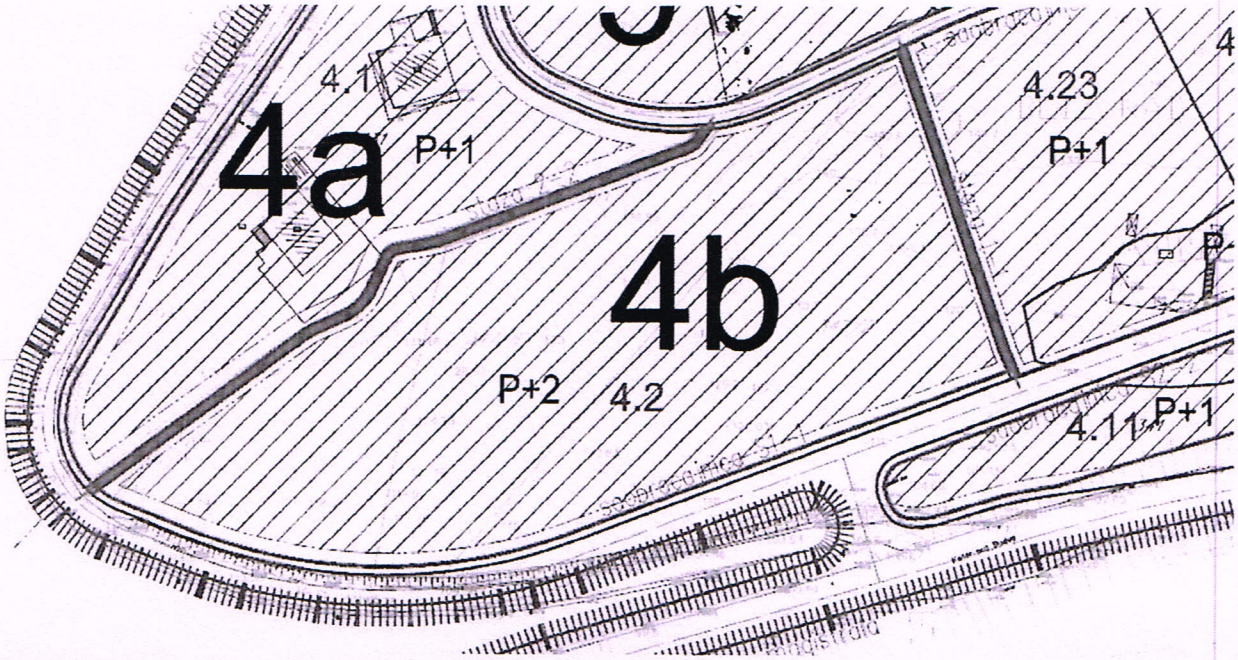
- GRANICA PLANA
- KATASTARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 7a — OZNAKA BLOKOVA
- 7.5 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 250 — OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
- GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- OSOVINA KOLOVOZA
- IVICA KOLOVOZA

ZELENE POVRŠINE:

- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- UNUTARBLOKOVSKO ZELENILO (PRELIMINARNO)

Naručilac:	**OPŠTINA BUDVA**	
Nazlv planskog dokumenta:	**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"**	
Nazlv faze izrade planskog dokumenta	**I FAZA**	
Nazlv karte:	HORTIKULTURNO REŠENJE	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	6.0	**JUL, 2012.**

Crna Gora Ministarstvo održivog razvoja, prostornog planiranja i urbanizma PODGORICA 11

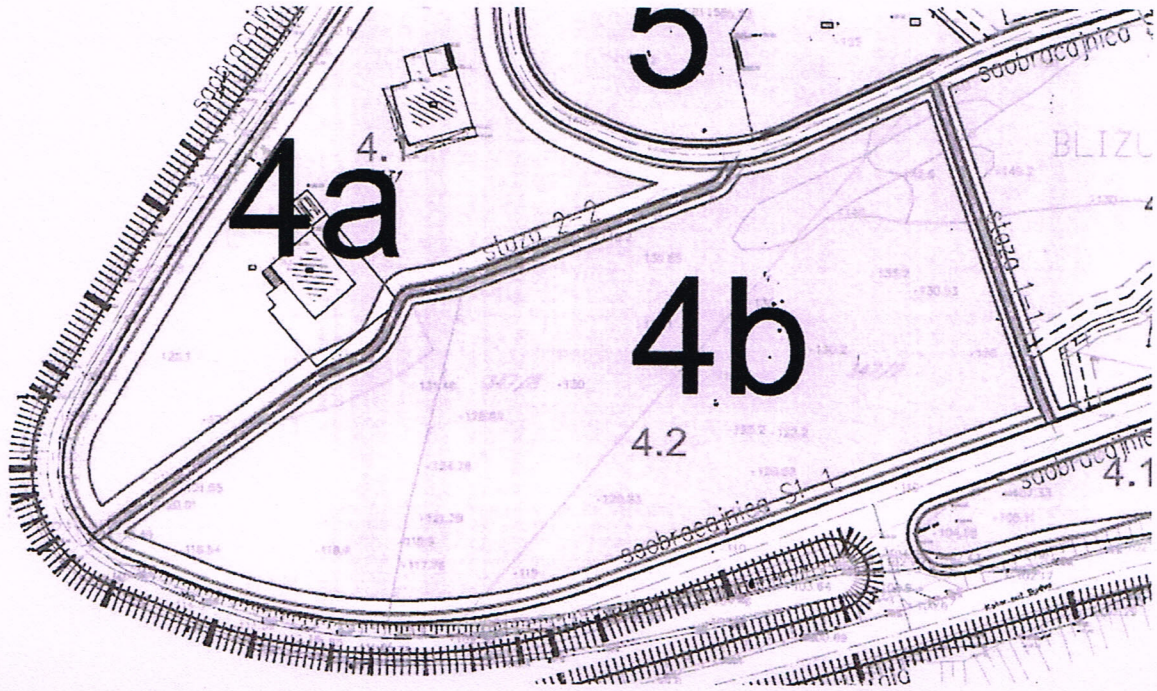


LEGENDA

- GRANICA PLANA
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICA
- IVIČNJAK
- TROTOAR
- PEŠAČKA STAZA
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 7.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- 7a OZNAKA BLOKOVA
- P+n SPRATNOST (PRIZEMLJE + BROJ SPRATOVA)
- RL REGULACIONA LINIJA
- PRVA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (OBAVEZUJUĆA - VAN KOJE NEMA GRADNJE)
- PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI OBJEKTI "po projektu"
- MOGUĆA ZONA GRAĐENJA
- GRANICA BLOKA

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 11 PODGORICA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Nazlv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Nazlv faze lzrade planskog dokumenta	I FAZA	
Nazlv karte:	NIVELACIONO REŠENJE	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	7.0	JUL, 2012.

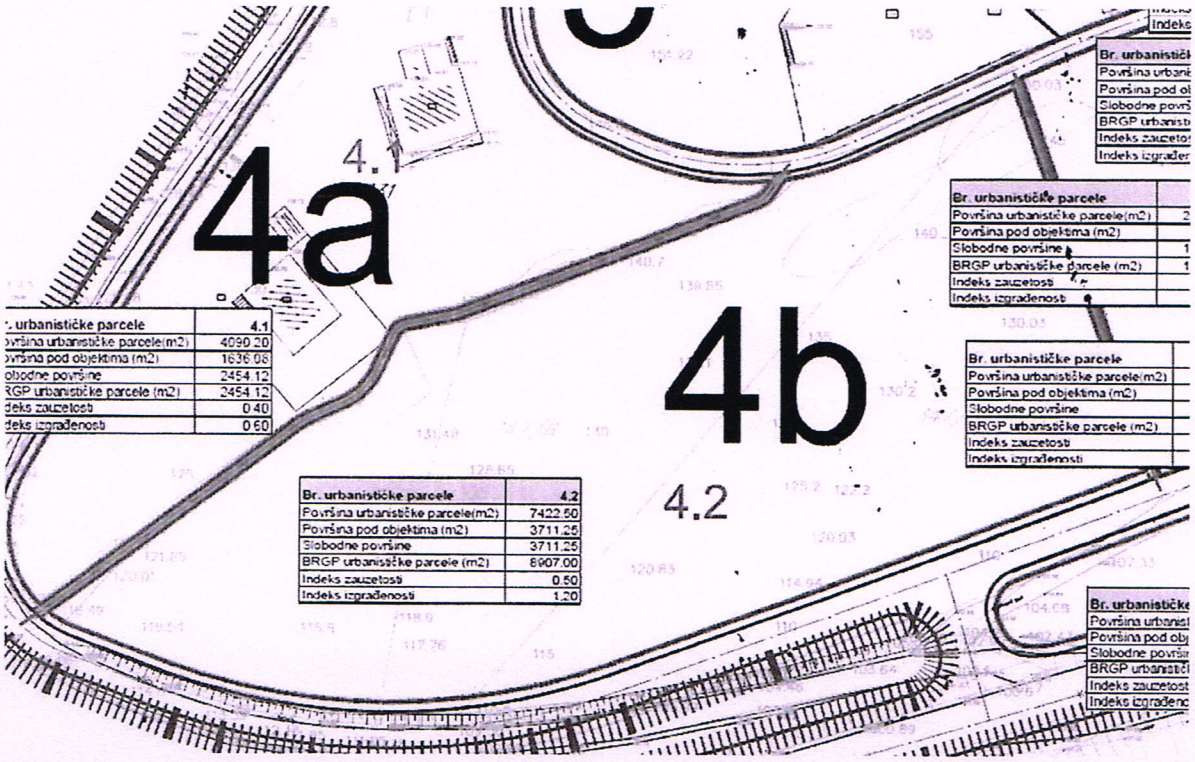


LEGENDA:

- GRANICA PLANA
- KATASTARSKA PARCELA
- REGULACIONA LINIJA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 4c — OZNAKA BLOKOVA
- 7.5 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- ◎ u7.5.5 — GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE
- OSOVINA KOLOVOZA
- IVICA KOLOVOZA
- GRANICA BLOKA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	I FAZA	
Naziv karte:	Regulaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	8.0	JUL, 2012.

Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
PODGORICA



LEGENDA

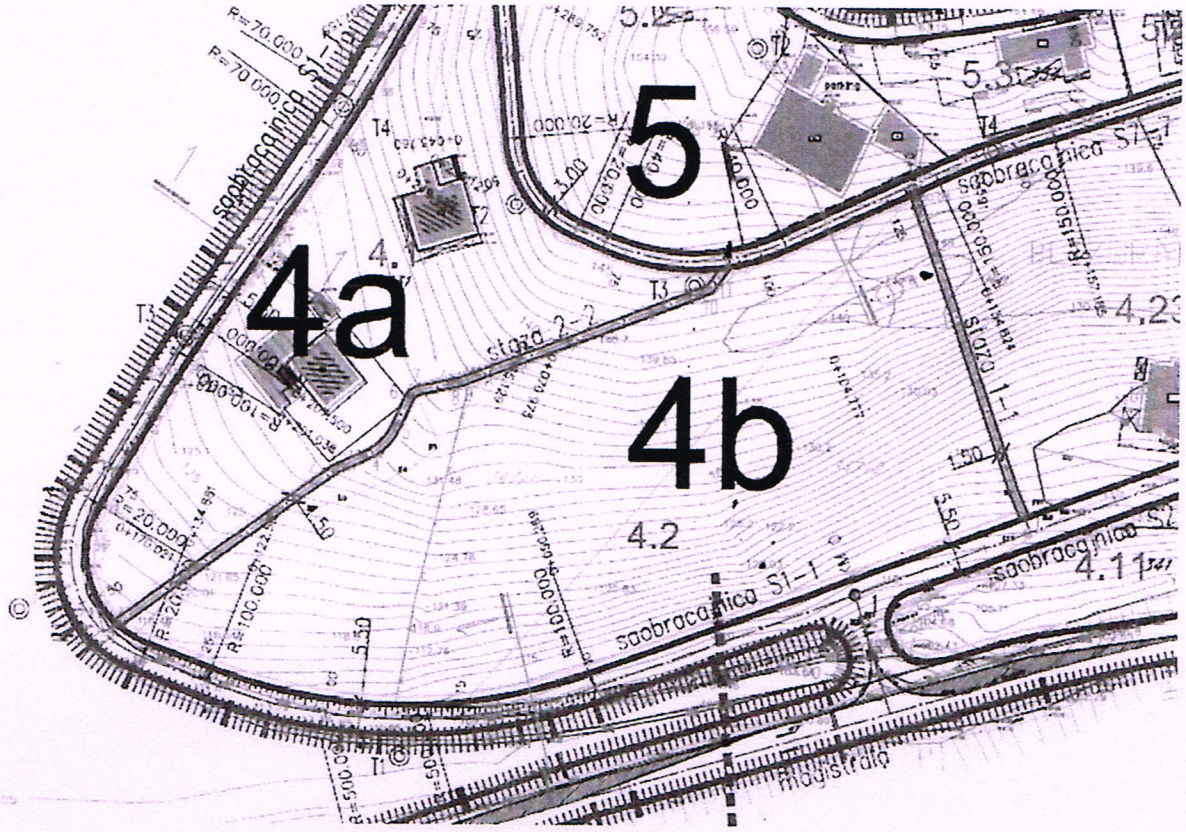
- GRANICA OBUHVATA PLANA
- REGULACIONA LINIJA
- 6 BROJ BLOKA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- 6.10 BROJ URBANISTIČKE PARCELE
- PRELIMINARNI - ORIJENTACIONI OBJEKTI /po projektu/
- IVICA KOLOVOZA
- OSOVINA KOLOVOZA
- KATASTARSKA PARCELA
- GRANICA BLOKA

Broj bloka	4b
Površina bloka (m2)	7422.50
BRGP bloka (m2)	8907.00
Indeks zauzetosti	0.50
Indeks izgrađenosti	1.20

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 11 PODGORICA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	I FAZA	
Naziv karte:	URBANISTIČKI POKAZATELJI	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	9.0	JUL, 2012.

S



LEGENDA

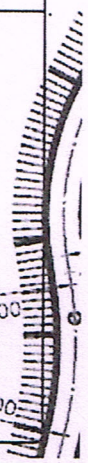
- GRANICA PLANA
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- OSOVINA KOLOVOZA
- IVICA KOLOVOZA
- TROTOAR
- TEHNICKA (KOMUNALANA) STAZA
- PESACKA STAZA
- ORJENTACIONA POZICIJA PASARELE

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	I FAZA	
Naziv karte:	Plan saobraćaja sa analitičko - geodetskim elementima sa generalnim nivelac. rešenjem	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:2000	10.0	JUL, 2012.

Crnogorsko ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 11 PODGORICA

koordinate osovinskih tacaka pesacke staze 1-1		
broj tacke	Y	X
1	6567369.6330	4682784.1518
2	6567348.3026	4682846.0321

koordinate osovinskih tacaka pesacke staze 2-2		
broj tacke	Y	
1	6567202.0918	4682764.5323
2	6567242.8976	4682794.0607
3	6567244.5835	4682795.0454
4	6567249.8571	4682797.4694
5	6567254.7422	4682802.3264
6	6567257.1024	4682807.3833
7	6567259.2477	4682809.0593
8	6567265.5909	4682810.2941
9	6567267.1914	4682810.7465
10	6567310.9501	4682827.1557
11	6567312.3502	4682828.2384
12	6567315.3439	4682832.4932

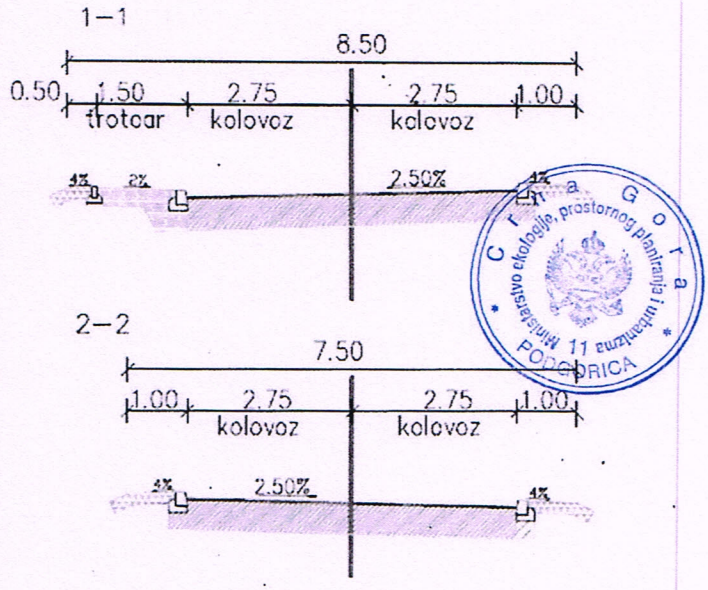


koordinate osovinskih tacaka SAOBRACAJNICA 7-7		
broj tacke	Y	X
1	6567266.5767	4682896.4430
2	6567420.3376	4682882.0800
T1	6567272.6306	4682886.3403
T2	6567276.3872	4682842.5268
T3	6567308.9959	4682828.0888
T4	6567362.8791	4682852.6863
T5	6567406.5364	4682865.2009
T6	6567421.8750	4682882.8522

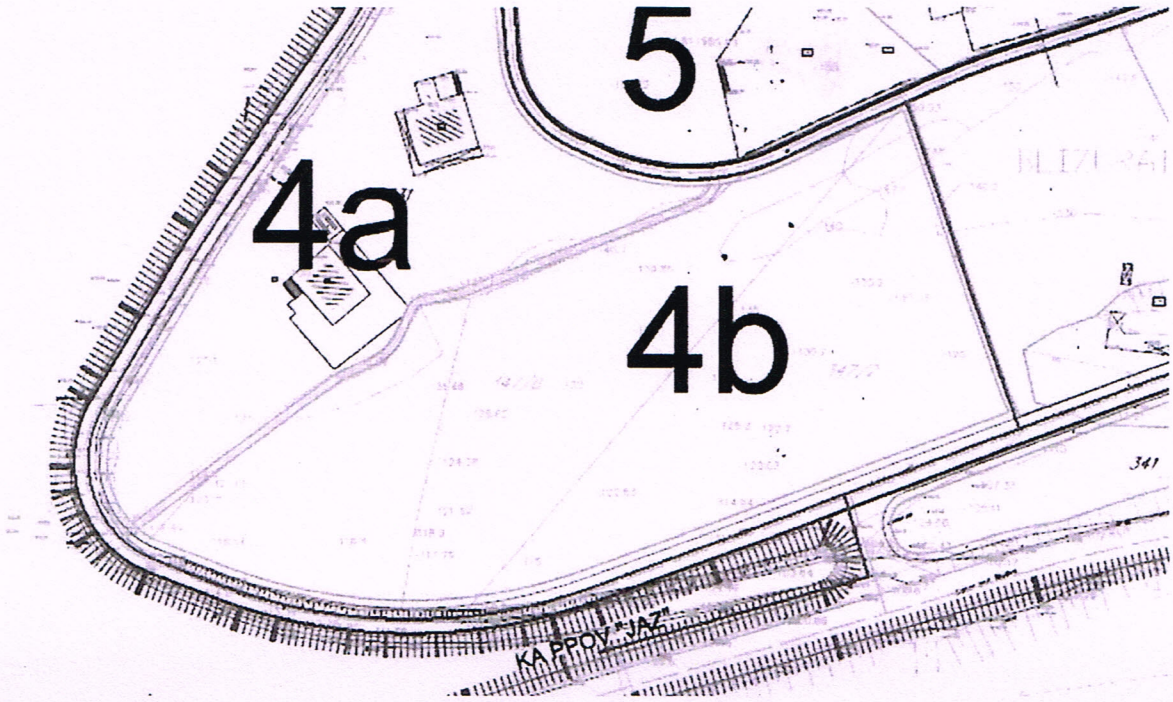
koordinate osovinskih tacaka SAOBRACAJNICA 1-1		
broj tacke	Y	X
1	6567338.5309	4682772.6272
2	6567266.5767	4682896.4430
3	6567281.9943	4682958.2592
4	6567311.5913	4683002.6957
5	6567434.2700	4683103.2457
6	6567548.6007	4683240.3163
7	6567552.0577	4683242.2189
8	6567580.7262	4683241.8996
9	6567605.5431	4683246.0230
10	6567751.0810	4683276.1224
11	6567897.2740	4683283.8667
12	6567939.0479	4683339.4838
13	6567950.4464	4683387.2288
14	6567957.3033	4683427.5333
15	6568024.5255	4683526.6674
T1	6567255.9411	4682742.0244
T2	6567186.7326	4682768.7157
T3	6567216.4687	4682818.4924
T4	6567244.8271	4682859.6677
T5	6567272.4534	4682905.7323
T6	6567285.6736	4682978.5153
T7	6567318.4712	4683009.1144
T8	6567327.3147	4683019.3827
T9	6567348.2311	4683035.5741
T10	6567355.8185	4683068.6397
T11	6567405.0584	4683074.4534
T12	6567433.3351	4683101.3052
T13	6567467.6799	4683155.8838
T14	6567525.9608	4683189.5128
T15	6567544.3545	4683251.9067
T16	6567583.0077	4683241.0892
T17	6567617.7858	4683248.7040
T18	6567656.5007	4683247.2951
T19	6567692.0355	4683272.1396
T20	6567751.2059	4683277.3705
T21	6567786.8358	4683266.8296
T22	6567829.8378	4683268.1811
T23	6567859.2914	4683266.5167
T24	6567929.2579	4683298.4765
T25	6567958.5274	4683421.0776
T26	6567954.0319	4683450.2288
T27	6567973.0892	4683486.8994

koordinate osovinskih tacaka SAOBRACAJNICA 2-2		
broj tacke	Y	X
1	6567338.5309	4682772.6272
2	6567434.7333	4682803.5403
3	6567561.4700	4682809.4500
4	6567556.1869	4682803.5403
T1	6567425.7752	4682804.9547
T1	6567425.7752	4682804.9547
T2	6567462.5561	4682799.6913
T3	6567486.9113	4682802.6752
T4	6567523.9026	4682804.3220
T5	6567559.7980	4682809.5880

KARAKTERISTICNI POPRECNI PROFILI



Crna Gora
Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
11
PODGORICA



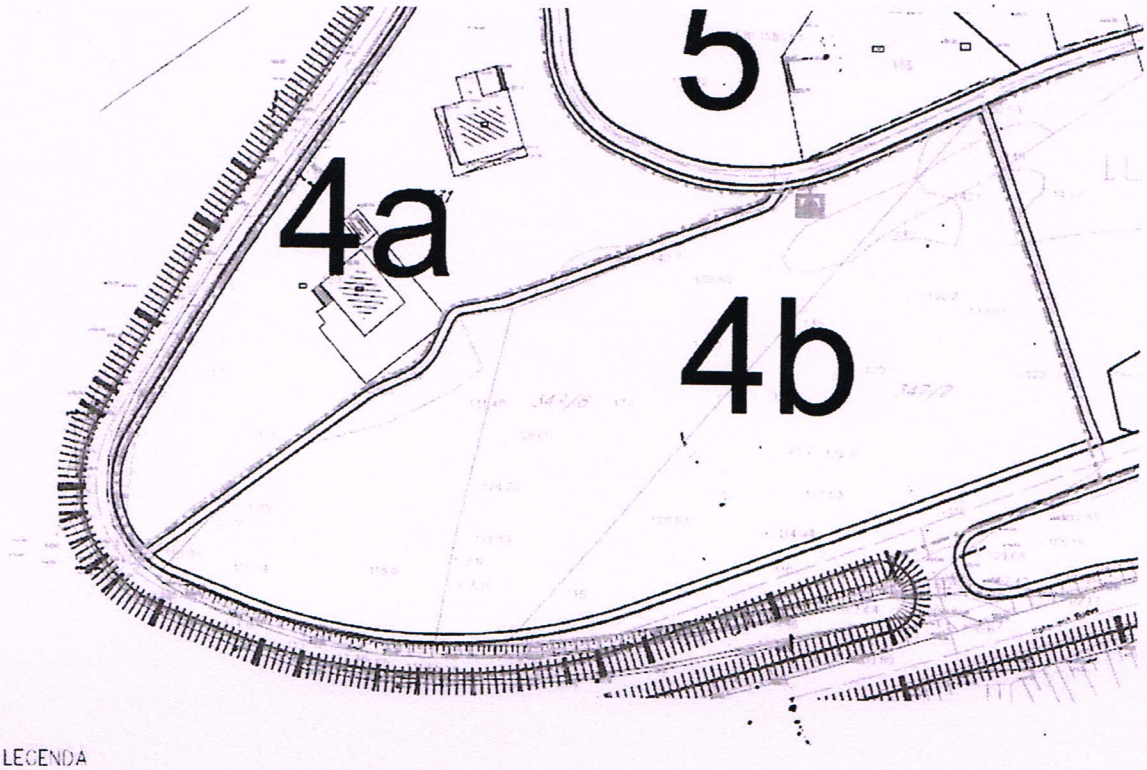
LEGENDA

GRANICA PLANA	PLANIRANI REGIONALNI VODOVOD
KATASTARSKA PARCELA	POSTOJEĆI LOKALNI VODOVOD
REGULACIONA LINIJA	PLANIRANI VODOVOD
4c OZNAKA BLOKOVA	PLANIRANA KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	I FAZA	
Naziv karte:	INFRASTRUKTURNA REŠENJA, VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I POSTROJENJA	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	11.0	JUL, 2012.

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 11 PODGORICA

S



LEGENDA

PLANIRANO

TS 35/(20)10kV

TS 10(20)/0,4 kV

EL VODOVI 35kV

EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO

POSTOJEĆE

STS 10/0,4 kV

TS 10(20)/0,4 kV

PODZEMNI EL VODOVI

NADZEMNI EL VODOVI

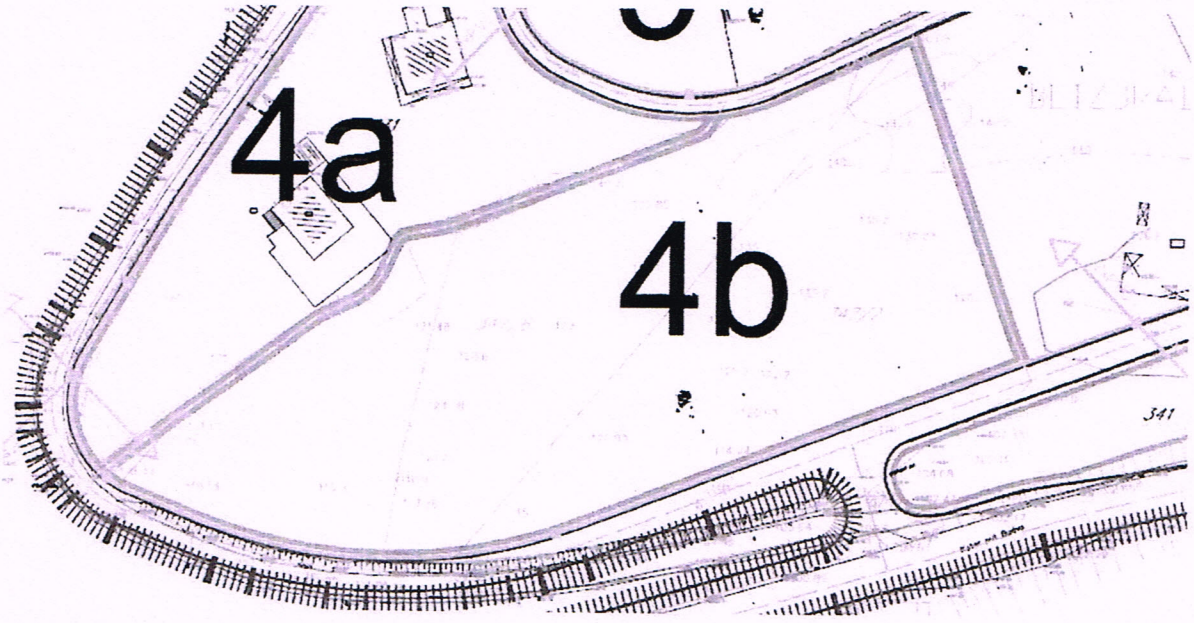
GRANICA PLANA

KATASTARSKA PARCELA

REGULACIONA LINIJA

OZNAKA BLOKOVA

Naručilac:	**OPŠTINA BUDVA**	
Naziv planskog dokumenta:	**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"**	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	**I FAZA**	
Naziv karte:	**INFRASTRUKTURNA REŠENJA, ELEKTROENERGETSKA MREŽA I OBJEKTI**	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	**12,0**	**JUL, 2012.**



LEGENDA

POSTOJEĆE

UPS — UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI

———— OPTIČKI KABL

PLANIRANO

TK KANALIZACIJA

UNUTRAŠNJI IZVOD (PRIVODNI VOD)

GRANICA PLANA

KATASTARSKA PARCELA

REGULACIONA LINIJA

4c — OZNAKA BLOKOVA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "SEOCE"	
Naziv faze izrade planskog dokumenta	I FAZA	
Naziv karte:	INFRASTRUKTURNA REŠENJA, TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I OBJEKTI	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	13.0	JUL, 2012.

Crna Gora Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 11 PODGORICA

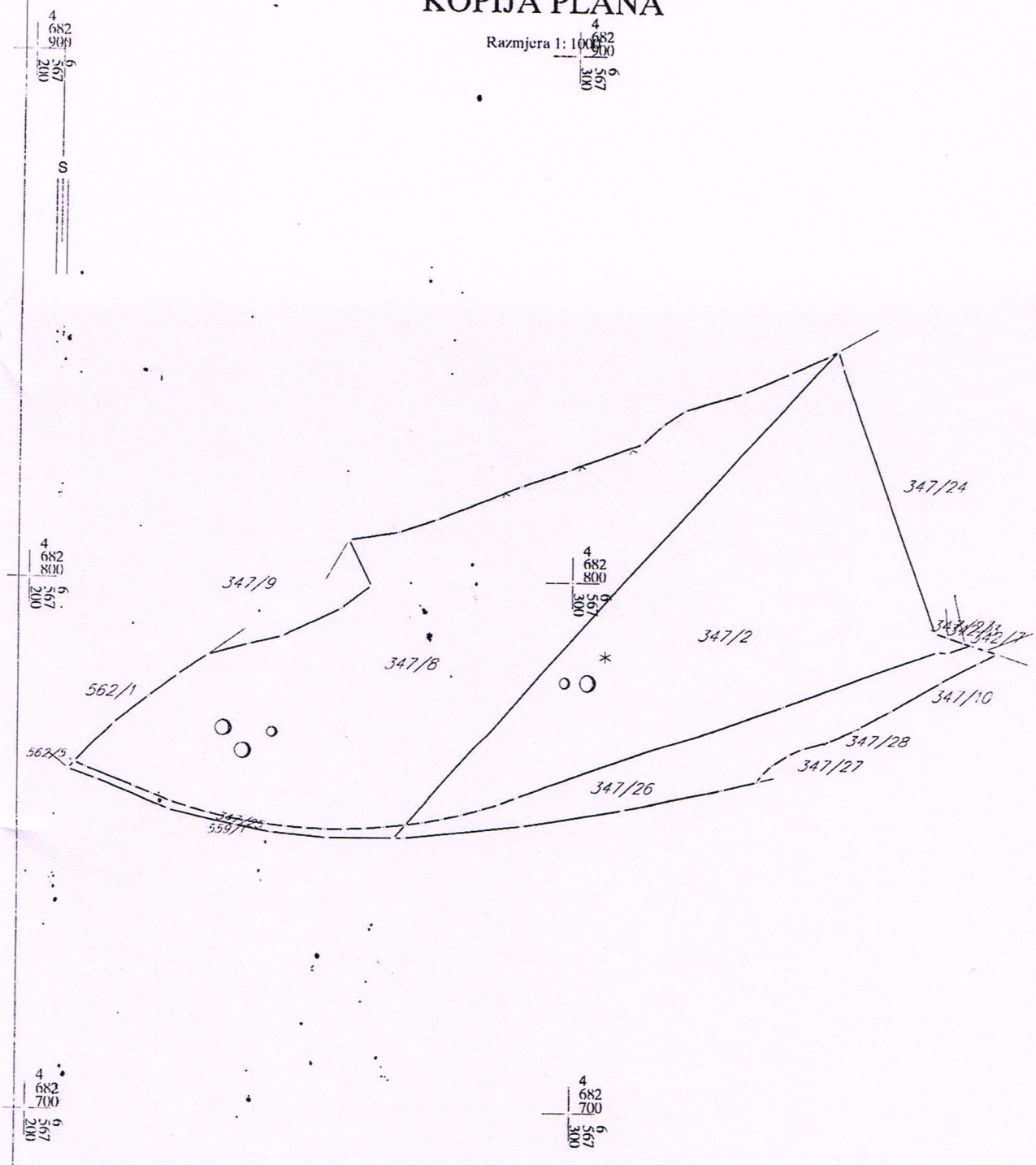
S

ČRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-412/23
Datum: 04.04.2023.

Katastarska opština: PRIJEVOR I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcele: 347/2, 347/8, 347/25, 347/26

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

36000000322
104-919-5023/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-5023/2023
Datum: 22.03.2023.
KO: PRIJEVOR I

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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 315 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
347	8		9 9/19	15/05/2019	SEOCE	Sume 3. klase KUPOVINA		4011	3.21
347	25		9 9/19	15/05/2019	SEOCE	Sume 3. klase KUPOVINA		91	0.07
								4102	3.28

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	"MONTENEGRO C.C. "D.O.O.	Susvojina	3/4
	LAKIĆEVIĆ DRAGAN	Susvojina	1/4

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).

Ovlašćeno lice:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 22.03.2023. 11:37:59

36000000322
104-919-5022/2023

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

CRNA GORA

Broj: 104-919-5022/2023
Datum: 22.03.2023.
KO: PRIJEVOR I

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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 338 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m^2	Prihod
347	2		9 9/19	15/05/2019	SEOCE	Šume 3. klase KUPOVINA		3261	2.61
347	26		9 9/19	15/05/2019	SEOCE	Šume 3. klase KUPOVINA		832	0.67
								4093	3.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	"COMERSA"D.O.O.	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
347	2			1	Šume 3. klase	10/09/2021 12:58	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA- U UKUPNOM IZNOSU OD 40.829,59 E U KORIST OPŠTINE BUDVA.RJEŠ.O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/21-7062/1 OD 9.6.2021.G.
347	26			1	Šume 3. klase	10/09/2021 13:	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA- U UKUPNOM IZNOSU OD 40.829,59 E U KORIST OPŠTINE BUDVA.RJEŠ.O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/21-7062/1 OD 9.6.2021.G.

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08	332/23	3473/2		

Primljeno: 18.05.2023

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1960/2

Podgorica, 15.05.2023.godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJA, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1960/1 od 11.05.2023.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urabanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 08-332/23-3473/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje objekta na katastarskim parcelama br. 347/8, 347/25, 347/2 i 347/26 KO Prijevor I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Seoca" – I faza („Službeni list Crne Gore – opštinski propis" br. 29/12), Opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 20/07, „Službeni list Crne Gore", br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi), redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji" redni broj 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Primljeno: 25.05.2023				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/23-	3473/3		

Crna Gora
Opština Budva
Sekretarijat za privredu
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, privreda@budva.me, www.budva

Broj: UPI-13-319/23-422/2
Budva,15.05.2023. godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11,47/11, 48/15, 52/16 i 84/18), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i LSL »Seoce« (»Sl.list Crne Gore«-opštinski propisi br. 29/12), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

R J E Š E NJ E
O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda za građenje objekata na dijelu urbanističke parcele UP 4.2, blok 4b u okviru površina za turistička naselja i hotele, u zahvatu Lokalne studije lokacije »Seoca«-I faza (KO Prijevor) I, opština Budva, **investitor Lakićević Dragan i »Montenegro CC« d.o.o**, utvrđuju se sledeći uslovi :

1. Potrebno je predvidjeti izgradnju nove kanalizacione mreže;
2. Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje **vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača**, a nikako nije dozvoljena primjena propusne septičke jame;
3. Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, a posebno iz kuhinje, preko **taložnika-separatora masti i ulja;**
4. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, 45/08, 09/10, 26/12, 52/12 i 59/13);
5. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;
6 .Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;
7. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O.»Vodovod i kanalizacija« Budva;
8.Planiranim radovima na izgradnji objekata **ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnih potoka,** odnosno njihova funkcija prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovano radovima;
9.Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemogući njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;
10.Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;
11.Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;
12.Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;
13.Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;

14.Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama.
15.Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnijet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e nj e:

Ministarstvu ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, obratio se Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva aktom br. 08-332/23-3473/1 od 25.04.2023. godine, sa zahtjevom Lakićević Dragana i« Montenegro CC« d.o.o., za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata na katastarskim parcelama br. 347/8, 347/25, 347/2 i 347/26 KO Prijevor, u zahvatu Lokalne studije lokacije »Seoca«-I faza (Službeni list CG-opštinski propisi« br. 29/12), opština Budva.

Na osnovu člana 74, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo je zahtjev broj 08-332/23-3473/6 od 10.05.2023. godine, Sekretarijatu za privredu Opštine Budva, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1. Nacrt urbanističko–tehničkih uslova za građenje objekata na UP 4.2, blok 4b, u okviru površina za turistička naselja i hotele, u zahvatu Lokalne studije lokacije »Seoca«-I faza (Službeni list CG-opštinski propisi« br. 29/12), opština Budva.

Napomena: Shodno LN 315 za KO Prijevor I, utvrđeni vodni uslovi odnose se na katastarske parcele br. 347/8 i 347/25 koje su u vlasništvu podnosioca zahtjeva za građenje objekata na predmetnoj lokaciji.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja.

Obradila:
Samostalni savjetnik I
mr Marija Kaluđerović
Marija Kaluđerović

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu
mr Ljiljana Ločić

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU 1 BUDVA

Dostavljeno:
- Ministarstvu ekologije, prostornog plan.i urbanizma.
- Komunalnoj policiji
- Arhivi
- Predmet

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Trg sunca 1, 85310 Budva
Sektor za planiranje i razvoj
www.vodovodbudva.me
Telefon: +382(0)33/403-304, Sektor za inženjering: +382(0)33/403-48-, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Prijem: 26.05.2023
Org. jed. | Ined. kas. znak | Redni broj | Prilog | Vrijednost
08-332 | 23-3473 | 4

"ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
Број: 01-3320/2
Будва, 19.05.2023 год.

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 08-332/23-6473/5 od 10.05.2023.god. (naš broj 01-3320/1 od 15.05.2023. godine), koji je podnio Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **LAKIĆEVIĆ DRAGAN I MONTENEGRO CC DOO**, izdaju se:

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

Za katastarske parcele broj: 347/8, 347/25, 347/2 i 347/26, KO Prijevor I, UP 4.2, blok 4b, LSL Seoce, na kojima je nacrtom Urbanističko tehničkih uslova izdatim od strane Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, predviđeno građenje objekata, predviđaju se uslovi projektovanja u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, 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 i ovim tehničkim uslovima.
- 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).

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 08-332/23-3473/5 od 10.05.2023. godine.

Obrada: _____

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE
Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE I RAZVOJ

VD IZVRŠNI DIREKTOR
Jasna Dokić

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" 2 БУДВА

Podnosioc zahtjeva: Lakićević Dragan i Montenegro CC doo

Katastarska parcela: 347/8, 347/25, 347/2 i 347/26, KO Prijevor I

UP 4.2, blok 4b, LSL Seoce

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. **Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim ventilom na procentualno zatvaranje, kompatibilni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).**
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostumpnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predividjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati ventil na procentualno zatvaranje ukoliko ne može da se nabavi. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i procentualnog zatvaranja ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički nadpritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3 bara (lokacija Č0). Ukoliko hidrostatički nadpritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.

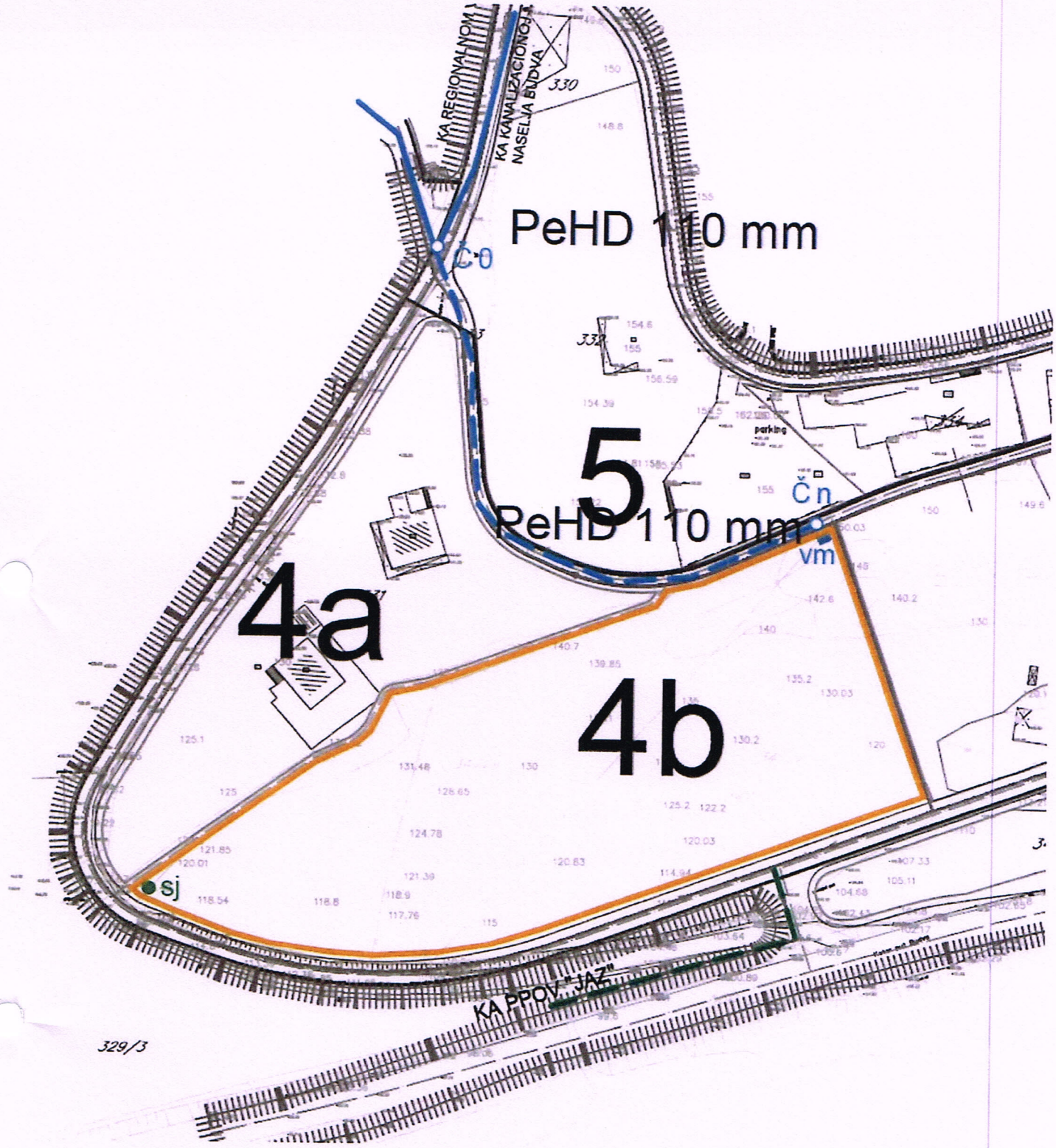
4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti H = J x L, gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa biopročišćivačem lii vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
2. Za podnošenje zahtjeva za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu potrebna je sledeća dokumentacija:
   a. Popunjen zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu (dobija se u Tehničkom sektoru DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva ili se preuzima sa sajta);
   b. Kopija situacije terena iz dijela hidrotehnike projekta
   c. Kopija izometrijske šeme vodovoda iz glavnog projekta;
   d. Ovjeren prepis Građevinska dozvole ili prijave građenja;
   e. List nepokretnosti (ne stariji od 6 mjeseci);
   f. Potvrda od službe naplate DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva da su izmirena sva dugovanja.
3. Priključenje na vodovodnu mrežu (za kolektivne stambene/poslovne objekte) izdaje se kao građevinski priključak preko jednog vodomjera koji se registruje na investitora, do momenta dobijanja upotrebne dozvole kada se mogu registrovati svi vodomjeri (centralni i unutrašnji), a u skladu sa odlukom o javnom vodosnabdijevanju broj 0101-300/1 od 07.07.2014. godine, koju je usvojila Skupština Opštine Budva.
4. **Da bi se novoizgrađeni cjevovod primio na održavanje i uključio u sistem javnog vodosnabdijevanja i odvođenja otpadnih voda neophodno je da isti bude izgrađen na osnovu prethodno urađene i revidovane projektne dokumentacije koju moraju izraditi ovlašćeni projektant i ovlašćeni revident. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
   a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
   b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
   c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
   d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
   e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
   f. Elaborat septičke jame sa biopročišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

OBRADA	*SLUŽBA ZA PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE*	*SEKTOR ZA PLANIRANJE I RAZVOJ*
	Momir Tomović	

"VODOVOD I KANALIZACIJA" 2 BUDVA



Legenda:

- Postojeći vodovod
- Planirani vodovod

Čn Planirano mjesto priključenja na planirani vodovod

vm Planirana vodomjerna šahta (max 1,00 m od ivice UP)

sj Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti biopročišćivač u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno – tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda.

Datum: 18.05.2023. Obrada:

"ВОДОВОДИ КАНАЛИЗАЦИЈА" 2 БУДВА

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
07.06.2023.
08-332/23-3473/5

Broj: 02/1-348/23-908/2
Podgorica, 30.05.2023

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Gospođa Branka Petrović, ovlašćeno lice

Predmet: **Posebni urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata KO Prijevor I**

Veza: **Vaš dopis broj 08-332/23-3473/8 od 10.05.2023. godine**

Poštovana gospođo Petrović,

Dopisom broj 08-332/23-3473/8 od 10.05.2023. godine (zavedenim u arhivi Agencije za civilno vazduhoplovstvo pod brojem 02/1-348/23-908/1 od 16.05.2023. godine), obratili ste se Agenciji po pitanju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za potrebe izgradnje objekata na kat. parcelama br. 347/8, 347/25, 347/2 i 347/26 KO Prijevor I, Opština Budva.

Analizom predmetne lokacije od strane stručnih službi Agencije,utvrđeno je da se opredjeljena lokacija za objekte nalazi u zoni zaštitnih površina potrebnih za sigurno izvođenje operacija vazduhoplova na Aerodromu Tivat, pa shodno navedenom dostavljamo posebne uslove koji moraju biti zadovoljeni prilikom izrade tehničke dokumentacije za navedene objekte, kako bi se zadržao odgovarajući nivo sigurnosti obavljanja operacija vazduhoplova:

1. Slobodna izgradnja objekta sa pratećom infrastrukturom ukoliko **najviša tačka objekta iznosi do 150 m nadmorske visine;**
2. Obavezna saglasnost Agencije za civilno vazduhoplovstvo na tehničku dokumentaciju za objekte sa pratećom infrastrukturom ukoliko **najviša tačka objekta iznosi više od 150 m nadmorske visine.**

S poštovanjem,

Direktor
Zoran Maksimović

AGENCIJA ZA CIVILNO VAZDUHOPLOVSTVO

Pisarnica ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
08. 06. 2023.
08-332/23-3473/6

Crna Gora
Opština Budva
Sekretarijat za komunalno stambene poslove
Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07-354/23-1136/2
Budva, 05.06.2023. godine.

Sekretarijat za komunalno stambene poslove Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, broj 07-354/23-1136/1 od 12.05.2023. godine (**Vaš broj 08-332/23-3473/4 od 10.05.2023.godine**) za izdavanje saobraćajnih uslova za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP4.2, blok 4B u zahvatu LSL-a "Seoce" (Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11), na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 29/12) i člana 7 stav 1 alineja 7 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list opštine Budva", broj 09/09), d o n o s i:

SAOBRAĆAJNE USLOVE ZA PRIKLJUČENJE NA KONTAKTNU SAOBRAĆAJNICU

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a Seoce, karte 4.0 Funkcionalna organizacija saobraćaja i karta 10.0 Saobraćajno resenje

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 I 82/20), što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 4.2 blok 4B **ispunjeno.**

LSL-om je planirana rekonstrukcija odnosno proširenje postojeće saobraćajnice (saobraćajnica S 1-1) sa koje je planiran kolski pristup do predmetne urbanističke parcele. Saobraćajnica O-O nije rekonstruisana i nalazi se na katastarskoj parceli 559/1 KO Prijevor – javni put u vlasništvu Crne Gore sa pravom rasolaganja upisanim na opštinu Budva.

LSL-om ja predviđena rekonstrukcija/proširenje i postojećeg javnog puta na katastarskoj parceli 562/1 KO Prijevor u pješačku stazu uz predmetnu urbanističku parcel staza 2-2.

Za projektovanje protivpožarnih pristupnih puteva, okretnica i uređenih platoa postupiti u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara ("Sl.list SFRJ broj 8/95).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine:

- podrumska garaža (u više nivoa)
- suterenska garaža

- parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje , na jedno parking mesto po djelatnostima ionise (tekstualni dio LSL, strana 88) :

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m2) ---------- 15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm)
- poslovanje (na 1000 m2) ---------- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) ---------- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) ---------- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) ---------- 120 pm (40-200 pm);

Shodno članu 37 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, u trouglovima preglednosti, ne smiju se saditi sadnice, ostavljati i postavljati predmeti, postrojenja, uređaji, materijali, graditi bilo kakvi objekti ili vršti druge radnje koje ometaju preglednost opštinskog puta.

Shodno članu 40 stav 1 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima, vlasnik ili korisnik zemljišta uz opštinski i nekategorisani put mora dopustiti slobodan otok vode sa puta, ako se time ne pravi šteta.

Obrađivač,
Ivan Pejović,dipl.inž.saobr.

V.D. Sekretara,
Srđan GREGOVIĆ

Dostavljeno:
- imenovanom
- Arhivi
- u predmet

Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Broj:04-5693/2
Podgorica, 15.06.2023.godine

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma

Primljeno: 19.06.2023.				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332/23	-3473/7		

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih ualova

PREDMET: Lakićević Dragana i „Montenegro CC" doo **– UP4.2 Blok 4 u zahvatu LSL „Seoca" - I faza**

Veza – Zahtjev br. 08-332/23-3473/10 od 29.05.2023.godine.

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu **Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma – Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme – Direkcija za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova,** zaveden u Upravi za saobraćaj br.04-5693/1 od 05.06.2023. godine., za potrebe Investitora Lakićević Dragana i „Montenegro CC" doo, radi propisivanja saobraćajno - tehničkih uslova za izgradnju objekta na **– UP4.2 Blok 4 u zahvatu LSL „Seoca" - I faza** uz magistralni put M-1 u mjestu Prijevor opština Budvu, a shono članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće;

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

Opšti saobraćajno -tehnički usovi dati za **– UP4.2 Blok 4 u zahvatu LSL „Seoca" - I faza** dati su predmetnim planskim dokumentom – grafički prilog br.10 – „Plan saobraćaja sa analitičko-geodetskim elementima sa generalnim nivelacionim rješenjem"
Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) i definisana je planom-om.
Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i ista je prema javnoj površini definisana u odnosu regulacionu liniju.
Na predmetnoj lokaciji postoji priključak lokalnog puta na magistralni put, koji je saobraćajno opterećen i ne zadovoljava potrebe već izgrađenih objekata (stvaraju se zagušenja na magistralnom putu, pogotovu u toku turističke sezone, nebezbjedna su isključenja i uključenja na magistralni put (čekanja satima).
Da bi se prevazišao navedeni problem neophodna je realizacija priključka na magistralni put u skladu sa planom kao i saobraćajnica S1-S1 i djelova saobraćajnice S2-S2.

2. Posebni saobraćajno – tehnički uslovi za priključenje saobraćajnica S1-S1 i S2- S2 na magistralni put.

Predmetna parcela **– UP4.2 Blok 4 u zahvatu LSL „Seoca" - I faza** je uz magistralni put M-1 u mjestu prijevor. Neophodno je izraditi tehničku dokumentaciju – rekonstrukcija poteza magistralnog puta sa priključnim lokalnim put za Seoca i Prijevor. Na predmetnoj raskrsnici neophodno je obezbijediti puni sistem veza. Traka za lijeva skretanja mora biti u skladu sa važećim propisima i standardima.
Sve aktivnosti na izradi projektne dokumentacije priključenje lokalne saobraćajnice na magistralni put moraju biti u skladu sa planskim dokumentom.
Neophodno je obratiti pažnju i na pješačku komunikaciju.
Na prikljucima prilaznog puta sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
Odvod atmosfreskih voda sa platoa budućeg objekta i prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne dotiču na magistralni put.

Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno/izlivne trake koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.
Potrebna signalizacija na priključku prilaznog puta sa državnim putem mora biti upodobljena sa kategorijom državnog puta na koji se vrši priključenje.
Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti gedetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500(250) definisati regulacionu i građevinsku liniju u skladu sa planom, uzdužne profile prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda, sagledati mogućnost i izvršiti uklapanje u postojeće stanje bez narušavanja sadašnjeg režima saobraćaja na magistralnom putu.
Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat - faza saobraćaja, urađenu u skladu sa gore propisnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj radi izdavanja saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI:
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.
Marko Spahić, građ.teh.

DOSTAVLJENO;
-Naslovu x2
-U spise predmeta
-Arhivi

DIREKTOR
Radomir Vuksanović

Pisarnica Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Primljeno: 21. 06. 2023.
Org. jed. 08-332 | 23-3473/8

CEDIS
Crnogorski elektrodistributivni sistem

Broj: 30-20-04-5591
Od: 01.06.2023 godine

Obrazac broj 1

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica

Predmet: Zahtjev za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 08-332/23-3473/9 od 10.05.2023. godine (CEDIS broj 30-20-04-5010 od 16.05.2023. godine)

Obratili ste se CEDIS-u zahtjevom broj **08-332/23-3473/9 od 10.05.2023. godine (CEDIS broj 30-20-04-5010 od 16.05.2023. godine)** za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije, dopuna nacrta UTU, za **građenje objekta na kp. 347/8, 347/25, 347/2 i 347/26 KO Prijevor I u zahvatu LSL „Seoca" - I faza u Budvi,** investitora **Lakićević Dragana i „Montenegro CC" doo."**

Uvidom u dokumentaciju koja je dostavljena uz predmetni zahtjev utvrđeno je da u istoj nisu sadržani podaci o zahtijevanoj jednovremenoj snazi objekta, kao ni broj i tip mjernih mjesta. Bez ovih podataka se ne mogu izdati tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

Projektnom dokumentacijom neophodno je predviđeti lokaciju za izgradnju trafostanice 10/0,4 kV, koja ispunjava uslove propisane **LSL „Seoca"** - **I faza** za ovu vrstu objekata.

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", br. 53/88, 54/88),
- Pravilnik o izmjenama i dopunam pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ", br 28/95),
- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergeckih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SRJ" br. 18/92)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ")
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati tehniče preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka TP-1b (DTS 10/0,4kV),
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje),
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta.

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje pada na teret Investitora.

Izmještanje elektroenergetskih objekata i izvođenje radova u njihovoj neposrednoj blizini može se realizovati isključivo u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima, koji regulišu ovu oblast. U skladu sa tim ukazujemo na članove 220 i 221 Zakona o energetici ("Sl.list CG" br 05/16 i 51/17, 82/20)

U sladu sa članom 74 stav 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22) Investitor odnosno projektant može Ministarstvu podnijeti zahtjev za izmjenu odnosno dopunu tehničkih uslova sa predlogom drugačijeg rješenja u pogledu priključaka.

Izmještanje energetskog objekta
Član 220

(1) Nadležni državni organ može naložiti izmještanje energetskog objekta samo u slučaju izgradnje objekta saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture, objekta za potrebe obrade zemlje, vodoprivrednih objekata i objekata za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih objekata koji se, u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija, smatraju objektima od javnog interesa, a koji se, zbog prirodnih ili drugih karakteristika, ne mogu graditi na drugoj lokaciji.
(2) U slučaju iz stava 1 ovog člana troškove izmještanja energetskog objekta, koji obuhvataju i troškove gradnje, odnosno postavljanja tog energetskog objekta na drugoj lokaciji, snosi investitor objekta radi čije izgradnje se izmješta energetski objekat.

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica
Ul. Ivona Milutinovića br.12 81000 Podgorica
Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail info@cedis.me www.cedis.me
PIB: 03099873 PDV: 30/31 16162-1
Broj žiro računa:
CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-0573-34 PRVA BANKA 535-15969-90

DEKRA DEKRA DEKRA

Crnogorski elektrodistributivni sistem

Zabrana radova koji ugrožavaju rad energetskih objekata
Član 221

(1) Zabranjena je izgradnja objekta koji nijesu u funkciji obavljanja energerskih djelatnosti, kao i izvođenja drugih radova ispod, iznad ili pored energetskih objekata, suprotno zakonu i tehničkim propisima.
(2) Zabranjeno je zasađivanje drveća i drugih rastinja na zemljištu iznad, ispod ili na udaljenosti sa koje se može ugroziti sigurnost energetskog objekta.
(3) Operator sistema na čijem području se nalazi energetski objekat dužan je da redovno uklanja drveće i drugo rastinje koje ugrožava rad energetskog objekta, uz obavezu plaćanja naknade štete po tom osnovu.
(4) Vlasnici i nosioci drugih prava na nepokretnosti koje se nalaze ispod, iznad ili pored energetskog objekta ne smiju vršiti radove ili druge radnje kojima se onemogućava ili ugrožava rad i funkcionisanje energetskog objekta, bez prethodnog odobrenja energetskog subjekta koji je vlasnik, odnosno korisnik energetskog objekta.
(5) Energetski subjekat na zahtjev vlasnika ili nosioca drugih prava nad nepokretnostima koje se nalaze ispod, iznad ili pored energetskog objekta može izdati odobrenje za izvođenje radova iz stava 4 ovog člana u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Uslove obradio:
Glavni inženjer za pristup mreži,
Nada Vukadinović dip.el.ing

.....

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 4,
Milan Dragović, spec.el.ing

.....

Dostavljeno:
- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 4
- a/a

UZZ br. 948/2024

CRNA GORA
N O T A R
Verica Knežević
Kotor, Ul. Tabačinabb

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
KOTOR

Dana 12.12.2024. (dvanaestog decembra dvije hiljade dvadesetčetvrte) godine u 12:30h (dvanaestčasovaitridesetminuta) preda mnom, dolje potpisanim notarom, Vericom Knežević, sa službenim sjedištem u Kotoru, ul. Tabačina bb, postupajući u svojstvu notara u okviru propisanih nadležnosti, sa zahtjevom da na osnovu njihove izjave volje, sačinim notarski **zapis o potvrdi privatne isprave – "Ugovora o zajedničkoj ortačkoj gradnji" zaključen dana 12.12.2024. godine u Kotoru**, neposredno i istovremeno su pristupila sljedeća lica:----------

1. Gospodin LAKIĆEVIĆ DRAGAN, od oca Ilije, rođen dana godine u **sa JMBG** , sa ličnom kartom **broj:** izdata od strane PS Novi Beograd, dana 12.04.2024. godine (dvanaestog aprila dvije hiljade dvadeset četvte) sa rokom važenja 10 godina, **sa prebivalištem u ,po zanimanju dipl.ing.mašinstva, oženjen a koga po punomoćju ovjerenim od strane** Notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, **UZZ 1130/2022 od 14.09.2022 zastupa punomoćnik mr BODIROGA BORIS**, rođen dana godine, **JMBG** , državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj: izdata od strane PJ Herceg Novi, dana 16.07.2021. (šesnaestog jula dvije hiljade dvadesetprve) godine, sa rokom važenja do 16.07.2031. (šesnaestog jula dvije hiljade tridesetprve) godine, sa prebivalištem u , po zanimanju advokat, oženjen (u daljem tekstu: **INVESTITOR AD1- ULAGAČ ZEMLJIŠTA I ULAGAČ KAPITALA**).----------
---

2. DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "MONTENEGRO C.C." DOO HERCEG NOVI „sa sjedištem u Herceg Novom, na adresi Bitoljska br 5, registarski broj subjekta upisa kod Centralnog Registra Privrednih Subjekata Poreske uprave 5-0190800/024, **PIB:** i koga zastupa ovlašćeni zastupnik i izvršni direktor **Veljković Milorad**, od oca Radomira, rođen dana 22.12.1966. (dvadesetdrugog decembra hiljadu devetsto šezdesetšeste) godine, **JMBG** državljanin Srbije, čiji sam identitet utvrdila uvidom u dozvolu za stalni boravak broj: izdata od strane PJ Herceg Novi, dana 27.04.2021. (dvadesetsedmog aprila dvije hiljade dvadesetprve) godine, sa rokom važenja do 27.04.2026. (dvadesetsedmog aprila dvije hiljade dvadesetšeste) godine, sa prebivalištem u Herceg Novom, na adresi I bokeške brigade br.10, po zanimanju poslovni menadžer, oženjen, (u daljem tekstu: **INVESTITOR AD2- -**

ULAGAČ ZEMLJIŠTA I ULAGAČ KAPITALA).----------
---

3. DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT "COMERSA " DOO Podgorica sa sjedištem u Podgorici, na adresi Bulevar Revolucije br 66, registarski broj subjekta upisa kod Centralnog Registra Privrednih Subjekata Poreske uprave 5-0004541/014, **PIB:** koga zastupa izvršni direktor **VOJVODIĆ VALENTINA** od oca Branislava, rođena dana godine, u Podgorici, **JMBG** državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj: izdata od strane PJ Podgorica dana 26.04.2023. (dvadesetšestog aprila dvije hiljade dvadesettreće) godine, sa rokom važenja do 26.04.2033. (dvadesetšestog aprila dvije hiljade tridesettreće) godine godine, sa prebivalištem u Podgorici na adresi iz po zanimanju dipl.pravnik, udata **(u daljem tekstu: SUINVESTITOR -ULAGAČ ZEMLJIŠTA)**----------
---

U daljem tekstu prisutni će biti nazvani pojedinačno **INVESTITOR AD1- ULAGAČ ZEMLJIŠTA I ULAGAČ KAPITALA**, **INVESTITOR AD2- ULAGAČ ZEMLJIŠTA I ULAGAČ KAPITALA/zajedno INVESTITOR/** i SUINVESTITOR - ULAGAČ ZEMLJIŠTA (svi zajedno ugovorne strane ili strane). ----------
---

-Ovlašćenje za zastupanje za **"MONTENEGRO C.C." DOO HERCEG NOVI, notar je utvrdila iz priloženog Izvoda iz CRPS-a u Podgorici od dana 19.11.2024. godine,** pa je ovaj notar utvrdio da je Investitor ovlašćen kao izvršni direktor za zaključenje predmetnog pravnog posla.----------
---

Ovlašćenje za zastupanje za **"COMERSA " DOO Podgorica, notar je utvrdila iz priloženog Izvoda iz CRPS-a u Podgorici** pa je ovaj notar utvrdio da je Investitor ovlašćen kao izvršni direktor za zaključenje predmetnog pravnog posla.----------

Notar je **stranku poučio** o mogućnosti da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u CRPS Poreske uprave Podgorica, te ga **upozorila** na eventualne posljedice i rizike, u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu od vremena izdavanja predmetnog izvoda, došlo do promjene podataka u CRPS Poreske uprave Podgorica. Nakon toga stranka izjavljuje da je to razumjela da ne traži neposredni uvid notara u CRPS Poreske uprave Podgorica i da prihvata sve eventualne posljedice i rizike u vezi sa tim----------

Izvršni direktor Investitora i Suinvestitora ističe da nema promjena u CRPS u pogledu izvršnog direktora, osnivača i lica ovlašćenog za zastupanje u odnosu na podatke, iz dostavljenog Izvoda iz CRPS.----------
---

Stranke su podnijele na potvrdu:----------

"Ugovora o zajedničkoj ortačkoj gradnji" zaključen dana 12.12.2024. godine u Kotoru,, sastavljen od uvodnog dijela, 11 /jedanaest/ članova i na 6 /šest/ strana i završava se potpisima ugovornih strana, navedenu privatnu ispravu prezentovale su mi stranke u 1 /jednom/ primjerku, ista je potpisana, za koju se traži da notar sačini notarski zapis o potvrdi privatne isprave. Potvrđujem da sam navedenu privatnu ispravu ispitala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.----------
---

Strankama sam privatnu ispravu pročitala i neposrednim pitanjima sam se uvjerila da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka. Saglasno odredbi člana 47 Zakona o notarima poučila sam stranke o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i upozorila ih da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa..----------
---

I PRILOZI :----------

U prilogu **"Ugovora o zajedničkoj ortačkoj gradnji" zaključen dana 12.12.2024. godine u Kotoru**, stranke su notaru dostavile sledeću dokumentaciju, koja je pročitana stranama.----------
---

1.Punomoćje ovjereno od strane Notara Aleksandre Krivokapić Kuhar iz Herceg Novog, **UZZ 1130/2022 od 14.09.2022**----------
2. Prikaz Lista nepokretnosti 315 KO Prijevor I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine dana 12.12.2024. godine. ----------
3. Prikaz Lista nepokretnosti 338 KO Prijevor I, preuzet sa zvaničnog sajta Uprave za nekretnine dana 12.12.2024. godine. ----------
Notar je stranke poučio mogućnosti da, prije sačinjavanja ovog zapisa, notar ima mogućnost da službeno pristupi zvaničnim podacima Uprave za NEKRETNINE i da preuzme elektronski list nepokretnosti u kojem je evidentirana nepokretnost koja je predmet ovog pravnog posla i koji List sadrži elektronski pečat nadležnog organa(predstavlja javnu ispravu), objasnio im svrhu i prednost neposrednog uvida odnosno elektronskog preuzimanja lista nepokretnosti, te ih upozorio na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja. Stranka ne zahtijeva elektronski list, ne traži neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti, te preuzima svaki vid odgovornosti za slučaj nesaglasnosti podataka o nepokretnostima preuzetim sa zvaničnog sajta Uprave za NEKRETNINE u odnosu na zvanični elektronski list----------
4.Izvod iz CRPS-a u Podgorici za Društvo za promet i usluge „Montenegro C.C." D.O.O. Herceg Novi od 19.11.2024.godine ----------
5.Izvod iz CRPS-a u Podgorici za "COMERSA " DOO Podgorica ----------
6. Skica održavanja katastra nepokretnosti od 18.09.2023.godine ovjerena od strane Geobiro DOO Herceg Novi ----------
7.Prepis ličnih isprava za stranke----------

Notar je u pripremnom postupku identifikovala stranke, kopirala njihova lična dokumenta i priložila notarskom zapisu. Upozorila stranke da shodno članu 10, stav 1 Zakona o zaštiti podataka o ličnosti, da mogu, ali da nijesu u obavezi dati saglasnost da notar fotokopira i priloži uz notarski zapis lična dokumenta, kao i da vrši obradu istih, nakon čega stranke izjavljuju da su saglasne da notar može za potrebe ovog notarskog zapisa fotokopirati lična dokumenta, vršiti obradu i priložiti ih uz notarski zapis.----------

Ugovorne strane su saglasne da notar nema potrebe da provjerava dostavljene priloge /uvidom u nadležne registre/ i time ga oslobađaju od odgovornosti, ukoliko podaci iz istih nijesu tačni. Priloge su dostavile ugovorne strane, pažljivo su ih pregledali, sa sadržajem su upoznati i potvrđuju da u istima nije bilo nikakvih izmjena od dana izdavanja do dana sačinjavanja ovog zapisa o potvrdi privatne isprave. ----------

I UPIS VLASNIŠTVA (CLAUSULA INTABULANDI)----------

Ugovorne strane su saglasne da se u „G" listu Lista nepokretnosti 315 KO PRIJEVOR I i u „G" listu Lista nepokretnosti 338 KO PRIJEVOR I upiše zabilježba predmetnog zapisa o potvrdi privatne isprave – "Ugovora o zajedničkoj ortačkoj gradnji" zaključen dana 12.12.2024. godine u Kotoru kod Uprave za nekretnine PJ Budva, a sve shodno tački 5 privatne isprave

----

- II SAGLASNOSTI UGOVORNIH STRANA:----------

INVESTITOR preuzima obavezu da radove izvede stručno i kvalitetno, u svemu prema revidovanom glavnom projektu, po najvišim gradjevinskim standardima i propisima, da obezbijedi neophodne ateste, garancije i uputstva za materijale i opremu koji budu ugradjivani i da na sebe preuzme izvršavanje svih obaveza koje se, po osnovu ovog Ugovora, odnosno izgradnje planiranih objekata, mogu pojaviti prema nadležnim državnim organima, pravnim i fizičkim licima. ----------

INVESTITOR, se obavezuje da u roku od 30 (trideset) dana od dana završetka gradnje podnese nadležnom upravnom organu zahtijev za konačan izvještaj stručnog nadzora, kao i da izvrši primopredaju objekata u roku od 30 (trideset) dana od dana dobijanja pozitivnog izvještaja stručnog nadzora. ----------

Ugovorne strane su saglasne da u cilju pribavljanja neophodne dokumentacije za Prijavu gradnje, koja će glasiti na ime INVESTITORA i SUINVESTITORA (ovlašćuje INVESTITORA da bez njihovog daljeg učešća i posebne saglasnosti, a na osnovu ovog člana Ugovora, može sprovoditi sve stvarne i pravne radnje, za pribavljanje potrebne tehničke dokumentacije za podnošenje prijave gradnje, za ugovaranje: izrade projekta, izvođenja radova i stručnog nadzora pri izgradnji objekta, a sve u cilju realizacije odredbi ovog ugovora.----------

III POUKE I UPOZORENJA NOTARA----------

-Notar je poučio i upozorio stranke:----------

-Da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa, te da privatna

isprava i otpravak ovog zapisa sa klauzulom o ovjeri imaju svojstvo javne isprave.----------
---

Ovaj notar je poučio i upozorio stranke na sljedeće: ----------
da ugovor o građenju mora biti zaključen u pisanoj formi; da izvođač odgovara za nedostatke u izradi građevine koji se tiču njene solidnosti, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Odgovornost se odnosi i na projektanta ako nedostatak građevine potiče od nekog nedostatka u projektu. Notar je upozorio ugovorne strane da su izvođač i projektant odgovorni naručiocu i svakom drugom sticaocu građevine i da se njihova odgovornost ne može ugovorom ni isključiti ni ograničiti.----------
---

Ugovorne strane su upozorene da ovaj ugovor ne predstavlja valjanu ispravu za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine PJ Budva, a da aneks ugovora ili ugovor o fizičkoj diobi, nakon izvršene etažne razrade objekta, zajedno sa ovim ugovorom, mogu predstavljati isprave podobne za upis prava svojine kod Uprave za nekretnine PJ Budva.----------
---

Da ovaj ugovor predstavlja pravni osnov za upis tereta u vidu zabilježbe „objekat u izgradnji" što se postiže upisom tog prava kod Uprave za nekretnine PJ Budva.----------
Da ugovorne strane, nakon pouke notara, ističu da ovaj ugovor predstavlja njihovu slobodno izraženu volju u pogledu namjere da udruživanjem, kako je to predstavljeno ovim ugovorom, izgradestambeni objekat, te da iza njihovih jasno izraženih namjera ne postoji nikakav drugi prikriveni ugovor ili prikrivena namjera. ----------
---

Da ovaj ugovor predstavlja ugovor o ortakluku, kojim se dva ili više lica uzajamno obavezuju da ulože svoj rad, odnosno imovinu radi postizanja zajedničkog cilja, te da je ortakluk zajednica lica i dobara, bez svojstva pravnog lica. Ortakluk prestaje:----------
ostvarenjem cilja ortakluka ili ako njegovo ostvarenje postane nemoguće,----------
protekom vremena na koje je zaključen ugovor o ortakluku,----------
propašću zajedničke imovine,----------
sporazumom ortaka,----------
odlukom suda u slučaju prestanka ortakluka iz opravdanih razloga.----------
Da je notar u obavezi da ugovor dostavi Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije.----------
IV OVLAŠĆENJA NOTARA----------

Ugovorne strane su saglasne da će notar greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju, nakon izdavanja otpravka moći ispraviti u svako doba bez učešća ugovornih strana. Ugovornim stranama će se dostaviti ispravljena službena zabilješka.----------
---

V TROŠKOVI I POREZI----------

Ugovorne strane saglasno određuju da je vrijednost investicije 1.000.000,0eura, koji iznos će poslužiti za obračun notarske usluge.----------

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 **DIMIX MONTENEGRO DOO**.----------

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 3, naknada za rad notara u iznosu od 752,00€, po tarifnom broju 19 stav 1 u iznosu od 10,00€, po tarifnom broju 21 stav 3 u iznosu od 37,60€, PDV od 21% u iznosu od 167,91€, što ukupno iznosi 967.51€.----------

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:----------

OTPRAVAK----------

Investitor (2) ----------

Suinvestitor (1) ----------

Uprava za nekretnine **PJ Budva** (1)----------

Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije (1) ----------

ZAVRŠNE ODREDBE----------

Notar je pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave ugovornim stranama, neposrednim pitanjima se uvjerila da sadržaj ovog akta odgovara volji ugovornih strana, nakon čega suugovorne strane izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar, te ga svojeručno potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisuje i notar.----------

U Kotoru dana 12.12.2024. (dvanaestog decembra dvije hiljade dvadesetčetvrte) godine u 13:05h (trinaestčasovaipetnaestminuta)----------

Investitor AD1:
LAKIĆEVIĆ DRAGAN,

sa JMBG **po punomoćju mr BODIROGA BORIS advokat**

ADVOKAT
mr Boris Bodiroga
Igalo, Sava Ilića 4, TC "Solemar"
tel. 069 568 422

Investitor AD2 :
DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "MONTENEGRO C.C." DOO HERCEG NOVI koga zastupa ovlašćeni zastupnik i izvršni direktor **Veljković Milorad**, sa **JMBG**

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE D.O.O. "MONTENEGRO C.C." HERCEG NOVI

Suinvestitor: **DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT "COMERSA " DOO Podgorica**
koga zastupa izvršni direktor **VOJVODIĆ VALENTINA**

NOTAR
Verica Knežević

CRNA GORA
KNEŽEVIĆ VERICA
NOTAR
KOTOR

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ VERICA
KOTOR

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ ORTAČKOJ GRADNJI

Zaključen u Kotoru, dana 12.12.2024.godine (dvanaestog Decembra dvijehiljadedvadesetičetvrte godine) između sledećih ugovornih strana :----------

---

1. LAKIĆEVIĆ DRAGAN od oca Ilije, JMBG:

koga u ovom pravnom poslu zastupa punomoćnik mr Boris Bodiroga, advokat iz Herceg Novog, po punomoćju sačinjenom kod Notara Krivokapić Kuhar Aleksandre iz Herceg Novog, UZZ 1130/2022 od 14.09.2022.godine.----------

2. „MONTENEGRO C.C.“ DOO HERCEG NOVI, PIB: Bitoljska br.5, koga u ovom pravnom poslu zastupa izvršni direktor-zakonski zastupnik Milorad Veljković, JMBG: iz ----------

sa jedne strane kao INVESTITORI (ULAGAČI ZEMLJIŠTA I ULAGAČI KAPITALA)---------

---

3. „COMERSA“ DOO PODGORICA, PIB: , koga u ovom pravnom poslu zastupa zastupa izvršni direktor-zakonski zastupnik Valentina Vojvodić, JMBG: ----------

---

sa druge strane kao SUINVESTITOR (ULAGAČ ZEMLJIŠTA)----------

---

Član 1.

Predmet ovog ugovora jeste dogovoranje opštih uslova za realizaciju pravnog posla zajedničke ortačke gradnje u kojoj INVESTITORI (Lakićević Dragan i „Montenegro C.C.“ DOO Herceg Novi) kao suvlasnici i to “Montenegro C.C.“ DOO Herceg Novi sa obimom od 1/2 idealnog dijela, dok Lakićević Dragan sa obimom od 1/2 idealnog dijela, na nepokretnostima-zemljištu koje se nalazi na teritoriji Opštine Budva, katastarski označenih kao kat.parcele 347/25, 347/8, 347/33, 347/34, 347/35, 347/36, 347/37, 347/38 sve upisano u List nepokretnosti 315 za KO PRIJEVOR I, koji u ovu zajedničku investiciju unose predmetno zemljište i finansijska sredstva da na predmetnoj lokaciji kao i na lokaciji u vlasništvu SUINVESTITORA („Comersa“ DOO Podgorica), koja u ovu zajedničku investiciju unosi zemljište na kojem su imaoci prava svojine od 1/1, koje sačinjavaju kat.parcele 347/26, 347/2, 347/39, 347/40, 347/41, 347/42, 347/43, 347/44 sve upisano u List nepokretnosti 338 KO PRIJEVOR I izgrade apartmansko turistički kompleks po principu „ključ u ruke“.----------

---

Ugovorne strane su saglasne da je Investitor od strane Ministarstva za prostorno planiranje, urbanizam i državnu imovinu Crne Gore, Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje Urbanističkih uslova pribavio Urbanističko tehničke uslove, Br:

08-332/23-3473/9 od 07.07.2023.godine za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata na urbanističkoj parceli UP 4.2 blok 4b, u okviru površina za turistička naselja I hotele u zahvatu planskog dokumenta LSL "Seoce-I faza" ("Sl-list Crne Gore-opštinski propisi br.29/12), opština Budva, pri čemu su obe lokacije u vlasništvu ugovarača **definisane kao jedna urbanistička parcela UP. 4,2 blok 4b** na kojoj je moguće graditi turističke i smještajne kapacitete (apartmane, hotele, pansione, vile, hostele) pri čemu su u tačci 20 definisani urbanistički parametri, površina urbanističke parcela 7422.50m2, maksimalni indeks zauzetosti 0,5, maksimalni indeks izgrađenosti 1.20, maksimalna površina pod objektima 3711.25m2, Bruto razvijena građevinska površina objekta 8.907m2, maksimalna spratnost objekta P+2, Slobodne (neizgrađene) površine 3711.25m2, minimalan broj parking mjesta 48.----------

Nakon dobijenih urbanističko tehničkih uslova ugovarači su angažovali geodetsku organizaciju "GEOBIRO" DOO Herceg Novi koja je na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih ulova sačinila Elaborat parcelacije kat.parcela 347/2 i 347/8, KO Prijevor I a koji je u katastarskom operatu sproveden Rješenjem Uprave za katastar I državnu imovinu Crne Gore, Područna jedinica Budva, Broj: 919-104-UPI-6384/23 od 04.10.2023.godine.----------

Ugovarači su prije zaključenja ovog Ugovora kod Notara Verice Knežević iz Kotora zaključili Ugovor o razmjeni nepokretnosti UZZ.br. 947/2024 od 12.12.2024.godine, kojom su izvršili zamjenu nepokretnosti na način što su Investitori DRAGAN LAKIĆEVIĆ i "MONTENEGRO" C.C. DOO Herceg Novi **stekli po osnovu razmjene pravo susvojine sa po 1/2 idealnog dijela na kat.parceli 347/43 površine 590m2 KO Prijevor I,** dok je suinvestitoru "COMERSA" DOO PODGORICA u pravo svojine u obimu 1/1 pripala kat.parcela 347/37 KO Prijevor I površine 799m2.----------

Katastarske parcele 347/36 površine 375m2 i 347/41 površine 95m2 KO Prijevor I koje u naravi predstavljaju zajednički put bile bi u suvlasništvu svih ugovarača i to ugovarača "Montenegro C.C." DOO Herceg Novi 2/5 idealnog dijela, Dragana Lakićevića 2/5 idealnog dijela i "COMERSA" DOO Podgorica 1/5 idealnog dijela.----------

Član 2.

Ugovarači su međusobno saglasni da Suinvestitoru "COMERSA" DOO Podgorica pripadne 30,00 % ukupne neto kvadrature stambenih, garažnih i parking mjesta od izgrađenosti koja se postigne na dijelu urbanističke parcele UP 4.2 blok 4b koja je u njegovom vlasništvu a koja neće biti manja od 1.199,00 m2 (15,00 % od 7.422,50m2 ukupne neto građevinske površine na čitavoj urbanističkoj parceli) a što će sve biti definisano posebnim Aneksom ovog Ugovora, nakon dobijanja Saglasnosti na idejno rješenje budućeg apartmansko turističkog kompleksa od strane Glavnog gradskog Arhitekte Opštine Budva.----------

Ugovarači su saglasni da će Suinvestitoru "COMERSA" DOO Podgorica pripadne kvadratura od 1.199m2 stambenog prostora sa pripadajućim garažnim i parking mjestima **na Prvom objektu koji se bude izgradio**, nakon čega će se sačiniti poseban Aneks ugovora kojim će se konstatovati predaja izgrađenih nepokretnosti Suinvestitoru, dok će on istovremeno Suinvestitor

ostali dio Urbanističke parcele (preostale kat.parcele koje su u njegovom vlasništvu) prepisati u vlasništvo Investitorima.----------
---

Ugovorne strane su saglasne da se istovremno podnose zahtjevi za izdavanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte i na druga Idejna rješenja za druge objekte, kao i sva ostala dokumentacija I započne izgradnja i drugih objekata .----------
---

Član 3.

Obaveze INVESTITORA:----------
Da finansiraju izradu Idejnog rješenja, Glavnog projekta i sve pripadajuće projektno tehničke dokumentacije sa projektantskom kućom po svom izboru.----------
Da sa odabranim Revizorom zaključe ugovor o izradi revizije i finansiraju istu----------
Da plate doprinos za izgradnju Regionalnog vodovoda "Crnogorsko primorje", Budva----------
Da plate nakanadu za uređenje gradskog građevinskog zemljišta kod Opštine Budva i sa njom zaključe Ugovor o načinu izmirenja istih----------
Da sa odabranim Izvođačem radova i Nadzornim organom, po svom izboru zaključe Ugovore i snose sve troškove prema istim.----------
Da osiguraju gradilište kod osiguravajućeg društva po svom izboru----------
Da po pribavljanju sve neophodne dokumentacije podnesu Prijavu građenja kod Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore----------
Da finansiraju sve neophodne građevinske radove do završetka po sistemu "ključ u ruke" u svemu prema odobrenoj I revidovanoj tehničkoj dokumentaciji.----------
Da po završetku građevinskih radova pribave Konačan izvještaj Revidenta, izvrše Etažnu razradu objekata i pripreme svu neophodnu dokumentaciju za uknjiženje objekata i istu sprovedu u katastru nepokretnosti. ----------
Da sa SUINVESTITOROM zaključe Aneks ovogo Ugovora i po potrebi Ugovor o fizičkoj diobi nepokretnosti za prvi objekat, poštujući ovdje dogovorene principe----------
Da pribavi dokumentaciju i saglasnosti za priključenje na elektroenergetsku mrežu;----------
Da pribavi dokumentaciju i saglasnosti za priključenje na telekomunikacionu mrežu;----------
Da izvrši priključak svih instalacija Objekta na navedene infrastrukturne mreže;----------
Da o svom trošku zaštiti susedne objekte od oštećenja tokom izgradnje Objekta, i snosi svu odgovornost za bezbednost susednih objekata tokom izgradnje novog;----------
Da snosi sve troškove struje, vode i telefona na gradilištu za vreme trajanja radova;----------
Da vrši nadzor nad izgradnjom i obezbedi uredno vođenje građevinskog dnevnika, građevinske knjige i knjige inspekcije;----------
Dda plati sve zakonske participacije u vezi sa pripremom i izgradnjom Objekta (uključujući i plaćanje doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta);----------
Da o svom trošku uknjiži Objekat kao cjelinu kao i obezbedi upis posebnih cjelina, odmah po pribavljanju Konačnog izvještaja;----------
Da obezbijedi Konačan izvještaj revidenta o usklađenosti sa zakonom za stambene objekte u roku od 4 (četiri) mjeseca od završetka radova, uz obavezu da podmiri sve troškove u vezi etažne razrade i fizičke diobe novoizgrađenog objekta----------

Da prikupi svu dokumentaciju nepohodnu za podnošenje Prijave građenja objekta----------
Da finasira Geodetsko snimanje parcele kao podloge za projektovanje----------
Da obezbjedi uslova da radovi na objektu budu izvedeni u skladu sa važećim propisima, normativima i pravilima struke;----------
Da ugradnja, u objekat, opreme i materijala koji po kvalitetu odgovaraju tehničkoj dokumentaciji, tehničkim uslovima i tehničkim standardima;----------
---

Obaveze SUINVESTITORA----------
-Da na poziv Investitora u roku od 5 (pet) dana pristupi zaključenju Aneksa ovog ugovora kojim će biti definisana fizička raspodjela prvog objekta.----------
- Da Investitoru istovremeno predaje prvog objekta završenog po sistemu "ključ u ruke" u površini od 1199m2, preda u vlasništvo preostali dio urbanističke parcele (katastarske parcele koje su u njegovom vlasništvu)----------
---

Član 4.

Ugovorne strane su saglasne da će Investitori završiti sve ugovorene radove u roku od 2 (dvije) godine od dana podnošenja Prijave građenja.----------
U period od **24 mjeseci** nijesu uključeni mjeseci u kojima je Opštinskom odlukom obustavljena gradnja u Opštini Budva. Navedeni rok završetka radova, saglasnošću Suinvestitora uvećava se za 3 (tri) mjeseca, **to je tzv. rok tolerancije od 3 /tri/ mjeseca-**
U slučaju kašnjenja zbog nepredviđenih okolnosti (zemljotresi, odroni zemljišta, požari i sl.) ugovarači mogu ugovoriti produženje roka izgradnje objekta.----------
---

CLAUSULA INTABULANDI

Član 5.

Investitori i Suinvestitor izričito i neopozivo izjavljuju da odobravaju i zahtjevaju da se u katastru nepokretnosti kod Uprave za nekretnine PJ Budva, na zemljištu iz člana 1 ovog ugovora, izvrši zabilježba Ugovora o zajedničkoj ortačkoj gradnji, koja ima trajati sve do uknjižbe objekata ili do raskida ugovora, kada se ima brisati.

Investitori i Suinvestitor se obavezuju nakon završetka radova na objektima, dati međusobnu saglasnost za uknjižbu na pripadajućim djelovima u objektima, što će biti definisano naknadnim anexom ili ugovorom, u formi notarskog zapisa.Ugovorne strane su saglasne da za vrijeme trajanja ugovora, zemljište koje čini lokaciju objekata ne može biti predmet tereta i ograničenja.

Ugovorne strane su saglasne da se u zajedničku gradnju ne mogu uvoditi novi investitori/Suinvestitori bez prethodno postignute međusobne saglasnosti.----------
---

Član 6.

Ugovorne strane su saglasne da vrijednost ovog pravnog posla iznosi 1.000.000,00 EUR (jedan milion eura), što će poslužiti kao osnov za plaćanje naknade Notara, koje troškove kao i troškove administrativnih taksi, koje sa zaključenjem ovog Ugovora mogu nastati stranke snose Investitori.----------
---

Član 7.

Ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne nove odnose koji po ovom Ugovoru mogu nastati rješavati posebnim Anexima koji će biti sastavni dio ovog Ugovora.----------
---

Član 8.

Za sve odnose koji ovim Ugovorom nisu regulisani primjenjivaće se važeći zakoni i drugi propisi koji su na snazi u Crnoj Gori.----------
---

Ugovorne strane su saglasne da u cilju pribavljanja neophodne dokumentacije za Prijavu gradnje, koja će glasiti na ime INVESTITORA (Lakićević Dragan i „Montenegro C.C." DOO Herceg Novi)- I SUINVESTITORA („Comersa" DOO Podgorica) ovlašćuje INVESTITORA(Lakićević Dragan i „Montenegro C.C." DOO Herceg Novi)- da bez njihovog daljeg učešća i posebne saglasnosti, a na osnovu ovog člana Ugovora, može sprovoditi sve stvarne i pravne radnje, za pribavljanje potrebne tehničke dokumentacije za podnošenje prijave gradnje, za ugovaranje: izrade projekta, izvođenja radova i stručnog nadzora pri izgradnji objekta, a sve u cilju realizacije odredbi ovog ugovora.----------
---

Član 9.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne nesporazume koji po ovom Ugovoru mogu nastati, rješavaju sporazumno u slučaju spora ugovara se nadležnost Osnovnog suda u Kotoru.----------
---

Član 10.

Ovaj Ugovor sačinjen je u jednom originalnom primjerku, dok će nadležni Notar izdati po jedan otpravak Izvornika svakoj od Ugovornih strana, a dva primjerka će proslijediti na registraciju nadležnim državnim organima.----------
---

Član 11.

Ugovorne strane konstatuju da su Ugovor pročitale, razumjele sve njegove odredbe i kao takvog ga u potpunosti prihvataju i saglasne su da njegova pravna dejstva nastupaju od dana njegovog

potpisivanja i potvrđivanja od strane Notara.----------

UGOVARAČI:

INVESTITOR AD1
DRAGAN LAKIĆEVIĆ
punomoćnik mr Boris Bodiroga, advokat

ADVOKAT
mr Boris Bodiroga
Igalo, Sava Ilića 4, TC "Solemar"
tel. 069 568 422

INVESTITOR AD2
„MONTENEGRO C.C“ DOO HERCEG NOVI
Milorad Veljković, izvršni direktor

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE D.O.O. "MONTENEGRO C.C." HERCEG NOVI

SUINVESTITOR
„COMERSA“ DOO PODGORICA
Valentina Vojvodić, izvršni direktor

COMERSA PODGORICA

OTPRAVAK IZVORNIKA

UZZ: 740/25

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

----------ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE ----------

Ja Dalibor Knežević, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica Žrtava fašizma bb, koji postupam u svojstvu notara, potvrđujem da su mi stranke:----------

---

1. „COMERSA" D.O.O. PODGORICA, sa adresom sjedišta: B registrovan kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici pod reg.br. 5 - 0004541, PIB sa email adresom: koje zastupa izvršni direktor, VALENTINA VOJVODIĆ, rođena 05.02.1969. (petog februara hiljadu devetsto šezdeset i devete) godine, državljanka Crne Gore, JMBG: sa prebivalištem u Podgorici na adresi: čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu: izdatu od strane "PJ Podgorica", dana 26.04.2023. godine, i koji važi do 26.04.2033. godine (u daljem tekstu: Davalac saglasnosti 1), ----------

---

2. DRAGAN LAKIĆEVIĆ, rođen dana godine, državljanin sa prebivalištem na adresi: zdata od strane „PS Novi Beograd", dana 12.04.2024. godine, i koji važi do 12.04.2034. godine, kojeg, na osnovu priloženog punomoćja, u svojstvu punomoćnika, zastupa advokat BORIS BODIROGA, rođen godine, državljanin JMBG sa prebivalištem u Herceg Novom, na adresi: ul. Nikole Ljubibratića br. 19., e-mail: adv.boris.bodiroga@gmail.com, telefon: + 382 69 568 422, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj: I36L42822, izdata od strane „PJ Herceg Novi", dana 16.07.2021. godine, i koja važi do 16.07.2031. godine (daljem tekstu: Davalac saglasnosti 2),----------

---

3. „MONTENEGRO C.C." D.O.O. HERCEG NOVI, sa adresom sjedišta: registrovan kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici pod reg. br. 5 - 0190800, PIB 02390485, koje zastupa ovlašćeni zastupnik, Miloš Drizić, kojeg na osnovu priloženog punomoćja, u svojstvu punomoćnika, zastupa advokat BORIS BODIROGA, rođen godine, državljanin Crne Gore, JMBG 0707982150171, sa prebivalištem , e-mail: čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj izdata od strane „PJ Herceg Novi", dana 16.07.2021. godine, i koja važi do 16.07.2031. godine (daljem tekstu: Davalac saglasnosti 3),----------

---

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu: ----------
Saglasnost od 16.06.2025. godine ----------

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu Saglasnost od 16.06.2025. godine ispitao i utvrdio da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa. ----------

---

Strankama sam privatnu ispravu pročitao i neposrednim pitanjima sam se uvjerio da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranaka. Saglasno odredbi članka 51a Zakona o notarima podučio sam stranke o pravnim posljedicama namjeravanog pravnog posla i upozorio ih da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa.----------

---

Stranke izjavljuju da su razumjele sadržinu pravnog posla i da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar.----------

---

U prilogu Saglasnosti o kupoprodaji nepokretnosti ugovorne strane su notaru dostavile: ----------

- Punomoćje za zastupanje Davaoca saglasnosti 2;----------
- Punomoćje za zastupanje Davaoca saglasnosti 3; ----------
- Izvod iz CRPS-a za „COMERSA" D.O.O. PODGORICA preuzet sa sajta CRPS-a dana 16.06.2025. godine; ----------
- Izvod iz CRPS-a za „MONTENEGRO C.C." D.O.O. HERCEG NOVI preuzet sa sajta CRPS-

a dana 16.06.2025. godine; ----------

Notar je prije potpisivanja notarskog zapisa utvrdio istovjetnost prepisa akata koji se prilažu uz ovaj zapis sa njihovim izvornikom, u skladu sa članom 51 stav 1 tačka 4 Zakona o notarima Crne Gore.----------

Od ove notarske isprave dobijaju:----------

OTPRAVAK: ----------
- Davalac saglasnosti (3) ----------

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 5 NT u iznosu od 16,00€ (šesnaest eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 0,80€ (nula eura i 80/100). Zaračunat je PDV od 21% u iznosu od 3,53€ (tri eura i 53/100). Ukupno je naplaćeno 20,33€ (dvadeset eura i 33/100).----------

Notar je pročitao akt strankama, nakon čega su stranke, izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, potpisuju u prisustvu ovog notara, nakon čega je zapis potpisao ovaj notar.----------

U Budvi, dana 16.06.2025. (šesnaestog juna dvije hiljade dvadeset i pete) godine u 13h (slovima: trinaest časova). ----------

Davalac saglasnosti 1:
„COMERSA“ D.O.O. PODGORICA
Izvršni direktor
Valentina Vojvodić

Davalac saglasnosti 2:
Dragan Lakićević
Punomoćnik
Boris Bodiroga

Davalac saglasnosti 2:
„MONTENEGRO C.C.“ D.O.O.
HERCEG NOVI
Punomoćnik
Boris Bodiroga

N O T A R
Dalibor Knežević

CRNA GORA
NOTAR

---------- S A G L A S N O S T ----------

Kojom COMERSA d.o.o. kao vlasnik k.p. 347/2, 347/37, 347/39, 347/40, 347/41 i 347/42 i MONTENEGRO CC d.o.o. i Lakićević Dragan kao suvlasnici k.p. 347/8, 347/33, 347/34, 347/36, 347/38, 347/43 KO Prijevor I, koje čine UP 4.2, blok 4b, u zahvatu LSL Seoca, dajemo međusobnu obostranu saglasnost da se objekti unutar navedene urbanističke parcele mogu graditi do zajedničkih granica navedenih katastarskih parcela bez ograničenja, kao i da zajedničke pristupne staze, saobraćajnice i rampe do objekata unutar urbanističke parcele mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP 4.2, a koje su u našem vlasništvu. ----------

---

U Budvi, 16.06.2025. godine ----------

COMERSA d.o.o.

Lakićević Dragan

MONTENEGRO CC d.o.o.

CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI

CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ
KUHAR
HERCEG NOVI

CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI
UL. NJEGOŠEVA BR. 16

UZZ 1130/2022

Dana 14.09.2022. godine /četrnaestog septembra dvije hiljade dvadeset druge/ u 09:45 /devet časova i četrdeset pet minuta/, ovaj notar je sačinio u formi notarskog zapisa **"Punomoćje"**, u izradi kojeg je prisustvovao:----------
---

1.Davalac punomoćja----------
Dragan /Ilija/ Lakićević, državljanin R. Srbije, na adresi: [redacted] godine, JMB [redacted] čiji sam identitet utvrdila na osnovu lične karte broj [redacted], izdate od PS Vračar, 13.06.2014. godine, sa rokom važenja do 13.06.2024. godine.----------
---

PRETHODNE NAPOMENE----------

Notar je nakon razgovora sa davaocem punomoćja, utvrdila da je sposoban i ovlašćen da izrazi namjeru, te da ima pravu i ozbiljnu volju da u formi notarskog zapisa, u prisustvu notara koji postupa u okviru propisanih nadležnosti, da sledeće:---
---

----------**P U N O M O Ć J E**----------

I IDENTIFIKACIJA PUNOMOĆNIKA----------

Advokat Boris Bodiroga, iz Herceg Novog, rođen 07.07.1982. godine, JMB 0707982150171, u daljem tekstu: punomoćnik.----------
---

II OVLAŠĆENJA PUNOMOĆNIKA ----------

II/1 Punomoćnika ovlašćujem:----------

II/1/1 Da može u moje ime i za moj račun kao suvlasnika zemljišta na teritoriji Opštine Budva (lokacija Seoce-Prijevor) katastarski označene kao kat.parcele 347/8 i 247/25 KO Prijevor I, List nepokretnosti 315 kod nadležnog Notara zaključiti Ugovor o

[redacted]

[redacted]

zajedničkoj-ortačkoj gradnji sa drugim suvlasnikom društvom "MONTENEGRO C.C." DOO Herceg Novi i društvom "COMERSA" DOO Podgorica koje je vlasnik kat. parcele 347/2 i 347/26 KO Prijevor I, List nepokretnosti 338, da može ugovoriti sve elemente ortačke gradnje, da može zaključivati Anekse ugovora, Sporazumne raskide, Ugovore o fizičkoj diobi nepokretnosti i sve druge potrebne prave radnje. Da me zastupa kao suinvestitora pred svim nadležnim državnim organima u postupcima pribavljanja svih vrsta odobrenja za gradnju, uknjiženja objekata i vrši sve potrebne radnje do kraja i bez ograničenja u svim postupcima.----------

---

II/1/2 Davalac punomoćja ovlašćuje punomoćnika da u njegovo ime može podnositi zahtjeve/predloge i sve druge akte, pred svim nadležnim organima /državnim, organima lokalne uprave, svim Sekretarijatima i podorganima Opštine/ u vezi nepokretnosti koje će biti upisane na moje ime, ----------

Da može angažovati geometra ili ovlašćeno lice ili licenciranu agenciju ovlašćenu za te poslove, radi vršenja parcelacije zemljišta i uređenja granica na kojem imam svojinu ili susvojinu i u vezi sa tim zaključivati ugovore ili davati potrebne saglasnosti.----------

-da učestvuje u postupku podnošenja zahtjeva za upis ili brisanje prava svojine/susvojine u katastarskoj evidenciji kod nadležne područne jedinice Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Budva, bez ograničenja i u vezi sa tim da može primati rješenja, odreći se prava na žalbu ili izjaviti žalbu na isto, kao i da može ukoliko se ukaže potreba zastupati moje interese u upravnom postupku kod Upravnog suda.-----

---

II/2 Davalac punomoćja je saglasan da punomoćnik, vodeći računa o zaštiti interesa davaoca punomoćja i uobičajenu pažnju primjerenu kod preduzimanja ovakvih poslova, može preduzimati pravne radnje za koje nisu data posebna uputstva, a potrebna su radi sprovođenja ovlašćenja iz ovog punomoćja.----------

---

II/3 Punomoćnik je u obavezi da davaoca punomoćja obavještava o svim aktivnostima koja proizilaze iz ovog punomoćja.----------

---

III TRAJANJE I PRENOS PUNOMOĆJA ----------

Ovo punomoćje nije vremenski ograničeno.----------

Punomoćnik ne može prenijeti punomoćje na drugo lice.----------

---

IV POUKE I UPOZORENJA ----------

Notar je upozorio i poučio davaoca punomoćja u sledećem:----------

---

Da je punomoćnik ovlašćen zatražiti da mu se izda otpravak ovog izvornika, koje pravo mu se može uskratiti, što davalac punomoćja ne želi.----------

---

Da ovo punomoćje ima dejstvo prema trećim savjesnim licima, uprkos opozivu, sve

dok punomoćnik ima otpravak izvornika – punomoćja. ----------

Da se opoziv punomoćja u cjelosti ili djelimično može izvršiti izjavom bez posebne forme, a može i u formi notarskog zapisa. Opoziv se dostavlja punomoćniku, čija ovlašćenja se opozivaju po pravilima utvrđenim za dostavljanje preporučene pošte.---

Da sa punomoćnikom može ugovoriti naknadu za njegov rad, kao i naknadu za izmirivanje troškova nužnih za postupanje. Davalac punomoćja će odnose u vezi ove pouke riješiti sa punomoćnikom bez posredovanja notara.----------

V OVLAŠĆENJE ZA ISPRAVKU GREŠAKA----------

Davalac punomoćja ovlašćuje notara da može, nakon izdavanja otpravka izvornika, jednostranom pisanom izjavom (službenom zabilješkom) ispraviti greške u imenima i brojevima kao i druge očigledne greške u pisanju i računanju. O izvršenim promjenama notar će obavijestiti davaoca punomoćja.----------

VI ZAVRŠNE ODREDBE ----------

Broj strana i priloga: ----------

Ovaj zapis sastoji se od 4 /četiri/ strane i 1 /jednog/ priloga:----------

1.Lične karte davaoca punomoćja.----------

Otpravci izvornika dostavljeni:----------

-Davaocu punomoćja /dva primjerka/.----------

Obračun naknade:----------

Naknada za sastav ovog izvornika za koji je izdat fiskalni račun obračunata je po:-----

-TB 1/7 ---------- 40,00 €

-PDV 21 % ----------8,40 €

-ukupno ---------- 48,40 €.

Saglasnost za paraf i potpis:----------

Notar je izvornik pročitao davaocu punomoćja, koji izjavljuje da je isti razumio, da odgovara u potpunosti njegovoj volji, radi čega ga odobrava, svojeručno parafira sve strane i na kraju potpisuje, a nakon njega to čini i notar.----------

Datum sastavljanja izvornika:----------

U Herceg Novom, 14.09.2022. godine /četrnaestog septembra dvije hiljade dvadeset druge/ završeno u 10:00 h /deset časova/----------

UZZ 1130/2022

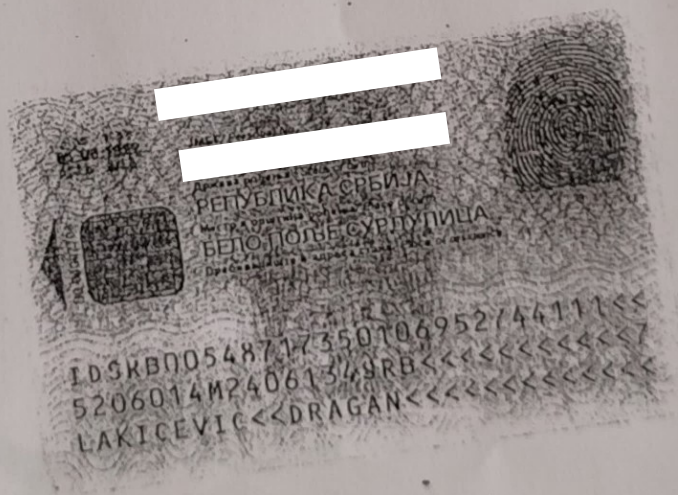
Davalac punomoćja,

Dragan Lakičević

Notar,
Aleksandra Krivokapić Kuhar

CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ
KUHAR
HERCEG NOVI

Република Србија
ЛИЧНА КАРТА
ЛАКИЋЕВИЋ
ДРАГАН
[redacted]
M
005487173
13.06.2014
13.06.2024
ПС ВРАЧАР
[redacted]


[redacted]
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
БЕЛО ПОЉЕ СУРДУЛИЦА
IDSRBD05487173<3501069524411<<
5206014M2406134SRB<<<<<<<<<<<7
LAKICEVIC<<DRAGAN<<<<<<<<<<<<

CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ KUHAR
HERCEG NOVI
UL. NJEGOŠEVA BR.16

UZZ 1130/2022

POTVRDA OTPRAVKA IZVORNIKA

Ja, **notar Aleksandra Krivokapić Kuhar,**----------

POTVRĐUJEM----------

---

da sam ovaj **otpravak,** iz predmeta **UZZ 1130/2022** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.----------

---

Otpravak je ovjeren, sastoji se od 4 /četiri/ strane i 1 /jednog/ priloga, po nalogu stranke, sačinjen je za **davaoca punomoćja.**----------

---

Herceg Novi, 14.09.2022.godine /četrnaesti septembar dvije hiljade dvadeset druge/.----------

---

CRNA GORA
NOTAR
ALEKSANDRA KRIVOKAPIĆ
KUHAR
HERCEG NOVI

Notar

Aleksandra Krivokapić Kuhar

UZZ.br. 484/2025

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
Herceg Novi, ul. Njegoševa br. 60

OTPRAVAK IZVORNIKA

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Ja Marić Tamara, iz Herceg Novog, ul. Njegoševa br. 60, koja postupam u svojstvu Notara, potvrđujem da je dana 13.06.2025. godine (slovima: trinaestog juna dvije hiljade dvadeset pete godine) u 11,45 časova (slovima: jedanaest časova i četrdeset pet minuta) u moju Notarsku kancelariju pristupilo:----------
---

„MONTENEGRO C.C.“ DOO HERCEG NOVI, sa sjedištem u Herceg Novom, Bitoljska br.5, registarski broj 5-0190800/025, PIB 02390485, zastupano po osnivaču i ovlašćenom zastupniku DRIZIĆ MILOŠU rođen dana [redacted] (slovima: [redacted] u Nišu, sa JMBG [redacted] sa prebivalištem [redacted] čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 871593993 izdata 31.10.2019.godine (slovima: trideset prvog oktobra dvije hiljade devetnaeste godine) sa važenjem 10 (deset) godina, MUP CG PJ Herceg Novi, kao davalac punomoćja (u daljem tekstu: davalac punomoćja) ----
---

Podaci o adresi, mjestu rođenja, imenu roditelja i bračnom statusu stranke uneseni su na osnovu izjave stranke. Stranka je upoznata sa činjenicom da su njeni lični podaci unijeti u ovaj notarski zapis na osnovu Zakona o notarima i Pravilnika o radu notara, i u smislu Zakona o zaštiti podataka o ličnosti i drugih propisa o zaštiti ličnih podataka i daje svoju saglasnost za upotrebu istih u svrhu ovog notarskog zapisa.----------
---

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu – Punomoćje od 13.06.2025. godine (slovima: trinaestog juna dvije hiljade dvadeset pete godine) pročitala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o notarima, a koje se odnose na formu notarskog akta i sadržinu notarskog zapisa. ----------
---

Stranci sam privatnu ispravu – Punomoćje od 13.06.2025. godine (slovima: trinaestog juna dvije hiljade dvadeset pete godine) i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave pročitala i neposrednim pitanjima se uvjerila da sadržaj privatne isprave odgovara volji stranke. ----------
---

[redacted]

[redacted]

Naknada i troškovi za rad Notara iznose 40,00 € (slovima: četrdeset eura) + 21 % PDV-a shodno Tar.broju 3 NT.----------
---

Prilozi uz notarski zapis: ----------
- Privatna isprava - Punomoćje od 13.06.2025. godine; ----------
- Izvod iz CRPS-a za davaoca punomoćja preuzet sa sajta 13.06.2025. godine;----------
- Fotokopija lične karte davaoca punomoćja; ----------

Od ove notarske isprave dobijaju:----------
OTPRAVAK:----------
- Davalac punomoćja (2) ----------

Stranka izjavljuje da joj je ovaj Notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, nakon čega je stranka izjavila da je razumjela sadržinu pravnog posla i da je saglasna sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave koju je sastavio Notar, te svojeručno potpisuje ovaj zapis i privatnu ispravu, nakon čega je ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisao i ovaj Notar.----------
---

U Herceg Novom, dana 13.06.2025. godine (slovima: trinaestog juna dvije hiljade dvadeset pete godine) u 11,50 časova (slovima: jedanaest časova i pedeset minuta).----------

Davalac punomoćja:
„MONTENEGRO C.C.“ DOO HERCEG NOVI
zastupano po osnivaču i
ovlašćenom zastupniku
DRIZIĆ MILOŠU

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE DOO "MONTENEGRO C.C." HERCEG NOVI

NOTAR:
MARIĆ TAMARA

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
HERCEG NOVI

----------**PUNOMOĆJE**----------

Kojim ovlašćujem **mr Borisa Bodirogu**, (JMBG [redacted] advokata iz [redacted] da može u ime društva „MONTENEGRO C.C.“ DOO Herceg Novi potpisati zajedno sa „COMERSA“ DOO Podgorica i Draganom Lakićevićem iz Beograda u formi Notarskog zaspisa kod nadležnog notara u Opštini Budva zajedničku SAGLASNOST, kojom „COMERSA“ d.o.o. Podgorica kao vlasnik k.p. 347/2, 347/37, 347/39, 347/40, 347/41 i 347/42 i „MONTENEGRO C.C.“ d.o.o. Herceg Novi i Lakićević Dragan iz Beograda, kao suvlasnici k.p. 347/8, 347/33, 347/34, 347/36, 347/38, 347/43 KO Prijevor I, koje čine UP 4.2, blok 4b, u zahvatu LSL Seoca, daju jedni drugima međusobnu obostranu saglasnost da se objekti unutar navedene urbanističke parcele mogu graditi do zajedničkih granica navedenih katastarskih parcela bez ograničenja, kao i da zajedničke pristupne staze, saobraćajnice i rampe do objekata unutar urbanističke parcele mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP 4.2, a koje su njihovom vlasništvu.----------

---

U Herceg Novom, dana 13.06.2025.godine (slovima: trianestog juna dvije hiljade dvadeset i pete godine).----------

VLASTODAVAC

„MONTENEGRO C.C.“ DOO HERCEG NOVI

Miloš Drizić, osnivač i ovlašćeni zastupnik

DRUŠTVO ZA PROMET I USL... "MONTENEGRO C.C." DOO ... HERCEG NOVI

[redacted]

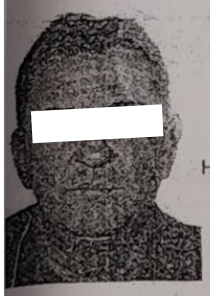
Crna Gora
Montenegro

Lična karta
Identity card

MNE

Prezime/Surname
DRIZIĆ

Ime/Given names
MILOŠ



Pol / Sex: M/M
Državljanstvo / Nationality: MNE
Datum rođenja / Date of birth: [redacted]
Broj lične karte / ID serial number: 871593993
Datum važenja / Date of expiry: 31.10.2029.
Potpis/Signature: [redacted]

MNE

Jedinstveni matični broj/Unique citizen number: [redacted]
Datum izdavanja/Date of issue: 31.10.2019.
Organ izdavanja/Issuing authority: PJ HERCEG NOVI

IDMNE871593993631129607300 15<<
6012317M2910312MNE<<<<<<<<<<<8
DRIZIC<<MILOS<<<<<<<<<<<<<<<<

Osnovni podaci | Lica u društvu | Djelovi društva | Podružnice | Zabilježbe

Osnovni podaci | Lica u društvu | Djelovi društva | Podružnice | Zabilježbe

Registarski broj:	50190800
PIB/Matični broj:	02390485
Broj promjene:	25
Puni naziv:	DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "MONTENEGRO C.C." D.O.O. - HERCEG NOVI
Skraćeni naziv:	MONTENEGRO C.C.
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Šifra djelatnosti:	7022
Naziv djelatnosti:	Konsultantske aktivnosti u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem
Adresa sjedišta:	BITOLJSKA BR.5
Mjesto sjedišta:	HERCEG NOVI
Adresa prijema službene pošte:	BITOLJSKA BR.5
Mjesto prijema službene pošte:	HERCEG NOVI
Ukupan kapital:	422001 €
Datum osnivanja:	07.10.2003
Datum promjene:	21.03.2024
Web adresa:	
Email adresa:	adv.boris.bodiroga@gmail.com
Telefon:	+38231342355
Status:	Registrovan

RPS

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

inkovi

- Poreska Uprava
- Ministarstvo Finansija
- Pretraga Registra
- CBCG

Kontakt

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

Izdvajamo

- Naša lokacija
- Preuzimanje obrazaca

Osnovni podaci Lica u društvu Djelovi društva Podružnice Zabilježbe

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
MILORAD	VELJKOVIĆ	Izvršni direktor	Nepoznata odgovornost	
MILOŠ	DRIZIĆ	Osnivač		100
MILORAD	VELJKOVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	
MILAN	BIGOVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	
MILOŠ	DRIZIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	
MILOŠ	DRIZIĆ	Zamjenik izvršnog direktora	POJEDINAČNO	

Ime	Prezime	Uloga	Odgovornost	Udio(%)
MILORAD	VELJKOVIĆ	Izvršni direktor	Nepoznata odgovornost	
MILOŠ	DRIZIĆ	Osnivač		100
MILORAD	VELJKOVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	
MILAN	BIGOVIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	
MILOŠ	DRIZIĆ	Ovlašćeni zastupnik	POJEDINAČNO	
MILOŠ	DRIZIĆ	Zamjenik izvršnog direktora	POJEDINAČNO	

CRPS

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

Linkovi

- Poreska Uprava
- Ministarstvo Finansija
- Pretraga Registra
- CBCG

Kontakt

Adresa: Vaka Djurovića 20,

Telefon: +382 (0)20 230 858
E-mail: crps.tax@tax.gov.me

Nudvajamo

- Naša lokacija
- Preuzimanje obrazaca

CRNA GORA
N O T A R
MARIĆ TAMARA
Herceg Novi, ul. Njegoševa br.60

KLAUZULA O OVJERI OTPRAVKA

NOTARSKE ISPRAVE

Ja, NOTAR, Marić Tamara sa službenim sjedištem u Herceg Novom, ul.Njegoševa br.60 POTVRĐUJEM da sam ovaj otpravak izvornika uporedila sa izvornikom koji se čuva u mojoj Notarskoj kancelariji, te da po obliku, formi i sadržaju u cjelini odgovara izvorniku UZZ br. 484/2025 i isti zamjenjuje izvornik u pravnom prometu.----------

Ovaj je otpravak ovjeren, sastoji se od 2 (dvije) stranice sa prilogom kako slijedi:---------

- Privatna isprava: Punomoćje od 13.06.2025. godine;----------
- Fotokopija lične karte davaoca punomoćja;----------

Ostali prilozi su izostavljeni i čuvaju se u Arhivi ovog Notara UZZ br. 484/2025.----------

Ovaj je otpravak akta sastavljen za:----------

- Davaoca punomoćja (2);----------

Naknada za rad Notara obračunata je i naplaćena po Notarskoj tarifi.----------

UZZ br. 484/2025

U Herceg Novom, 13.06.2025. godine .

NOTAR
Marić Tamara

CRNA GORA
NOTAR
MARIĆ TAMARA
HERCEG NOVI

Dokument o registraciji

Izmjene:Statut i Kontakt

Registarski broj 5 - 0004541 / 014
PIB: 02223201

Datum registracije: 17.07.2002.
Datum promjene podataka: 02.04.2021.

DRUŠTVO ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE EXPORT-IMPORT "COMERSA" DOO PODGORICA

Broj važeće registracije: /014

Skraćeni naziv:	COMERSA
Telefon:	+38269015551
eMail:	codexpg@t-com.me
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	25.03.1998.
Datum donošenja Statuta:	25.03.1998. Datum promjene Statuta: 15.03.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	
Adresa za prijem službene pošte:	BULEVAR REVOLUCIJE 66 PODGORICA
Adresa sjedišta:	BULEVAR REVOLUCIJE 66 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	4619 Posredovanje u prodaji raznovrsnih proizvoda

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 342.480,68Euro (Novčani 2.535,00Euro, nenovčani 339.945,68Euro)
Stari registarski broj: 1-13089-00

OSNIVAČI:

GORAN RISTANOVIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

VALENTINA VOJVODIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Dokument o registraciji

Izmjene:Statut, Udio osnivača MILOŠ DRIZIĆ MB/JMBG/BR.PASOŠA Lični podatak zaštićen zakonom CRNA GORA i Osnivač

Registarski broj 5 - 0190800 / 025
PIB: 02390485

Datum registracije: 07.10.2003.
Datum promjene podataka: 21.03.2024.

DRUŠTVO ZA PROMET I USLUGE "MONTENEGRO C.C." D.O.O. - HERCEG NOVI

Broj važeće registracije: /025

Skraćeni naziv:	MONTENEGRO C.C.
Telefon:	+38231342355
eMail:	adv.boris.bodiroga@gmail.com
Web adresa:	
Datum zaključivanja ugovora:	01.10.2003.
Datum donošenja Statuta:	01.10.2003. Datum promjene Statuta: 13.03.2024.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	BITOLJSKA BR.5 HERCEG NOVI
Adresa za prijem službene pošte:	BITOLJSKA BR.5 HERCEG NOVI
Adresa sjedišta:	BITOLJSKA BR.5 HERCEG NOVI
Pretežna djelatnost:	7022 Konsultantske aktivnosti u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Mješoviti
Upisani kapital: 422.001,00Euro (Novčani 422.001,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MILOŠ DRIZIĆ - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

MILORAD VELJKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

MILORAD VELJKOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MILOŠ DRIZIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MILOŠ DRIZIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Zamjenik izvršnog direktora
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

MILAN BIGOVIĆ - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Žrtava fašizma bb, potvrđujem da sam ovaj otpravak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

Ovaj 2. otpravak je potpun i ima 4 priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpravak sastavljen za Davaoca saglasnosti.

Broj: UZZ: 740/25
U Budvi, 16.06.2025. godine

N O T A R

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

NOTAR KNEŽEVIĆ DALIBOR BUDVA CRNA GORA

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Budva
Broj:919-104-UPI-8366/24-1
Budva, 09.04.2025. godine

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Budva, rješavajući po zahtjevu Lakićević Dragana, a preko adv.Bodiroga Borisa, a na člana 84., 120, 122., 123. i 124b, 125 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti *("Sl.list RCG", br. 29/07, "Sl.list CG", br. 32/11, "Sl.list CG" 43/15,"Sl.list CG" 37/17), čl.419 i 420 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Sl.list CG 19/09)* i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, "Sl.list CG", br. 20/15, "Sl.list CG" 40/16,"Sl.list CG" 37/17), donosi,

D O P U N S K O R J E Š E N J E

U dispozitivu rješenja iza stava II dodaju se stav III i IV koji glase:

III DOZVOLJAVA SE promjena upisa u kat.operatu KO Prijevor I, u **l.n.br.315,** na kat.parc.br.347/36, šume 3.klase, pov. 375m2, UPISANO u **„B"** listu NA "MONTENEGRO C.C." DOO mb 02390485 i Lakićević Dragan jmb 0106952744111, u obimu od po 1/2 susvojina, UPISATI u **„B"** listu NA **"MONTENEGRO C.C." DOO** mb 02390485, ul.Bitoljska br.5 Herceg Novi i **Lakićević Dragan** jmb 0106952744111, ul.Kosovska br.005/1/3, Stari grad, Beograd, u obimu od po 2/5 susvojina i **„COMERSA" DOO** mb 02223201, Bul.revolucije br.66 Podgorica, u obimu 1/5 susvojina. Osnov sticanja-**„razmjena"**.

IV DOZVOLJAVA SE promjena upisa u kat.operatu KO Prijevor I, u **l.n.br.338,** na kat.parc.br.347/41, šume 3.klase, pov. 955m2, UPISANO u **„B"** listu NA **„COMERSA" DOO** mb 02223201, u obimu 1/1 svojina, UPISATI u **„B"** listu NA **"MONTENEGRO C.C." DOO** mb 02390485, ul.Bitoljska br.5 Herceg Novi i **Lakićević Dragan** jmb 0106952744111, ul.Kosovska br.005/1/3, Stari grad, Beograd, u obimu od po 2/5 susvojina i **„COMERSA" DOO** mb 02223201, Bul.revolucije br.66 Podgorica, u obimu 1/5 susvojina. Osnov sticanja-**„razmjena"**.

Ovim rješenjem dopunjuje se rješenje ovog organa od 30.01.2025. godine.

Žalba odlaže izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e nj e

Ovaj organ je po zahtjevu Lakićević Dragana, a preko adv.Bodiroga Borisa izvršio dopunu rješenja od 30.01.2025. godine na način kako je to navedeno u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 8 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira sa 4,00 eura adm. takse.

Dostavljeno:
- Notar Knežević Verica, Tabačina bb Kotor
- MONTENEGRO C.C." DOO, ul.Bitoljska br.5 Herceg Novi
- „COMERSA" DOO, Bul.revolucije br.66 Podgorica
- Adv.Bodiroga Boris, ul.Nikole Ljubibtaića br.19, Herceg Novi (za Lakićević Dragan)
- Opština Budva-Uprava lokalnih prihoda
- a/a

Načelnica,
Sonja Tomašević

GEOINS
Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA
Adresa: Lazi bb Budva
Email: geoinsbd@gmail.com
Tel: +382 (0) 69/888-839
ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka
PIB: 03406466 817
PDV: 81/31-08507-8

"GEOINS" DOO
Broj 63/25
Budva, 12.09. 2025. god.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Organizaciona jedinica: BUDVA
Mjesto: BUDVA

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA
15.09.2025

		Broj	Vrijednost
		919-104-UPI	6079/25

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA
PARCELACIJA PO LSL-U

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

Stranka: **LAKIĆEVIĆ DRAGAN I DRUGI**

za GEOINS d.o.o. Budva
.....
Slavko Niković

Katastarska parcela broj: **347/2,347/8,347/9,347/33,347/34,347/36,347/37,347/38, 347/39,347/40,347/41,347/43,562/1**
Katastarska opština: **PRIJEVOR I**
List nepokretnosti broj: **21,315,316,338,537**
Opština: **BUDVA**

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

KONSTATACIJA SLUŽBENOG LICA

.....

GEOINS
Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA
Adresa: Lazi bb Budva
Email: geoinsbd@gmail.com
Tel: +382 (0) 69/888-839
ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka
PIB: 03406466 817
PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 63/25
Datum: 12.09.2025.god.

IZJAVA
O PRIHVATANJU POSLOVA

Po zahtjevu: **LAKIĆEVIĆ DRAGAN**

Sa JMBG/PIB: **0106952744111**

Iz: **Srbije**

Za potrebe izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO LSL-U

Za nepokretnost:

KO: **PRIJEVOR I**
LN/PL: **21,315,316,338,537**
Katastarska parcela: **347/2,347/8,347/9,347/33,347/34,347/36,347/37,347/38, 347/39,347/40,347/41,347/43,562/1**

Geodetska organizacija izjavljuje
da pirhvata poslove izvođenja geodetskih radova

PARCELACIJA PO LSL-U

Naručilac: **LAKIĆEVIĆ DRAGAN**

JMBG/PIB: **0106952744111**

Iz: **Srbije**

.....
(potpis)

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

.....
Slavko Niković

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

GEOINS
Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA
Adresa: Lazi bb Budva
Email: geoinsbd@gmail.com
Tel: +382 (0) 69/888-839
ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka
PIB: 03406466 817
PDV: 81/31-08507-8

Sadržaj:

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

GEOINS
Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

GEOINS D.O.O. BUDVA
Adresa: Lazi bb Budva
Email: geoinsbd@gmail.com
Tel: +382 (0) 69/888-839
ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka
PIB: 03406466 817
PDV: 81/31-08507-8

Broj predmeta: 63/25
Datum: 12.09.2025.god.

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
Za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti broj: **21,315,316,338,537**

Katastarska parcela broj: **347/2,347/8,347/9,347/33,347/34,347/36,347/37,347/38, 347/39,347/40,347/41,347/43,562/1**

Broj objekta: -

PD: -

Po zahtjevu: **LAKIĆEVIĆ DRAGAN**

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova :

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

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

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

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima
3.

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

- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, TCR407ultra R300 identifikacioni broj 252811 i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 009/22/02 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima.
- Instrument iz svog vlasništva Leica Geosystems AG, GS08plus identifikacioni broj 1859202 i prilaže Uvjerenje o etaloniranju broj 009/22/01 od 14.02.2022. godine izdato od Vecom geo d.o.o., laboratorija za etanoliranje mjerila u geodeziji, građevini i srodnim oblastima

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

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

.....
Slavko Niković

GEOINS D.O.O. BUDVA
Adresa: Lazi bb Budva
Email: geoinsbd@gmail.com
Tel: +382 (0) 69/888-839
ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka
PIB: 03406466 817
PDV: 81/31-08507-8

Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

Broj predmeta: 63/25
Datum: 12.09.2025.god.

IZJAVA
OVLAŠĆENOG LICA GEODETSKE STRUKE

Po zahtjevu: **LAKIĆEVIĆ DRAGAN**

Iz: **Srbije**

Podnijeto organizacionoj jedinici: **Budva**

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

PARCELACIJA PO LSL-U

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

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

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

Slavko Niković

GEOINS D.O.O. BUDVA
Adresa: Lazi bb Budva
Email: geoinsbd@gmail.com
Tel: +382 (0) 69/888-839
ZR: 520-43547-93 Hipotekarna Banka
PIB: 03406466 817
PDV: 81/31-08507-8

Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u **Budvi**, od strane geodetske organizacije Geoins d.o.o., na dan 12.09.2025., po predmetu broj 63/25, za obavljene geodetske radove **parcelacije po lsl-u na kat. Parcelama 347/2,347/8,347/9,347/33,347/34,347/36,347/37,347/38,347/39,347/40,347/41,347/43, 562/1, Ko PRIJEVOR I, Opština Budva** čiji je podnosilac prijave: LAKIĆEVIĆ DRAGAN.

PRISUTNI:

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

Stranke: **LAKIĆEVIĆ DRAGAN**

Rezultati uviđaja na licu mjesta: Firma **Geoins** d.o.o. iz Budve je, na zahtjev stranke, izvršio svu potrebnu kancelarijsku obradu podataka za izradu **elaborata parcelacije po lsl-u na kat. parcelama 347/2,347/8,347/9,347/33,347/34,347/36,347/37,347/38,347/39,347/40,347/41,347/43,562/1, Ko PRIJEVOR I, Opština Budva.**

Katastarske parcele 347/2 P=1119m2, 347/8 P=1121m2, 347/9 P=146m2,347/33 P=1115m2, 347/34 P=530m2, 347/36 P=391m2, 347/37 P=798m2, 347/38 P=45m2, 347/39 P=321m2,347/40 P=1076m2, 347/41 P=98m2, 347/42 P=42m2, 347/43 P=590m2, 562/2 P=69m2 čine UP 4.2 blok 4b LSL SEOCE.

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

Stranka saglasna da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretnosti.

Zapisnik je pročitan u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

.....

(potpis)

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

.....

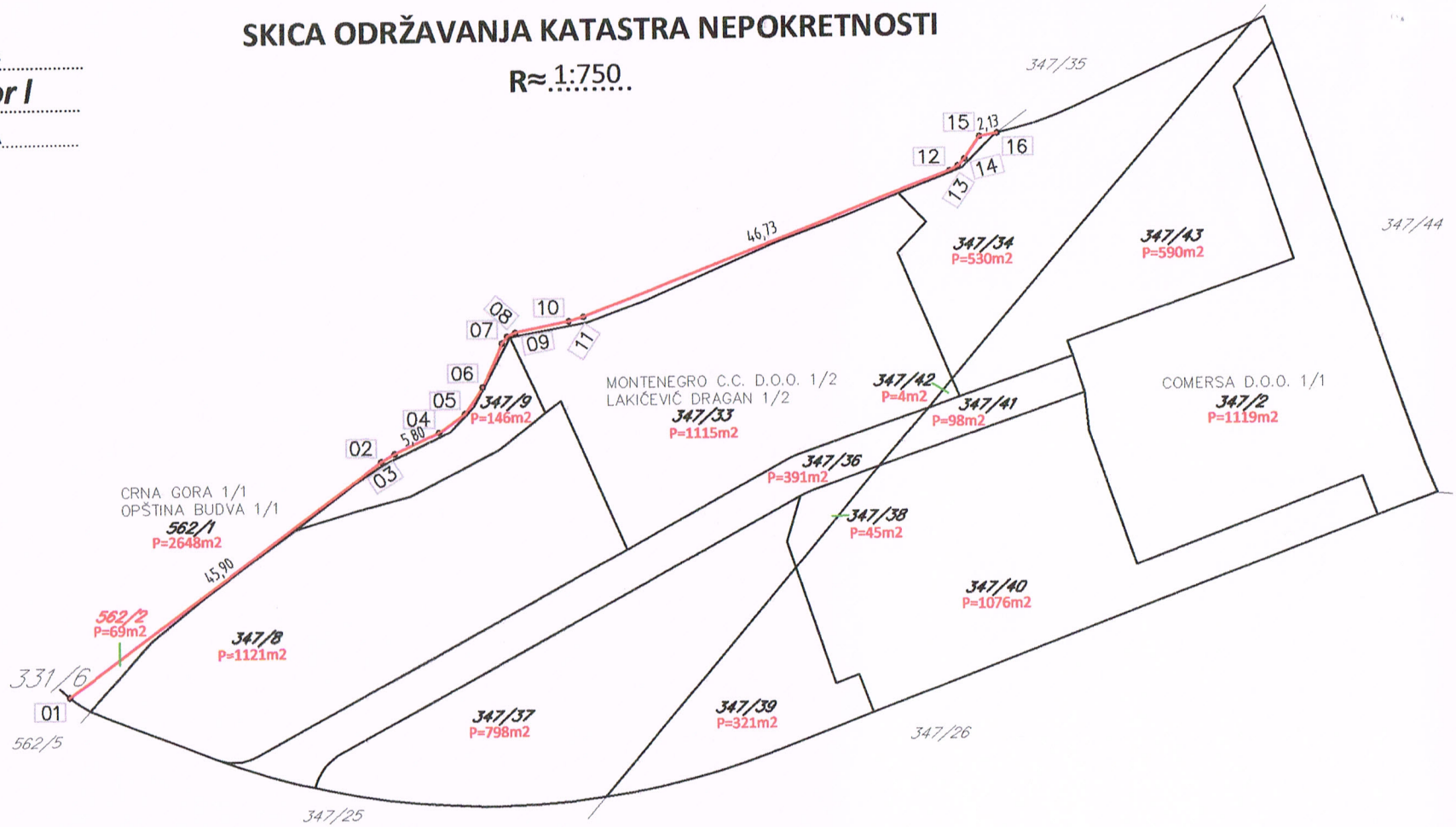
Slavko Niković

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

Uprava za nekretnine
Crna Gora
Područna jedinica: BUDVA
Katastarska opština: ***Prijevor I***
Opština: BUDVA

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI

R≈1:750



KOORDINATE TAČAKA

Broj	Y	X
01	6567206.15	4682766.54
02	6567243.34	4682793.45
03	6567244.90	4682794.36
04	6567250.17	4682796.79
05	6567253.26	4682798.93
06	6567255.42	4682802.01
07	6567257.78	4682807.07
08	6567258.44	4682807.89
09	6567259.39	4682808.32
10	6567265.73	4682809.56
11	6567267.45	4682810.04
12	6567311.21	4682826.45
13	6567312.19	4682827.00
14	6567312.96	4682827.81
15	6567314.77	4682830.38
16	6567316.87	4682830.75

Snimio i obradio:
GEOINS
Preduzeće za izvođenje geodetskih radova
"GEOINS" DOO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BUDVA
(Licenca br. 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.)
Snimio dana: Septembar/2025. god.
Geometar: **Niković Slavko**
(Ovlašćenje br. 02-3967/2 od 25.07.2013.god.)
potpis

Ovjerava:
.....

Spisak prijava:.....202..god.
Spisak promena:.....202..god.

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica..... **BUDVA**
K.O.....**PRIJEVOR I**

Spisak prijava br.....

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA

GEOINS
Preduzeće za izvođenje geodetskih radova

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Opština Budva
Katastarska opština PRIJEVOR I

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m^2	Površina iz koordinata m^2	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
1	21	CRNA GORA	562/1		Svojina	1/1	Javni putevi	2663	2717	
		OPŠTINA BUDVA			Raspolaganje	1/1				
	316	KOVAČEVIĆ NIKOLA BLAŽO	347/9		Svojina	1/1	Šume 3. klase	146	146	
	315	MONTENEGRO C.C. D.O.O.	347/8		Susvojina	1/2	Šume 3. klase	1120	1121	
		LAKIĆEVIĆ DRAGAN	347/33		Susvojina	1/2	Šume 3. klase	1116	1115	
			347/34				Šume 3. klase	530	530	
			347/38				Šume 3. klase	44	45	
			347/43				Šume 3. klase	590	590	
	338	COMERSA D.O.O.	347/2		Svojina	1/1	Šume 3. klase	1119	1119	
			347/37				Šume 3. klase	799	798	
			347/39				Šume 3. klase	321	321	
			347/40				Šume 3. klase	1076	1076	
					UKUPNO:			9524	9578	

Pregledao i ovjerio: _____

Obradio: Slavko Niković
ovlašćenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

Budva,

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Opština Budva
Katastarska opština PRIJEVOR I

STARO STANJE

Redni broj	Broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz numerike m^2	Površina iz koordinata m^2	Primjedba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A LIST (podaci o parcelama)										
2	338	COMERSA D.O.O.	347/42		Svojina	1/1	Šume 3. klase	4	4	
	537	COMERSA D.O.O.	347/36		Susvojina	1/5	Šume 3. klase	375	391	
		MONTENEGRO C.C. D.O.O.	347/41		Susvojina	2/5	Šume 3. klase	95	98	
		LAKIĆEVIĆ DRAGAN			Susvojina	2/5				
							UKUPNO:	474	493	

Pregledao i ovjerio: _____

Budva,

Obradio: Slavko Niković
ovlašćenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Opština Budva
Katastarska opština PRIJEVOR I

NOVO STANJE

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m^2	Primjedba POVRŠINA PO LN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
1	21	CRNA GORA	562/1		Svojina	1/1	Javni putevi	2648	2594
		OPŠTINA BUDVA	562/2		Raspolaganje	1/1	Gradjevinska parcela	69	69
	316	KOVAČEVIĆ NIKOLA BLAŽO	347/9		Svojina	1/1	Gradjevinska parcela	146	146
	315	MONTENEGRO C.C. D.O.O.	347/8		Susvojina	1/2	Gradjevinska parcela	1121	1120
		LAKIĆEVIĆ DRAGAN	347/33		Susvojina	1/2	Gradjevinska parcela	1115	1116
			347/34				Gradjevinska parcela	530	530
			347/38				Gradjevinska parcela	45	44
			347/43				gradjevinska parcela	590	590
	338	COMERSA D.O.O.	347/2		Svojina	1/1	Gradjevinska parcela	1119	1119
			347/37				Gradjevinska parcela	798	799
			347/39				Gradjevinska parcela	321	321
			347/40				Gradjevinska parcela	1076	1076
							UKUPNO:	9578	9524

Pregledao i ovjerio: _____

Obradio: Slavko Niković
ovlašćenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

Budva,

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

CRNA GORA
Uprava za nekretnine

Opština Budva
Katastarska opština PRIJEVOR I

NOVO STANJE

Redni broj	broj LN (PL)	Naziv nosioca prava na nepokretnosti i JMBG/MB	Broj parcele	Zgrada	Osnov prava	Obim prava	Način korišćenja	Površina iz koordinata m²	Primjedba POVRŠINA PO LN
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A LIST (podaci o parcelama)									
2	338	COMERSA D.O.O.	347/42		Svojina	1/1	Gradjevinska parcela	4	4
	537	COMERSA D.O.O.	347/36		Susvojina	1/5	Gradjevinska parcela	391	375
		MONTENEGRO C.C. D.O.O.	347/41		Susvojina	2/5	Gradjevinska parcela	98	95
		LAKIĆEVIĆ DRAGAN			Susvojina	2/5			
							UKUPNO:	493	474

Pregledao i ovjerio: _____

Budva,

Obradio: Slavko Niković
ovlašćenje br.02-3967/2
"GEOINS" d.o.o. Budva

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "GEOINS" BUDVA

C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

O V L A Š Ć E N J E

Kojim se potvrđuje da je

NIKOVIĆ Luka SLAVKO

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

položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

u oblasti:

1. **DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**
2. **INŽENJERSKO-TEHNIČKIM OBLASTIMA**

Broj: 02-3967/2

Podgorica, 25.07.2013.godine

DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ

CRNA GORA
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je
Geodetska organizacija

"GEOINS" DOO BUDVA

Ul. Lazi, Budva
dana 15.03.2022. godine,

ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJER, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA

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

VD DIREKTOR
Koča Đurišić

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PODGORICA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB
PDV 31/31-00813-8
PIB 02899922

STUDIO AC

IZJAVA PROJEKTANTA

Izjavljujem da je ova tehnička dokumentacija - Idejno rješenje turističkog apartmanskog bloka (3*) 2G+Su+P+2 / faza 5 na dijelu UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva, izrađena u skladu sa smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova, za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 Stav 2 tačka 3 i Stav 3 zakona te da su ispoštovani zadati urbanistički parametri – indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta kao i odnos prema građevinskim linijama, kao i bruto razvijena građevinska površina (BRGP).

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

U prilogu dostavljamo tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara.

PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA UP 4.2, blok 4b = 7422,50m²

POVRŠINA PREDMETNOG DIJELA UP 4.2, blok 4b; k.p.347/2 = 1119,00m²

ZADATI PARAMETRI za UP	**ZADATI PARAMETRI na predmetnom dijelu UP**	**OSTVARENI PARAMETRI na predmetnom dijelu UP**
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTIMA 3711,25m²	**MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM 559,50m²**	**OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM 362,72m²**
MAX. BRGP OBJEKATA 8907,00m²	**MAX. BRGP OBJEKTA 1342,80m²**	**OSTVARENA BRGP OBJEKTA 1342,75m²**
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,50	**MAX. INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,50**	**OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,32**
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 1,20	**MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI na dijelu UP 1,20**	**OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI na dijelu UP 1,20**
MAX. SPRATNOST OBJEKATA P+2 (mogućnost formiranja više od jedne suterenske etaže)	**MAX. SPRATNOST OBJEKATA P+2 (mogućnost formiranja više od jedne suterenske etaže)**	**SPRATNOST OBJEKTA 2G+Su+P+2**

Površna lokacije za gradnju, tj. katastarskih parcela koje prema elaboratu parcelacije po LSL-u čine predmetni dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, preuzeta je iz elaborata parcelacije po LSL-u koja je sastavni dio ove tehničke dokumentacije.

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta i UTU, na dijelu UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza koji se sastoji od k.p. 347/2, KO Prijevor I, predviđena faza 5, turistički objekat - apartmanski blok kategorije sa 18 funkcionalnih jedinica (apartmana).

Projektom je predviđeno 385,08m² zelenih površina na predmetnom dijelu UP, što iznosi 34% pripadajućeg dijela UP.

Objekat je planiran sa 18 apartmanskih jedinica, ukupne bruto površine 1342,75m² kojima je po normativu iz LSL-a (15PM/1000m2) potrebno obezbijediti 20PM. Uz to, kako je planirana izgradnja apartamana više kategorije, želja investitora je da bude obezbijeđeno minimum 1,5PM/apartmanu, što za 18 planiranih apartmana iznosi 27PM.
Normativi iz planskog dokumenta, kao i projektni zadatak investitora ispunjeni su, a u garažama je planirano 28PM.

Budva,
10.2025.godine

(mjesto i datum)

MP

(potpis odgovornog lica)

Ul. Balkanska 1
85340, Herceg Novi
+382 67 558 293
skocetanovic@yahoo.com
PIB: 02925206 -906 PDV:90/31-03641-8
br.ž.r.: NLB 530-21652- 47

SLUŽBENA KONSTATACIJA

(IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI PLANIRANOG OBJEKTA)

Na osnovu zahtjeva investitora, geodetska firma „Geobiro“d.o.o. iz Herceg Novog izvršila je preklapanje granica lokacije za građenje sa granicama katastarskih parcela i projektovanim objektom na predmetnoj lokaciji i na osnovu toga dajemo sledeću izjavu:

- Nakon uvida u idejno rješenje (koje nam je dostavio projektant) i preklopom geodetske podloge sa granicama lokacije za građenje, konstatujem da se objekat nalazi na kat.parc.br. 347/2, K.O.Prijevor I površine 1119 m^2.

- Novom objektu je predviđen prilaz preko kat.parc.br.347/36, K.O.Prijevor I upisan u L.N.537 kao šume 3., vlasništvo Lakićević Dragana, „Montenegro CC“d.o.o., „Comersa“ d.o.o. i kat.parc.br.347/41, K.O.Prijevor I upisan u L.N.537 kao šume 3., vlasništvo Lakićević Dragana, „Montenegro CC“d.o.o., „Comersa“ d.o.o., do javnog puta označenog kao kat.parc.br.559/1 K.O.Prijevor I upisan u list nepokretnosti 21, vlasništvo Crna Gora – raspolaganje Opština Budva.

.

Budva, 06.10.2025.

“GEOBIRO” D.O.O. Herceg Novi

dipl.geod.ing. Svetozar Kočetanović

PROJEKTNI ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE** **TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA / FAZA 5 - 2G+Su+P+2**
Lokacija:	dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce" – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva
Investitori:	**COMERSA d.o.o. Podgorica, DRAGAN LAKIĆEVIĆ, MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi**

PROJEKTNI ZADATAK

Uvod
Projektovati turistički objekat – na lokaciji dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce" – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva.

Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije
Projektovati turistički objekat u cilju ispunjenja uslova urbanističkog uređenja prostora, propisanih planskim dokumentom LSL „Seoce" – I faza.
Urbanistička parcela UP 4.2 ima urbanističke parametre, zadate navedenim planskim dokumentom, a objekat faze 5 planirati na dijelu predmetne UP sa pripadajućim parametrima.

Predmet tehničke dokumentacije
Predmet tehničke dokumentacije je turistički objekat – turistički apartmanski blok.
Objekat projektovati kao slobodnostojeći na predmetnoj lokaciji.
Kapaciteti objekata:
Planirati objekat za smještaj turista. Objekat planirati sa apartmanima u nadzemnim etažama. Zbog konfiguracije terena potrebno je formirati suterensku etažu sa apartmanskim jedinicama, a sve u skladu sa planskim dokumentom i planom definisanim parametrima.
Strukturu i broj apartmana prilagoditi uslovima za projektovanje, sa jednosbnim, dvosobnim i trosobnim apartmanima.
Parkiranje rješavati u okviru lokacije, u garaži objekta, kapaciteta minimum 1,5PM/apartmanu, u skladu sa uslovima LSL-a. Pješački prilaz do objekta planirati sa sjeverne strane objekta uz internu saobraćajnicu kojom se planira kolski prilaz do parcela na gornjem dijelu predmetne urbanističke parcele.
Konstrukciju objekta planirati kao armirano-betonsku. Ispune planirati od blokova, a pregrade od blokova ili gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. Fasadne zidove objekta planirati sa kamenom oblogom i demit fasadom. Oko fasadnih otvora planirati kamene okvire po ugledu na tradicionalne.
Krov planirati kao ravnan sa dijelovima krova predviđenim kao ozelenjena neprohodna krovna terasa.
Podzide i potporne zidove na lokaciji oblagati grubo tesanim kamenim pločama.

Osnova za projektovanje sa podacima o zahtjevanim tehnološkim procesima
Objekat projektovati kao slobodnostojeći spratnosti 2G+Su+P+2.
U skladu sa uslovima na terenu, u okviru II sprata planirati glavni ulaz.
Potrebno je da svi apartamni posjeduju terasu.
U podzemnim etažama pored garažnog prostora planirati tehničke prostorije i ostave.

Za investitora

ADVOKAT
mr Boris Bodiroga
Igalo, Sava Ilića 4, TC "Solemar"
tel. 069 568 422

IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURA

STUDIO AC d.o.o.

Ulica Ivana Crnojevića 14, Cetinje

ž.r. 530-21119-94 NLB
PDV 31/31-00813-8
PIB 02899922

STUDIO AC

Tehnička dokumentacija:	**IDEJNO RJEŠENJE** **TURISTIČKO APARTMANSKOG BLOKA – 3* / FAZA 5 - 2G+Su+P+2**
Lokacija:	dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva
Investitori:	**DRAGAN LAKIĆEVIĆ i MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi**

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE – SADRŽAJ:

- TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
  Tehnički opis uz idejno rješenje

- NUMERIČKA DOKUMENTACIJA
  Prikaz površina

- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

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

Trodimenzionalni prikazi

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK – 3* / FAZA 5 - 2G+Su+P+2
Lokacija: dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva
Investitor: Dragan Lakićević i MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE

Tehnička dokumentacija je rađena na osnovu projektnog zadatka investitora, urbanističko-tehničkih uslova broj 08-332/23-3473/9 izdatih 07.07.2023. godine od Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme, Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, i od investitora dostavljene geodetske podloge sa katastarskom predstavom na kojoj su nanijete granice urbanističke parcele kao i građevinska linija definisana planskim dokumentom, te Elaborata parcelacije po LSL-u, koja je od strane Uprave za katastar i državnu imovinu područne jedinice Budva, zavedena pod br. 919-104-UPI-6079/25 od 15.09.2025.god. izrađene od strane za te poslove licencirane firme Geoins d.o.o. Budva.
Kao podloga za izradu ovog idejnog rješenja korišćena su idejna rješenja faze 1 (izradjeno od strane Arhi Studio Dizajn d.o.o. Budva na koje je data saglasnost Službe glavnog gradskog arhitekte broj UPI-22-332/25-38/4 od 20.06.2025.godine), faze 2 (izradjeno od strane Studio AC d.o.o. Cetinje na koje je data saglasnost Službe glavnog gradskog arhitekte broj UPI-22-332/25-88/2 od 30.07.2025.godine), faze 3 (izradjeno od strane E.NOUR Architecture d.o.o. Rožaje na koje je data saglasnost Službe glavnog gradskog arhitekte broj UPI-22-332/25-107/3 od 16.09.2025.godine) i faze 4 (izradjeno od strane Arhi Studio Dizajn d.o.o. Budva na koje je data saglasnost Službe glavnog gradskog arhitekte broj UPI-22-332/25-138/4 od 06.10.2025.godine). Navedena idejna rješanja služila su kao osnov za izradu ove tehničke dokumentacije u oblikovnom smislu na način da se implementacijom jedinstvenog arhitektonskog izraza i formi u kontekst predmetne lokacije utiče na ujednačavanje slike Seoca.

OPŠTE NAPOMENE

Objekat na dijelu UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza planiran je kao jednostrano uzidan (ou objekat koji planiran kao faza 2) i predviđen je sa apartmanima kategorije tri zvjezdice (3*) za izdavanje turistima.
Na dostavljenoj geodetskoj podlozi nanešene su granice urbanističke parcele, građevinske linije kao i granice predmetnih katastarskih parcela koje ulaze u sastav predmetne UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza.
Idejno rješenje turističkog objekata – turistički apartmanski blok / faza 5 rađeno je na dijelu urbanističke parcele UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, Opština Budva. Parametri izgradnje definisani su na osnovu podataka iz priloženih UTU i planskog dokumenta i na osnovu stvarnog vlasništva investitora osnosno površine predmetnih katastarskih parcela koje čine predmetni dio UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza definisane na osnovu priloženog elaborata parcelacije po LSL-u.
Investitor je dostavio parcelaciju po planskom dokumentu za predmetnu UP, koja je ovjerena od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Budva, a koja je kao sastavni dio ove tehničke dokumentacije priložena u okviru opšte dokumentacije. Projektant se u svemu držao parametara koji su definisani planskim dokumentom, i u skaldu sa površinama parcela koje su date u eleboratu parcelacije po LSL-u.
Urbanističko-tehnički uslovi izdati su na ime investitora, Laićević Dragan i Montenegro C.C. d.o.o. Prema listu nepokretnosti broj 338 COMERSA d.o.o. je vlasnik k.p. 347/2, a međusobni odnosi između Lakićević Dragana i MONTENEGRO C.C. d.o.o. kao investitora sa jedne strane, i COMERSA d.o.o. kao suinvestitora sa druge strane, definisani su Ugovorom o zajedničkoj ortačkoj gradnji UZZ: 948/2024 od 12.12.2024.godine.
U okviru opšte dokumentacije priložena je i međusobna saglasnost kojom COMERSA d.o.o. kao vlasnik k.p. 347/2, 347/37, 347/39, 347/40, 347/41 i 347/42 i MONTENEGRO CC d.o.o. i Lakićević Dragan kao suvlasnici k.p. 347/8, 347/33, 347/34, 347/36, 347/38, 347/43 KO Prijevor I, koje čine UP 4.2, blok 4b, u zahvatu LSL Seoca, daju međusobnu obostranu saglasnost da se objekti unutar navedene urbanističke parcele mogu graditi do zajedničkih granica navedenih katastarskih parcela bez ograničenja, kao i da zajedničke pristupne staze, saobraćajnice i rampe do objekata unutar urbanističke parcele mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP 4.2, a koje su u njihovom vlasništvu.
Sva navedena dokumentacija nalazi se u dijelu opšte dokumentacije ovog idejnog rješenja.
Investitoru je sugerisano da je prije dobijanja dozvole za gradnju potrebno da riješi sva eventualna imovinsko-pravna pitanja.
UTU su izdati za izradu tehničke dokumentacije na nivou urbanističke parcele. Ovom tehničkom dokumentacijom predviđena je izgradnja jednog turističkog objekta definisanog kao faza 5, koji je smješten na dijelu predmetne UP, dok je zona gradnje sa pripadajućim parametrima prikazana u grafičkom prilogu situacija – nivelacija i regulacija kao i Situacija – geodetska podloga sa UTU.

LOKACIJA

Urbanistička parcela UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza, je prema priloženim UTU površine 7422,50m², dok je predmetni dio koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, a na kojem je planirana gradnja objekta faza 5, ukupne površine 1119m^2, a maksimalna zauzetost i BRGP na dijelu parcele računati su prema koeficijentima zauzetosti i izgrađenosti koji su preuzeti iz priloženih UTU.
Urbanistička parcela se sa južne, zapadne i dijelom sa sjeverne strane graniči sa planiranim saobraćajnicama, dok se sa drugih strana graniči planiranim pješačkim stazama. Investitori su internom parcelacijom, koja je sprovedena u katastru, podijelili kompletnu urbanističku parcelu na manje djelove, a kroz centalni i južni dio planirane su interne saobraćajnice za pristup garažama.

Dio UP na kojem je planirana izgradnja objekta u fazi 5, sastoji se od k.p. 347/2, KO Prijevor I, i graniči se sa istočne strane planiranom gradskom pješečkom stazom, a dijelom sa južne strane planiranom kolskom saobraćajnicom planiranom DUP-om, dok se sa drugih strana graniči katastarskim parcelama u vlasništvu investitora koje ulaze u sastav urbanističke parcele 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza.
Teren je u velikom nagibu, od cca 112m n.v. na mjestu kontakta sa planiranom saobraćajnicom sa južne strane, do cca 150m n.v. na sjevernoj strani lokacije za gradnju.
Grafičkim prilogom LSL „Seoce“ – I faza nivelacija planirane sobraćajnice nije definisana pa se projektant vodio niveletama postojeće saobraćajnice (čije je izmještanje planirano) i veze planirane saobraćajnice sa magistralnim putem.
Objekat je nivelisan kako bi mu se uz minimalno penjanje pristupilo, a zbog velike denivelacije postojećeg terena, glavni pješački ulaz planiran je sa sjeverne strane na nivou II sprata.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIĐENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:
Urbanistička parcela UP 4.2, blok 4b, nalazi se u okviru površina za turistička naselja i hotele - sa 5, 4 i 3 zvjezdice (primarna/pretežna namjena), a kao dopunska namjena prostora predviđaju se: turistički i smještajni kapaci (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli).
U okviru ovog bloka moguće je smjestiti sljedeće sadržaje:
- Pansionski smještaj
- Apartmanski smještaj
- Apartmani za iznajmljivanje
- Kuće za izdavanje
- Urbane vile
- Poslovni prostori za izdavanje: poslovnice pošte, banke, agencijski prostori, predstavništva, biroi.

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za ove vrste objekata.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:
Površina urbanističke parcele 4.2, u bloku 4b je 7422,50m².
- Najveća dozoljena BRGP svih objekta na parceli je 8907,00m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 1,20.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 3711,25m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,50.

Preporučena spratnost na parceli je P+2.
Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.
Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
Spratnost (broj etaža) je data kao parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linij bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.
Obaveznost svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke (ili katastarske parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine:
- podrumska garaža (u više nivoa)
- suterenka garaža
- parkiranje na pločama iznad suterena i li podruma
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni uslovi i programski zahtjevi.

Za dio 4.2, u bloku 4b, koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, a čija je površina prema priloženom elaboratu parcelacije po DUP-u 1119m^2:
- Najveća dozvoljna BRGP je 1342,80m^2.
- Najveća dozvoljena površina pod objektom je 559,50m^2.

c) Horizontalna regulacija:
Propisani regulacioni i nivelacioni parametri podržavaju i afirmišu specifičnost svake pojedinačne planirane namjene kroz fizički aspekt planiranja i oblikovanja prostora. Planiranim regulacionim i nivelacionim rješenjem težilo se uspostavljanju jasnih regulacionih parametara koji omogućavaju dobru protočnost prostora, formiranje prepoznatljivih mikroambijenata.
Regulacioni uslovi definisani su:
1. spoljnom građevinskom linijom na nivou urbanističkog bloka, koja je obavezujuća i preko koje se ne može graditi.
2. unutrašnja regulacija definisana je sa više linija građenja koje definišu uslove građenja u okviru parcela;

Građevinska bočna regulacija prema susjedu:
- objekti mogu da se grade do ivice parcele, ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 1.0-2.0m od susjeda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Regulacija gradenja prema „zadnjem" dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
- odstojanje do 2.0m pruža mogućnost ovaranja otvora sa visokim parapetima
- do 4.0m pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima.

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.
Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1.20m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.
Ukopani objekti namjenjeni za garaže, mogu da obuhvate cijelu urbanističku parcelu što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije.

d) Vertikalna regulacija:

Preporučena spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
Kota prizemlja je:
-na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
-na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3.50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.
Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
Zbog morfologije terena predmetnog područja, tj.nagiba terena, moguće je formirati više od jedne suternske etaže.
Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

e) Arhitektonsko oblikovanje:

Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje slike Seoca. Ovdje se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti.
Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora.

Principi oblikovanja

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primjeniti svakako jesu i:
- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)
- poštovanje i zaštita postojećih likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namjne i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrijednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namjenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, načinu organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu odredene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcje, tehnologije gradenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu...).
U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriše se primjena prorodnih materijala, kamena i drveta. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbjegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, vještački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.
Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namjena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namijenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovdje se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od klimatskih faktora, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakterisitke podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori itd.
Primjenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmjerava i određuje kriterijume oblikovanja.

f) Mirujući saobraćaj:

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (Član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17, 44/18, 63/18 1 82/20), što je u slučaju izgradnje na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 4.2 blok 4B ispunjeno.
Parkiranje treba rješavati u okviru parcela.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža).
Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i druge izgradnje, na jedno parking mjesto po djelatnostima iznose:

- stanovanje (na 1000 m2) 15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm);
- proizvodnja (na 1000 m2) 20 pm (6-25 pm);
- poslovanje (na 1000 m2) 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m2) 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m2) 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m2) 120 pm (40-200 pm),
- za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca) - 25 pm.

Površine za parkiranje putničkih vozila su od asfalt betona ili betonskih ploča. Pri izradi tehničke dokumentacije neophodno je primijeniti odredbe iz ovog Pravilnika koje se odnose na parking mjesta kao i na pješačke prelaze i prilaze objektima.

g) Uređenje terena:

Zelene površine se uređuju i opremaju u zavisnosti od vrste, značaja, realizovanih/planiranih sadržaja, intenziteta korišćenja, planiranog stepena uređivanja i održavanja.

- Kod planiranja i izgradnje novih ugostiteljsko-turističkih objekata potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr.
- Planiranim intervencijama predvidjeti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamjensko korišćenje planirati u zonama koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i aktivne rekreacije.
- Uz pomoć zelenila rješavati vizuelne konflikte sa susjednim namjenama kao i zaštitu od prašine i buke.

U slučaju potrebe za baštenskom hidrantskom mrežom, istu priključiti na uličnu vodovodnu cijev preko vodomjera u vodomjernom oknu.
Planom je predviđeno očuvanje prostornog i vazdušnog komfora uz adekvatnu strategiju razvoja naselja i fizičke strukture koja podrazumijeva visoke ekološke standarde življenja. Grafički je predstavljena orijentaciona površina uredjenog zelenila privatnog i javnog, shodno dozvoljenim pravilima gradjenja koja svojom organizacijom nije obavezujuća ali površinski odgovara adekvatnim pokazateljima - indeksima zauzetosti po bloku, i kao takva procentualno treba da bude ispoštova sa slobodom organizacije unutar zona građenja.

IZGRADNJA PREDVIĐENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta i UTU, na dijelu UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza koji se sastoji od k.p. 347/2, KO Prijevor I, predvidjena faza 5, turistički objekat - apartmanski blok kategorije tri zvjezdice (3*) sa 18 funkcionalnih jedinica (apartmana).

b) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji:

- Turistički objekat planiran je na dijelu UP 4.2, blok 4b, LSL „Seoce“ – I faza koji se sastoji od k.p. 347/8, KO Prijevor I.
- Objekat je planirtan sa 18 apartmanskih jedinica.

Ukupna površina UP 4.2, u bloku 4b je 7422,50m².

- Najveća dozoljena BRGP svih objekta na parceli je 8907,00m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 1,20. Planirani objekat ima ukupnu BRGP od 1342,75m^2 a ostvareni indeks izgradjenosti na dijelu UP iznosi 1,20.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 3711,25m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,50. Planirani objekat zauzima površinu od 362,72m^2 na parceli, a ostvareni indeks zauzetosti na dijelu UP je 0,32.
- Planirani objekat je spratnosti 2G+Su+P+2.

U skladu sa UTU i tekstualnim dijelom DUP-a, suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevisku površinu, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.
Spratnost (broj etaža) je data kao parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.

Za dio UP 4.2 na kome je predvidjen objekat u fazi 5, kojeg čini k.p. 347/2, KO Prijevor I, a čija je površina 1119m^2:

- Najveća dozvoljna BRGP je 1342,80m^2 (ostvarena BRGP je 1342,75m^2).
- Najveća dozvoljena površina pod objektom je 559,50m^2 (ostvarena površina pod objektom je 362,72m^2).

U tabeli je prikazan uporedni prikaz planiranih i ostvarenih parametara u fazi 5 na UP 4.2:

PREGLED PARAMETARA: **POVRŠINA PREDMETNOG DIJELA UP 4.2,**
POVRŠINA UP 4.2, blok 4b = 7422,50m² **blok 4b; k.p.347/2 = 1119,00m²**

ZADATI PARAMETRI za UP	**ZADATI PARAMETRI na predmetnom dijelu UP**	**OSTVARENI PARAMETRI na predmetnom dijelu UP**
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTIMA 3711,25m²	**MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM 559,50m²**	**OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM 362,72m²**
MAX. BRGP OBJEKATA 8907,00m²	**MAX. BRGP OBJEKTA 1342,80m²**	**OSTVARENA BRGP OBJEKTA 1342,75m²**
MAX. INDEKS ZAUZETOSTI 0,50	**MAX. INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,50**	**OSTVARENI INDEKS ZAUZETOSTI na dijelu UP 0,32**
MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI 1,20	**MAX. INDEKS IZGRADJENOSTI na dijelu UP 1,20**	**OSTVARENI INDEKS IZGRADJENOSTI na dijelu UP 1,20**
MAX. SPRATNOST OBJEKATA P+2 (mogućnost formiranja više od jedne suterenske etaže)	**MAX. SPRATNOST OBJEKATA P+2 (mogućnost formiranja više od jedne suterenske etaže)**	**SPRATNOST OBJEKTA 2G+Su+P+2**

c) Horizontalna regulacija:

Sve gradjevinske linije za UP 4.2 definisane su na geodetskom snimku koji je kao podloga služio za izradu predmetne tehničke dokumentacije. Kako je ostatak predmetne urbanističke parcele u vlasništvu investitora čiji su međusobni odnosi definisani Ugovorom o zajedničkoj ortačkoj gradnji UZZ: 948/2024 od 12.12.2024.godine, udaljenja prema preostalim djelovima predmetne urbanističke parcele nisu definisana, već se objekti mogu graditi do ivica katastarskih parcela koje interno dijele urbanističku parcelu, bez ograničenja.

U okviru opšte dokumentacije priložena je i međusobna saglasnost kojom COMERSA d.o.o. kao vlasnik k.p. 347/2, 347/37, 347/39, 347/40, 347/41 i 347/42 i MONTENEGRO CC d.o.o. i Lakićević Dragan kao suvlasnici k.p. 347/8, 347/33, 347/34, 347/36, 347/38, 347/43 KO Prijevor I, koje čine UP 4.2, blok 4b, u zahvatu LSL Seoca, daju međusobnu obostranu saglasnost da se objekti unutar navedene urbanističke parcele mogu graditi do zajedničkih granica navedenih katastarskih parcela bez ograničenja, kao i da zajedničke pristupne staze, saobraćajnice i rampe do objekata unutar urbanističke parcele mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP 4.2, a koje su u njihovom vlasništvu.

Objekat je u svemu postavljen prema zadatim gradjevinskim linijama koje su definisane DUP-om, a nanijete su od strane ovlašćene geodetske organizacije na situaciji koja je služila kao osnov za izradu rješenja i pozicioniranje objekta.

Kako se urbanistička parcela sa svih strana graniči sa javnim saobraćajnicama (pješačkim i kolskim), glavna građevinska linija je planom definisana i nanijeta na geodetsku podlogu ovjerenu od strane GEOBIRO d.o.o. Herceg Novi. Objekat je svojom južnom i istočnom fasadom okrenut prema regulaciji, tj. prema kolskoj i pješačkoj saobraćajnici koje su definisane planskim dokumentom.

Ukopani djelovi objekta namjenjeni za garaže, u skladu sa odredbama planskog dokumenta mogu da obuhvate cijelu urbanističku parcelu što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije).

d) Vertikalna regulacija:

Planirana spratnost objekta je 2G+Su+P+2.

Kota prizemlja je u skladu sa odredbama UTU za projektovanje na terenu u većem nagibu u nivou poda najniže korisne etaže (u ovom slučaju suterena) 1,28m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta i UTU planirana je suterenska etaža sa apartmanskim jedinicama koja ulazi u BRGP objekta.

- Spratne visine planiranog objekta iznose:
  - stambene etaže 3,00m;
  - garaže 3,00m.
- Krov je ravan sa zelenilom i šljunkom kao završnim slojem za zaštitu izolacionih slojeva.

e) Arhitektonsko oblikovanje:

- *Uljepšavanje dvorišnih fasada*
  Pošto dvorišne fasade učestvuju u formiranju gradske slike ovom ambijentu se posvetilo više pažnje, dvorišne fasade i bočne vidne fasade su na adekvatan način obrađene.
- *Sprečavanje kiča*
  Novi ambijent, i planirana zgrada nisu formirani na bazi elemenata i kompozicija koji vode ka kiču. Objekat je planiran u maksimalno svedenom arhitektonskom izrazu bez lažne postmodernističke arhitekture, napadnog folklorizma, istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).
- *Upotreba materijala i boja*
  U obradi fasada korišćene su svijetle prigušene boje, u skladu sa karakteritičnim bojama podneblja (bijela, siva, bež, boja prirodnog drveta i boja prirodnog kamena). Objekat je planiran sa kamenom fasadnom oblogom od lokalnog kamena ređanog u pravilne horizontalne redove u kombinaciji sa prirodnim drvetom (boja prirodnog hrasta) i prigušenom bijelom (RAL 9002 – grey white) i bež fasadom (RAL 1019 – grey beige). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada vodilo se računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Obojeni djelovi objekta su sa završnom obradom fasade tipa demit. Za zidanje i oblaganje kamenom planiran je autohtoni kamen (grbljanski tamnije sive nijanse i danilovgradski svijetlih nijansi), a zidanje i oblaganje je potrebno uraditi na tradicionalni način.
- Otvori su planirani sa okvirima po ugledu na tradicionalne.

f) Mirujući saobraćaj:

Zbog obezbjedjenja nepohodnog parkinga za objekat prema projektnom zadatku investitora i normativima iz plana garaža je planirana u dvije etaže.
Ukupno je u garažama planiran parking za 28 automobila. Planiranim parkinzima je obezbijedjeno parkiranje za fazu 5 po normativima iz LSL-a.
Objekat je planiran sa 18 apartmanskih jedinica, ukupne bruto površine 1342,75m^2 kojima je po normativu iz LSL-a (15PM/1000m2) potrebno obezbijediti 20PM. Uz to, kako je planirana izgradnja apartamana više kategorije, želja investitora je da bude obezbijeđeno minimum 1,5PM/apartmanu, što za 18 planiranih apartmana iznosi 27PM.
Normativi iz planskog dokumenta, kao i projektni zadatak investitora ispunjeni su, a u garažama je planirano 28PM.
Garaža -2 planirana je sa 13 garažnih mjesta, a garaža -1 sa 15 garažnih mjesta. Po jedno parking mjesto u garaži -1 i garaži -2 planirani su sa elementima pristupačnosti za osobe sa invaliditetom.
Ulaz u garažu -2 planiran je preko rampe koja dijelom prolazi preko k.p. 347/40 koja je u vlasništvu investitora, a sve u skladu sa priloženom saglasnošću kojom je definisano *da zajedničke pristupne staze, saobraćajnice i rampe do objekata unutar urbanističke parcele mogu svojom trasom prelaziti preko bilo koje od navedenih katastarskih parcela koje čine predmetnu UP 4.2, a koje su u vlasništvu investitora.*
Veza između garaže -2 i garaže -1 planirana je preko podizne platforme WOHR parklift 411 čije su tehničke specifikacije date kao prilog uz ovaj tehnički opis.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Garaža -2 planirana je za stacioniranje 13 automobila. Uz garažu su planirane ostave i tehničke prostorije, kao i stepenište sa protivpožarnom zonom koje vodi do viših etaža.
Garaža -1 je planirana za stacioniranje 15 automobila sa pomoćnim prostorijama i ostavama. Sa nivoa garaže -1 se preko protivpožarne zone i stepeništa stiže do suterena i viših smještajnih etaža.
Na nivou suterena i prizemlja pristupa se hodniku koji vodi do po 5 turističkih apartmana na svakoj od etaža. Apartmani su tipa jednosobni i jednoiposobni. Sa nivoa prizemlja se stepeništem pristupa višim etažama.
Glavni ulaz je zbog uslova terena planiran na nivou drugog sprata, koji je planiran sa 3 apartmana, od kojih je jedan planiran kao luksuzniji dvoiposoban.
Svi apartmani posjeduju minimum jednu terasu.

UREĐENJE TERENA

Projektom je predviđeno 385,08m2 zelenih površina na predmetnom dijelu UP, što iznosi 34% pripadajućeg dijela UP.
Radi očuvanja izgleda padina na parceli planirane su podzide. Veće denivelacije riješene su kaskadnim ravnima sa podzidama.
Dijelom lokacije za gradnju faze 5 planirana je interna saobraćajnica u širini 5,50m zajedno sa k.p. 347/40 KO Prijevor I, čija površina čini veći dio planirane interne saobraćajnice unutar UP 4.2 kojim je planiran pristup višim garažama faze 2 i faze 5. Planirana interna saobraćajnica je popločana kaldrmom i u skladu sa međusobnom saglasnošću investitora koja je sastavni dio ove tehničke dokumentacije zahvata i djelove drugih katastarskih parcela (k.p.347/40, KO Prijevor I).
Podzide su planirane sa kamenom oblogom.
Potrebno je maksimalno očuvati eventualno postojeće visoko zelenilo. Ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presadivanje na slobodne površine parcela. U skladu sa zakonima i pravilnicima koji bliže definišu ovu oblast, potrebno je da se svi primjerci maslina koje eventualno postoje na parceli, evidentiraju, sačuvaju a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju. Imajući sve ovo u vidu obrađivač tehničke dokumentacije iznosi sledeće, u grafičkim i priloženim UTU niti geodetskim snimkom predmetne lokacije, nijesu definisani vrijedni primjerci zelenila na U.P. koju su neposrednoj blizini planiranog objekta.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice debljine 18cm, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takođe, svi ukopani dijelovi objekta su armirano-betonski.
Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 25cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 25, 19 i 10cm. Instalacione vertikale se oblažu gipsom.
Zaštita vertiklane hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi stirodurom u debljini 5cm koji se dodatno štiti od prodora vlage.
Hidroizolacija se predviđa ispod temeljne ploče na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih krovova objekta, kao i u okviru poda terasa i mokrih čvorova.
Termozolacija se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.
Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.
Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom, a dijelom kao demit (RAL 9002 – grey white i RAL 1019 – grey beige), sa termoizolacionim slojem debljine 7cm.
Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili pvc profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kameni okviri po ugledu na tradicionalne.
Spoljašnje ograde se rade kao staklene sa nosačima u donjoj zoni koji se tipluju u AB elemente. Ugradnja ograda u svemu prema tehničkim specifikacijama i uputstvima proizvođača.
Pergole se rade od greda drvenog masiva, na betonskoj konstrukciji (stubovi i grede).

Drvene klizne škure na dijelu terasa izrađene su od kvalitetnog hrastovog drveta sa završnom obradom u boji prirodnog hrasta koja naglašava prirodnu strukturu materijala. Namenjene su za montažu na terasama kao zaštita od sunca, vetra i pogleda, uz dodatnu estetsku vrednost. Sistem klizanja omogućava tiho i lako pomeranje krila, a vodilice su izrađene od eloksiranog aluminijuma otpornog na spoljne uticaje. Površina je tretirana zaštitnim premazima protiv vlage i UV zračenja. Škure se izrađuju po meri otvora i ugrađuju prema tehničkoj specifikaciji proizvođača.
Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvođenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.
Planirati postavljanje solarnih kolektora za grijanje vode. Pozicije i dimenzije kolektora nisu predstavljene grafičkim prilozima, i treba ih definisati odgovarajućim proračunom.
Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom i keramikom.
Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spušteni plafon.
Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obrađuju keramikom u visini do spuštenog plafona.
Unutrašnji otvori se obrađuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.

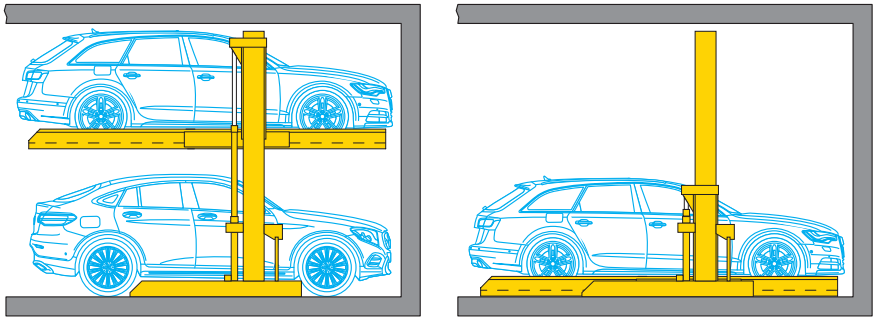
Tehnička dokumentacija je rađena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima.
Zakonska regulativa iz oblasti građevinarstva:

Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 od 04.03.2025.god.)
Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta (Sl. list Crne Gore br.47/2013 od 08.10.2013.)
Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("službeni list crne gore", br. 53/25 od 29.05.2025)
Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl. list Crne Gore br.48/2013 od 14.10.2013.)
Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)
Pravilnik o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Sl. list SCG br. 31/05 od 29.07.2005)
Zakon o građevinskim proizvodima
Zakonska regulativa iz oblasti turizma:
Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18)
Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:
Zakon o upravljanju otpadom (Sl. list CG br. 64/11 od 29.12.2011.)
Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada (Službeni list Crne Gore, broj 50/2012" od 1.10.2012. god.)
Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo odnosno preduzetnik za preradu i/ili odstranjivanje otpada (Sl. list Crne Gore", br. 53/12 od 24.10.2012.)
Pravilnik o načinu vođenja evidencije otpada i sadržaju formulara o transportu otpada (Sl. list Crne Gore", br. 50/12 od 01.10.2012.)
Pravilnik o načinu pakovanja i odstranjivanja otpada koji sadrži azbest (Službeni list Crne Gore", broj 11/13 od 21.02.2013., datum stupanja na snagu 01.03.2013.)
Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada (Službeni list Crne Gore 33/13, od 11 jula 2013.)
Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada (Službeni list Crne Gore, broj 59/2013 od 26.12.2013.)
Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:
Zakon o zaštiti vazduha (Službeni list Crne Gore" broj 25/2010 od 05.05.2010.)
Zakon o zaštiti prirode (Sl. list Crne Gore", br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)
Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl. list Crne Gore, br. 35/11 od 10.06.2011, 35/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)

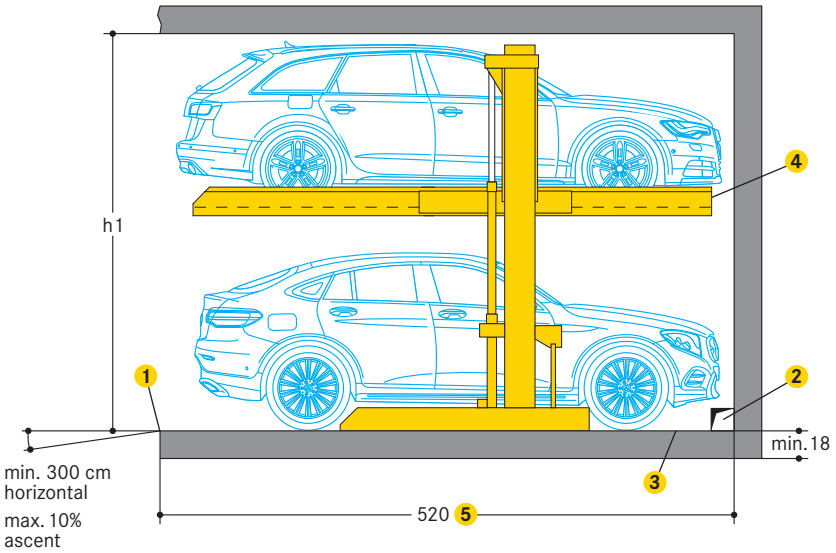
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Data Sheet
WÖHR PARKLIFT 411/6

- **Single units: 2 cars**
- **Platform load options:**
  - max. 2000 kg, load per wheel 500 kg
  - max. 2600 kg, load per wheel 650 kg
- **For outdoor installation:**
  - in snowfall areas with customer performed roofing



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



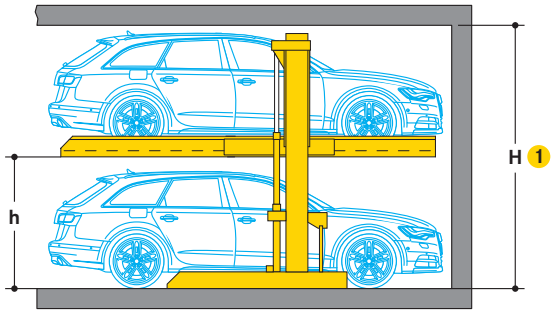
1. Yellow-black safety marking (performed by the customer):
   - compliant to ISO 3864, 10 cm wide, at a distance of 50 cm from the front edge of the platform (see page 3 »Static calculations and construction works requirements«)
2. In case of intermediate walls (performed by the customer):
   - 15 x 15 cm opening for electric and hydraulic system cables and piping
   - after installation, do not close the opening
3. Channels or undercuts/concrete haunches (performed by the customer):
   - not allowed along the floor-to-wall joints
   - should channels or undercuts be necessary, the system width needs to be reduced or the installation widths needs to be increased
4. Platform length = 448 cm
5. 500 cm vehicle length = 520 cm installation length

Dimensions

- all dimensions specified are the minimum, finished dimensions
- tolerances must be taken into consideration
- all dimensions are given in cm

WÖHR Autoparksysteme GmbH | Ölgrabenstr. 14 | 71292 Friolzheim | Germany
+49 [0] 7044 46-0 | +49 [0] 7044 46-149 | info@woehr.de | woehr.de

Height dimensions Standard type

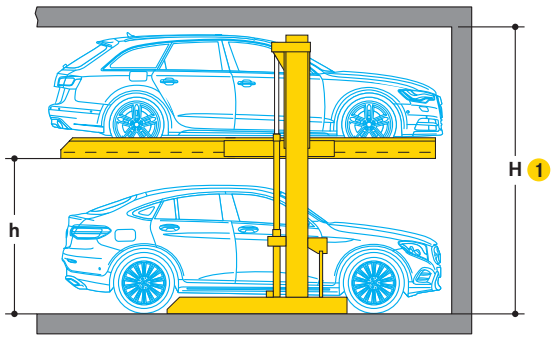


Type	Height (H) 1	Vehicle height 2 UL	LL	Platform distance (h)
411/6-155	320	L+S 150	L+S 150	155
411/6-165	330	L+S 150	L+S 160	165
411/6-175	340	L+S 150	L+S 170	175

1 With an increase in headroom available, correspondingly taller cars will be able to park on the upper platform.

2 UL= upper level / LL = lower level
L = Limousine / S = Station wagon

Height dimensions Comfort type

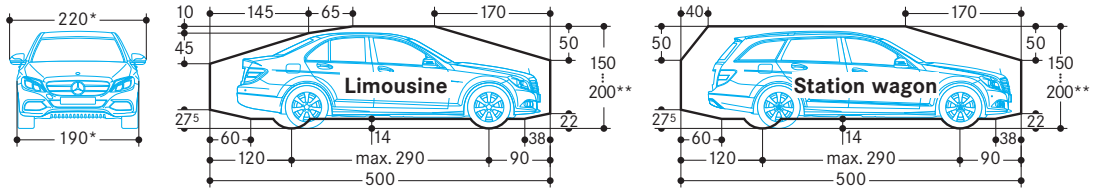


Type	Height (H) 1	Vehicle height 2 UL	LL	Platform distance (h)
411/6-185	350	L+S 150	L+S 180	185
411/6-195	360	L+S 150	L+S 190	195
411/6-205	370	L+S 150	L+S 200	205

1 With an increase in headroom available, correspondingly taller cars will be able to park on the upper platform.

2 UL= upper level / LL = lower level
L = Limousine / S = Station wagon

Clearance profile (for standard vehicles)



* for a 250 cm platform width

** The overall vehicle height including roof luggage rails an antenna mounts must not exceed the max. vehicle height dimensions specified

© WÖHR Autoparksysteme GmbH

Width dimensions

Platform widths:

250 cm:
– for 190 cm vehicle width (without outside mirror)

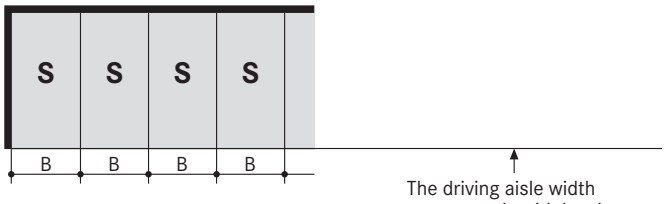
260–270 cm:
– for vehicles wider than 190 cm (without outside mirror)
– for units with intermediate walls
– for units at the end of the driving aisle

For comfortable parking, entry and exit conditions platform widths upon 250 cm are recommended. Reduced platform width means reduced parking comfort depending on the vehicle width, vehicle type, individual driving style, access situation of the garage.

Width dimensions (underground car park)

Single unit (2 cars)

Row arrangement

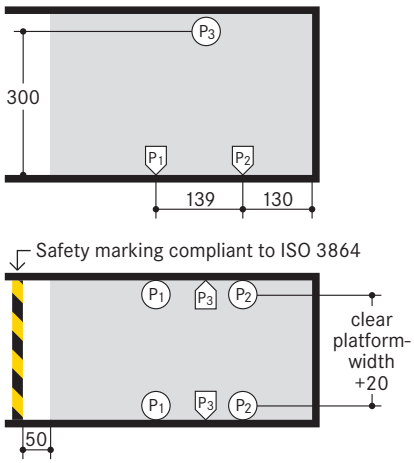


space requirements B	clear platform width*
265	230
275	240
285	**250**
295	**260**
305	**270**

* Special platform widths are available (e.g. 210, 220 cm), please check if they correspond with local regulations

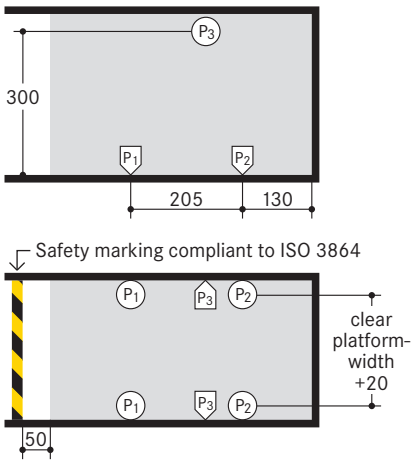
Static calculations and construction works requirement

Parklift 411/6-2,0



P1	+ 20 kN*
P2	+ 14 kN – 3 kN
P3 with roofing	+ 13 kN
P3 indoor	+ 3 kN

Parklift 411/6-2,6



P1	+ 14 kN*
P2	+ 22 kN
P3 with roofing	+ 13 kN
P3 indoor	+ 3 kN

* specified load bearing data includes the vehicle weight

Fixing of the system frames to the floor slab:
– using adhesive anchor bolts
– hole depth to 12–14 cm
– concrete thickness of at least 18 cm

Concrete quality grade:
– compliant to the static requirements of the construction
– min. C20/25 grade (for dowel fastening)

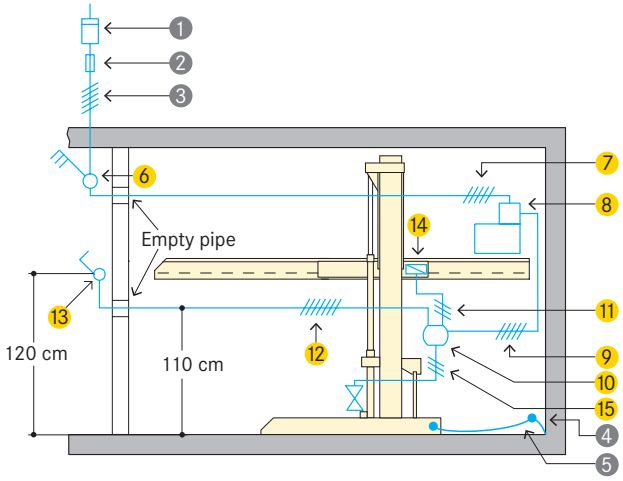
Special foundations are required with asphalt floors or paving-stones.

Frame bearing points:
– the specified lengths are expressed as mean value
– for the exact data, specific TÜV-tested data sheets are available

© WÖHR Autoparksysteme GmbH

Electrical specifications

Installation diagram



Cabling preparation to be performed by the customer:

- up to the main switch to be in place prior to starting the installation operations
- connection to the main switch during installation
- system functional check testing can be performed by WÖHR together with the electrician provided by the customer
- if requested at a later date, functional check testing can be performed by WÖHR at extra-cost

Grounding and potential equalisation:

- to be performed by the customer compliant to DIN EN 60204
- connections required every 10 metres

To be performed by the customer

Item	Quantity	Description	Position	Recurrence
1	1 piece	power meter	in the feed cable	
2	1 piece	fuse protection or automatic circuit breaker compliant to DIN VDE 0100 part 430: – 3 x 16 A slow blow for 3,0 kW power pack (starting current 24 A)	in the feed cable	1 x per power pack
3	based on site conditions	compliant to local power supply regulations 3 phases + N + PE* 230/400 V, 50 Hz	feed cables to main switch	1 x per power pack
4	every 10 m	grounding and potential equalisation lead-out connection	along floor edges/rear wall	
5	1 piece	grounding and potential equalisation compliant to DIN EN 60204	from lead-out connection to system	1 x per system

* to DIN VDE 0100 sections 410 and 430 (no permanent load) 3 phases + N+ PE (three phase current)

Note: for garages with doors the door manufacturer must be consulted before the electrical feed cabling is laid.

Scope of delivery by WÖHR (unless otherwise specified)

Item	Description
6	Lockable main switch
7	5 x 1,0 mm² PVC control cable leading from the main switch to the power pack
8	Hydraulic power pack with three-phase motor 3,0 kW. Ready-wired switching cabinet with motor safety contactor
9	5 x 1,0 mm² PVC control cable from power pack to branch connector
10	Branch connector
11	3 x 0,75 mm² PVC control cable from branch connector to unlock magnet
12	5 x 1,5 mm² PVC control cable from branch connector to operating device
13	UP/down operating unit with EMERGENCY STOP. Possibly located on the left, but always out of the platform's range of movement. Cable feed-in strictly from below leading upwards (2 keys for each parking space).
14	Unlock magnet
15	3 x 0,75 mm² PVC control cable for the cylinder valve lead

© WÖHR Autoparksysteme GmbH

Notes and directions

Scope of application

- suitable for residential buildings, office buildings and business premises, hotels
- only for long-term users that have been instructed on how to use the system
- for frequently changing users (e.g. for office, hotel and business premises or similar):
  - only parking on lower parking place
  - performance of technical system adjustments is necessary
  - consultation with WÖHR is mandatory

Noise protection

Basis is the German DIN 4109 “Noise protection in buildings”.

With the following conditions required 30 dB (A) in rooms can be provided:

- noise protection package from our accessory
- insulation figure of the construction of min. $R'_w = 57$ dB
- walls which are bordering the parking systems must be done as single wall and deflection resistant with min. m’= 300 kg/m²
- solid ceiling above the parking systems with min. m’= 400 kg/m²

At differing constructional conditions additional sound absorbing measures are to be provided by the customer.

The best results are reached by separated sole plates from the construction.

Increased noise protection:

If increased noise protection must be provided planning has to be confirmed on a project basis by WÖHR.

Temperature

- system operating range: +5° bis +40°C (with unloaded platforms lowering speed is reduced if less than +5° C)
- humidity: 50 % at +40° C
- in the event of changes to system conditions please consult with WÖHR

Lighting

- sufficient lighting of the driving aisle and of the parking places must be performed by the customer

Fire safety

- all fire safety requirements and all mandatory equipment (fire extinguisher and fire alarm systems, etc.) must be performed by the customer

Hydraulic power pack

- the hydraulic power unit must be accessible via the entrance level
- sheltered from wind and weather (not in residential buildings)
- space requirements: 100 x 140 x 35 cm (H x W x D)
- up to max. 8 systems per power pack
- sound insulation hood for protection against rain and airborne sound transmission at extra cost
- please consider lengthier lowering time when outside temperatures are low
- system standstill possible when temperatures are below zero

Conformity examination (TÜV)

- voluntary conformity assessment by the TÜV SÜD

The parking systems are compliant to:
- EC Machinery Directive 2006/42/EC
- DIN EN 14010

Railings

If walkways are arranged directly to the side or behind the systems, railings have to be provided by client acc. to local requirements. This is applicable during the construction phase too.

Maintenance

- WÖHR and all the WÖHR partners abroad provide an installation and customer service network
- regular, annual maintenance is provided subject to the stipulation of a maintenance agreement

Prevention of corrosion damage

- all operations listed in the WÖHR Cleaning and Maintenance Instructions are to be performed regularly (independently of maintenance operations)
- zinc-plated parts, components and platforms are to be kept clean of dirt, road-salt and any other debris (due to corrosion hazards)
- always keep the garage well ventilated and deaerated

Surface protection

- please consider the information on surface protection Parklift 411!

Tender specification

- please consider the specifications!

Electromobility

- please consider the product information E-charging!
- depending on the position of the charging point on the electric vehicle, collision points with protruding plugs and charging cables can occur

Construction formalities

- the documentation necessary for construction permit applications is provided by WÖHR on demand

Construction alterations and/or modifications

- the right to construction or model modifications and/or variations is hereby reserved
- the right to any subsequent part modification and/or variation and amendments in procedures and standards due to technical and engineering progresses or due to environmental regulation changes is also hereby reserved

© WÖHR Autoparksysteme GmbH | Vehicle drawings © creativ collection Verlag GmbH / www.cc-vision.de

OMEGA Platform Lift

Primer unutrašnje ugradnje

OMEGA platforma omogućava korisnicima invalidskih kolica da savladaju stepenište i strme rampe bez tuđe pomoći.

Unutra i spolja - platforma se uklapa u svako okruženje. Bilo za privatnu iii javnu upotrebu, pravo i iskošeno stepenište, **OMEGA** je sinonim za pokretljivost, kvalitet i užitak pokreta.

Zbog ogromne uštede prostora i kompaktne konstrukcije, instalacija je moguća na skoro svakom stepeništu. Kada je platforma skupljena, **OMEGA** je najuža platforma na tržištu!

Naše iskustvo je vaša prednost!

- ► Pogodna za sve vrste stepeništa.
- ► Ekstremna ušteda prostora zbog tanke konstrukcije
- ► Odgovara najvišim standardima sigurnosti i kvaliteta - CE sertifikat
- ► Mogućnost međustanica
- ► Univerzalna primena - platforma koja se sklapa, sa i bez sedišta
- ► Dimenzija i boje po izboru

OMEGA *Platform Lift*

Primer spoljne ugradnje

Omega je predviđena i za duže kretanje po stepenicama, kroz baštu, po nezgodnim terenima

Omega verzija sa sedištem

Posebno na otvorenom, Omega je pouzdan i skladan sistem za dizanje.

Elegantno dizajnirana, otporna na vremenske nepogode, uz mogućnost izrade od nerđajućeg čelika, **OMEGA** osvaja. Otpornost je garantovana toplo galvanizovanom obradom materijala. Električne komponente su posebno zaštićene od vlage.

Prilagodljiva svim uslovima,Omega se može ugraditi skoro svuda.

Elegantan dizajn kao i otpornost na skoro sve vremenske neprilike, nerđajući čelik kao opcija može biti izvanredan izbor

Duž stepenica ili kroz baštenski pejsaž, **OMEGA** Vam pruža bezbednost i komfor do Vašeg odredišta.

Pouzdana za spoljne površine!

- Šine obradjene toplom galvanizacijom
- Opcionalno od nerdjajućeg čelika
- Električne komponente otporne na vlagu
- Mogućnost prevoza robe
- Dugačke razdaljine izvodljive

Za više informacija kontaktirajte:

ORTOPEDIJA - NOVI ŽIVOT
Savski trg 9
11000 Beograd, Srbija
Tel/faks: 011/7621-953 (954, 956)
platforme@sbb.rs, ortonovi@eunet.rs
www.platforme.co.rs;
www.ortopedija-novizivot.co.rs

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PREGLED OSTVARENIH POVRŠINA

BRUTO POVRŠINE

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA			
	Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara			
	-3	Garaža -2	553,34
	-2	Garaža -1	552,66
			1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara			
	-1	Suteren	354,45
	0	Prizemlje	358,17
	1	I Sprat	358,17
	2	II Sprat	271,96
			1 342,75 m²
			2 448,75 m²

NETO POVRŠINE

GARAŽA -2					
	Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Garaža -2, Garaža					
	AP	Auto platforma	16,49	17,20	
	G	Garaža	442,16	158,57	
			458,65 m²		
Garaža -2, Zajedničke prostorije					
	H	Hidnik	5,25	10,00	
	L	Lift	2,88	6,80	
	O	Ostava	7,41	13,38	
	Pp	Protivpožani tampon	5,61	10,00	
	S	Stepenište	4,91	9,82	
	T	Tehnička prostorija	19,19	22,20	
			45,25 m²		
			503,90 m²		

GARAŽA -1					
	Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Garaža -1, Garaža					
	AP	Auto platforma	16,49	17,20	
	G	Garaža	442,16	158,57	
			458,65 m²		
Garaža -1, Zajedničke prostorije					
	H	Hidnik	5,25	10,00	
	L	Lift	2,88	6,80	
	Pp	Protivpožani tampon	5,61	10,00	
	S	Stepenište	12,32	20,40	
	T	Tehnička prostorija	19,19	22,20	
			45,25 m²		
			503,90 m²		

SUTEREN

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Suteren, A1				
1	Hodnik	6,23	11,30	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,07	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,45	9,76	
		61,95 m²		
Suteren, A2				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,08	8,86	
		47,80 m²		
Suteren, A3				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,59	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,09	8,96	
		47,80 m²		
Suteren, A4				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	3,34	8,02	
		47,06 m²		
Suteren, A5				
1	Hodnik	4,05	8,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Garderober	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,08	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	3,95	9,06	
		59,28 m²		
Suteren, Zajedničke prostorije				
H	Hidnik	20,92	30,90	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	10,22	17,40	
		34,02 m²		
		297,91 m²		

PRIZEMLJE

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Prizemlje, A6				
1	Hodnik	6,23	11,30	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,07	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,83	10,26	
		62,33 m²		
Prizemlje, A7				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,53	9,16	
		48,25 m²		
Prizemlje, A8				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,59	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,56	9,36	
		48,27 m²		
Prizemlje, A9				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,25	9,16	
		47,97 m²		
Prizemlje, A10				
1	Hodnik	4,05	8,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,08	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,80	9,76	
		60,13 m²		
Prizemlje, Zajedničke prostorije				
H	Hidnik	20,92	30,90	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	10,22	17,40	
		34,02 m²		
		300,97 m²		

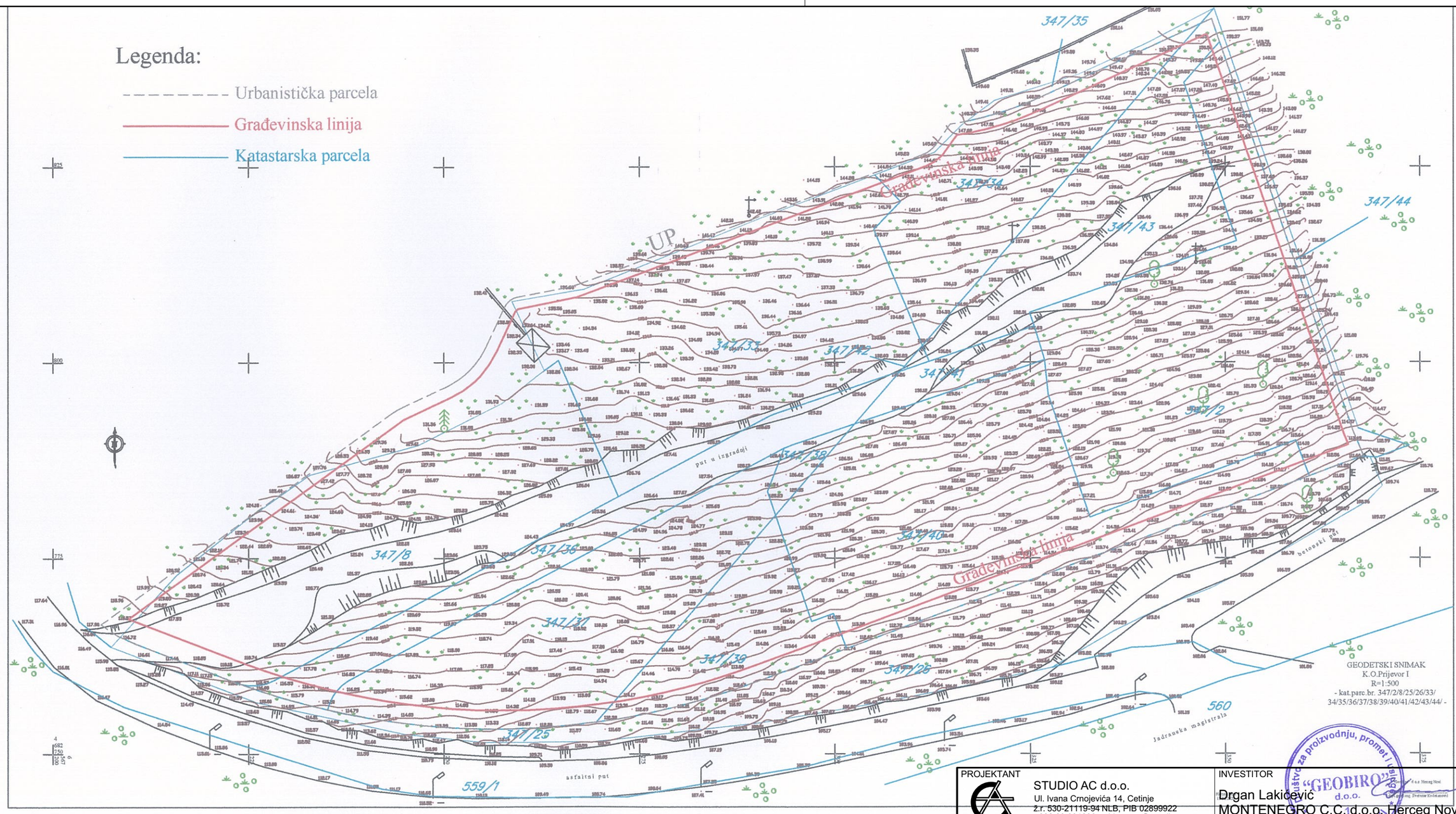
I SPRAT					
	Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
I Sprat, A11					
	1	Hodnik	6,23	11,30	
	2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
	3	Kuhinja	4,83	8,80	
	4	Toalet	2,00	6,00	
	5	Degažman	1,80	5,60	
	6	Spavaća soba	11,05	14,20	
	7	Spavaća soba	9,07	12,10	
	8	Kupatilo	3,33	7,70	
	9	Terasa	4,83	10,26	
			62,33 m²		
I Sprat, A12					
	1	Hodnik	4,03	8,80	
	2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
	3	Kuhinja	5,20	9,40	
	4	Spavaća soba	10,73	13,30	
	5	Kupatilo	4,16	8,40	
	6	Terasa	4,53	9,16	
			48,25 m²		
I Sprat, A13					
	1	Hodnik	4,03	8,80	
	2	D.boravak sa trpezarijom	19,59	19,00	
	3	Kuhinja	5,20	9,40	
	4	Spavaća soba	10,73	13,30	
	5	Kupatilo	4,16	8,40	
	6	Terasa	4,56	9,36	
			48,27 m²		
I Sprat, A14					
	1	Hodnik	4,03	8,80	
	2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
	3	Kuhinja	5,20	9,40	
	4	Spavaća soba	10,73	13,30	
	5	Kupatilo	4,16	8,40	
	6	Terasa	4,25	9,16	
			47,97 m²		
I Sprat, A15					
	1	Hodnik	4,05	8,40	
	2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
	3	Kuhinja	4,83	8,80	
	4	Toalet	2,00	6,00	
	5	Degažman	1,80	5,60	
	6	Spavaća soba	11,05	14,20	
	7	Spavaća soba	9,08	12,10	
	8	Kupatilo	3,33	7,70	
	9	Terasa	4,80	9,76	
			60,13 m²		
I Sprat, Zajedničke prostorije					
	H	Hidnik	20,92	30,90	
	L	Lift	2,88	6,80	
	S	Stepenište	10,22	17,40	
			34,02 m²		
			300,97 m²		

II SPRAT					
	Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
II Sprat, A16					
	1	Hodnik	8,51	13,60	
	2	D.boravak sa trpezarijom	24,36	20,80	
	3	Kuhinja	6,23	10,70	
	4	Radna soba	10,65	13,50	
	5	Toalet	2,51	6,90	
	6	Degažman	1,86	5,50	
	7	Spavaća soba	11,38	14,00	
	8	Spavaća soba	13,95	16,60	
	9	Kupatilo	3,46	8,20	
	10	Kupatilo	3,48	8,40	
	11	Terasa	3,94	8,86	
			90,33 m²		
II Sprat, A17					
	1	Hodnik	4,03	8,80	
	2	D.boravak sa trpezarijom	15,97	16,50	
	3	Kuhinja	5,20	9,40	
	4	Spavaća soba	10,73	13,30	
	5	Kupatilo	4,16	8,40	
	6	Terasa	4,25	9,16	
			44,34 m²		
II Sprat, A18					
	1	Hodnik	4,05	8,40	
	2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
	3	Kuhinja	4,83	8,80	
	4	Toalet	2,00	6,00	
	5	Degažman	1,80	5,60	
	6	Spavaća soba	11,05	14,20	
	7	Spavaća soba	9,08	12,10	
	8	Kupatilo	3,33	7,70	
	9	Terasa	5,03	9,76	
			60,36 m²		
II Sprat, Zajedničke prostorije					
	H	Hidnik	19,87	29,50	
	L	Lift	2,88	6,80	
	S	Stepenište	5,31	10,38	
			28,06 m²		
			223,09 m²		

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Legenda:

- Urbanistička parcela
- Građevinska linija
- Katastarska parcela



N

0 10 20 30 40 50

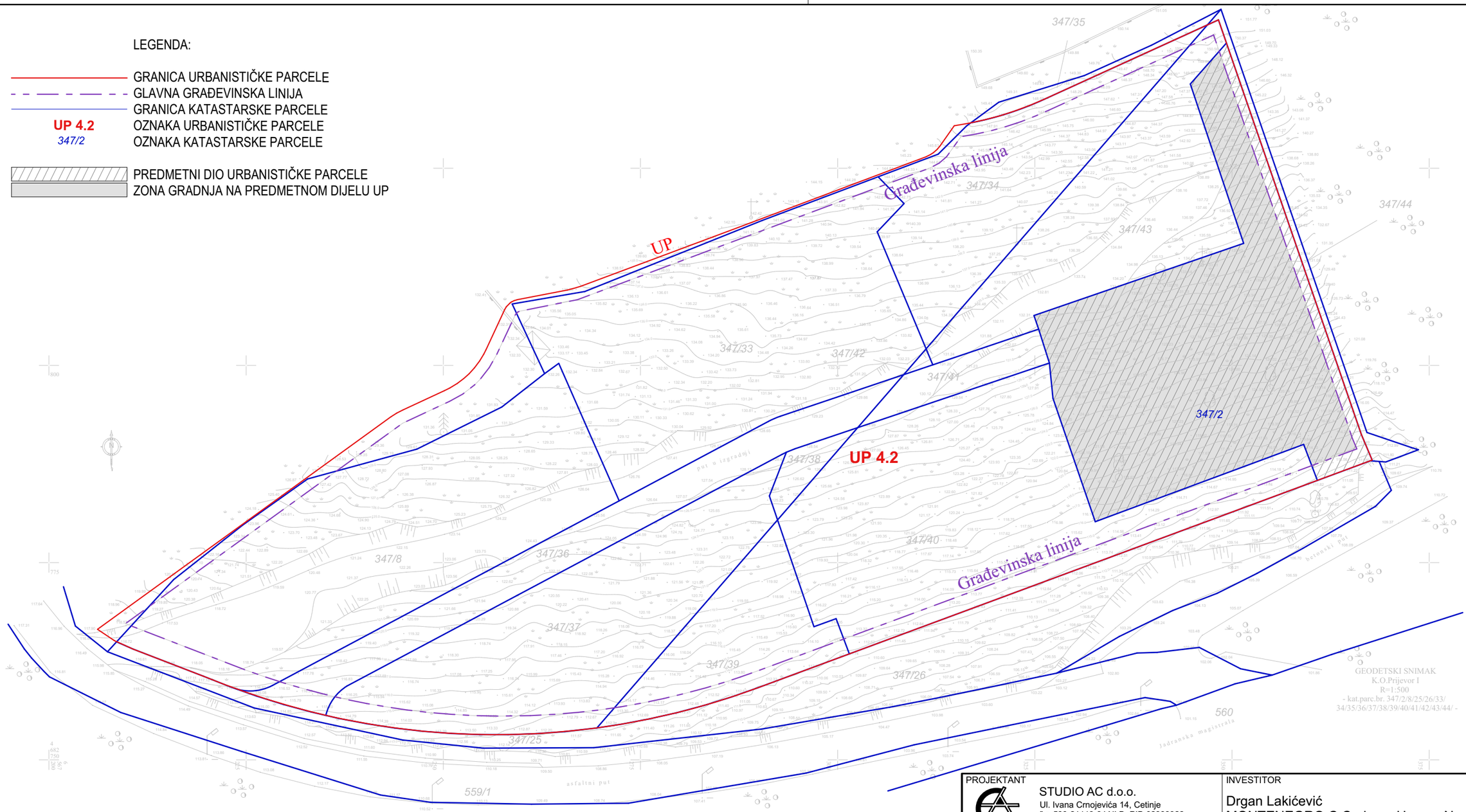
PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje z.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Drgan Lakičević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2	*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:500
Saradnik:	*Prilog:* GEODETSKA PODLOGA *Br. priloga* 01 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 10.2025.	Datum revizije i M.P.

"GEOBIRO" d.o.o. HERCEG NOVI

LEGENDA:

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
GRANICA KATASTARSKE PARCELE
UP 4.2 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
347/2 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

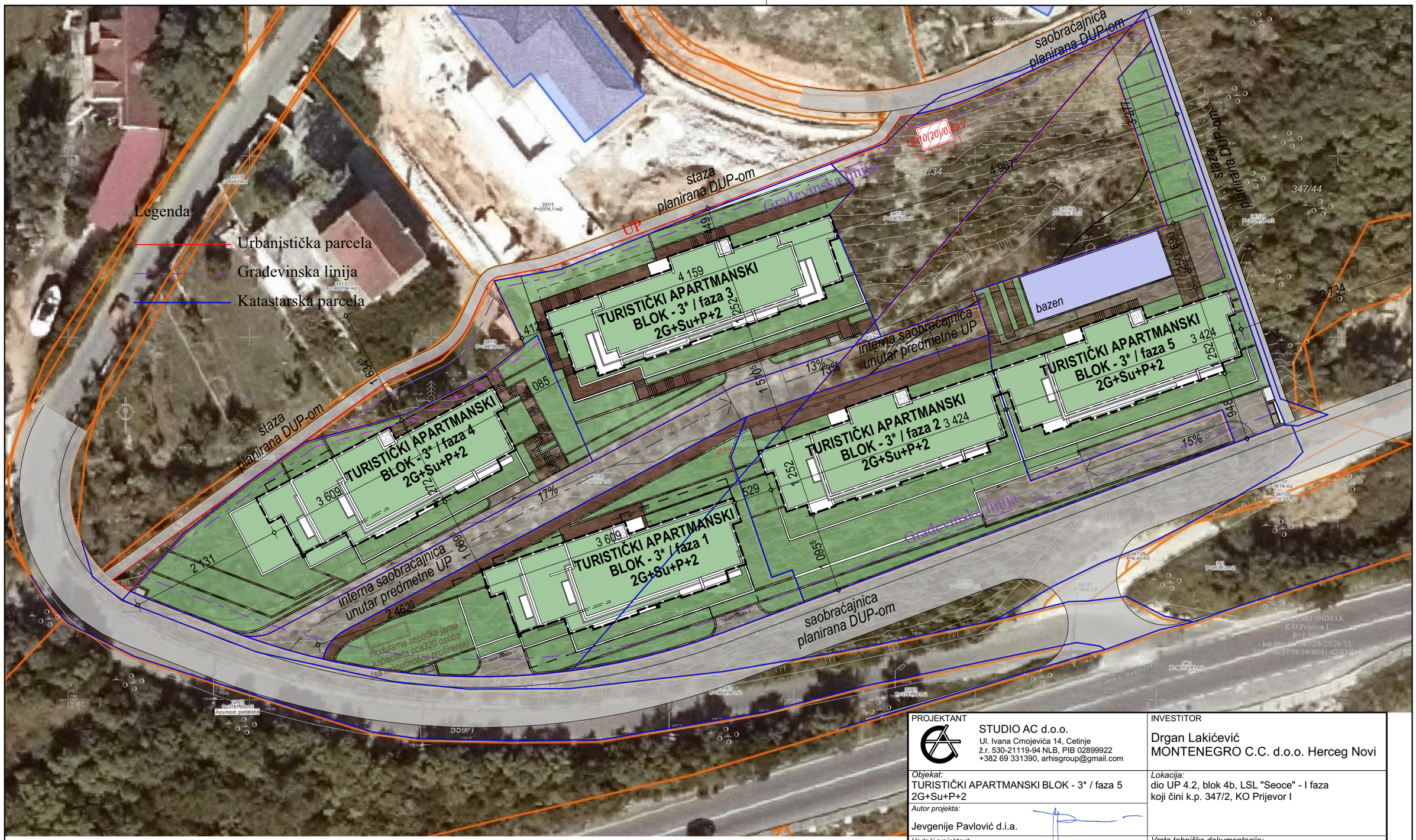
PREDMETNI DIO URBANISTIČKE PARCELE
ZONA GRADNJA NA PREDMETNOM DIJELU UP

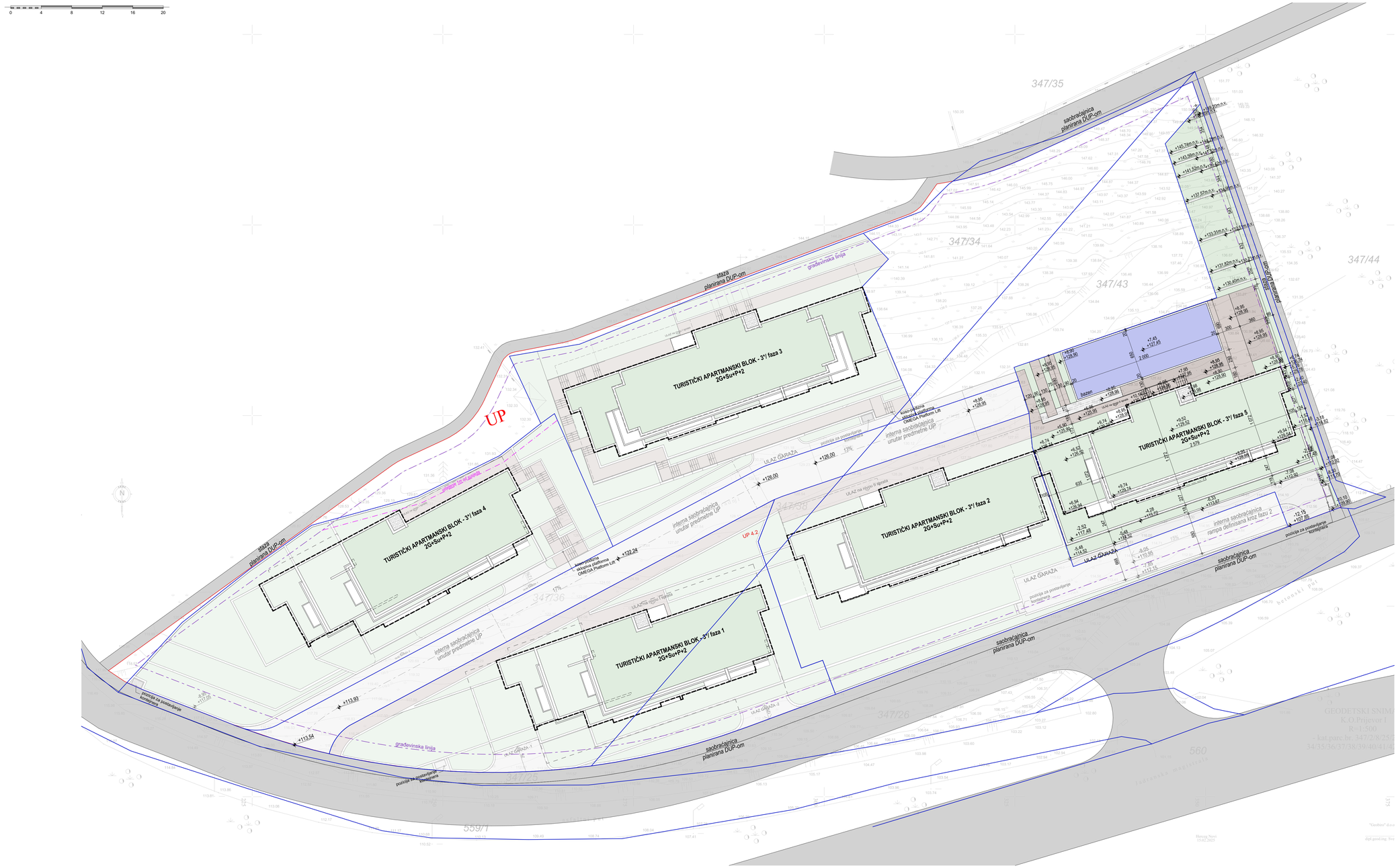


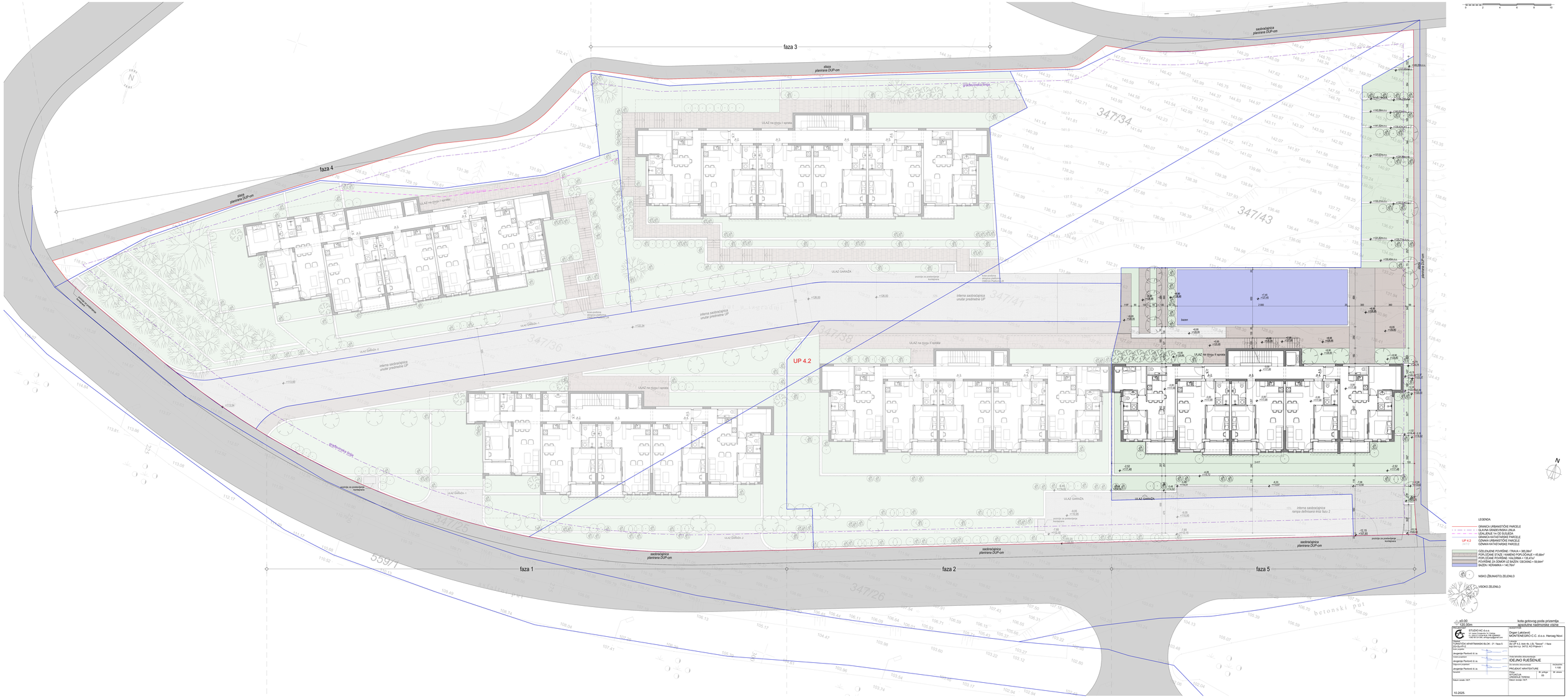
N

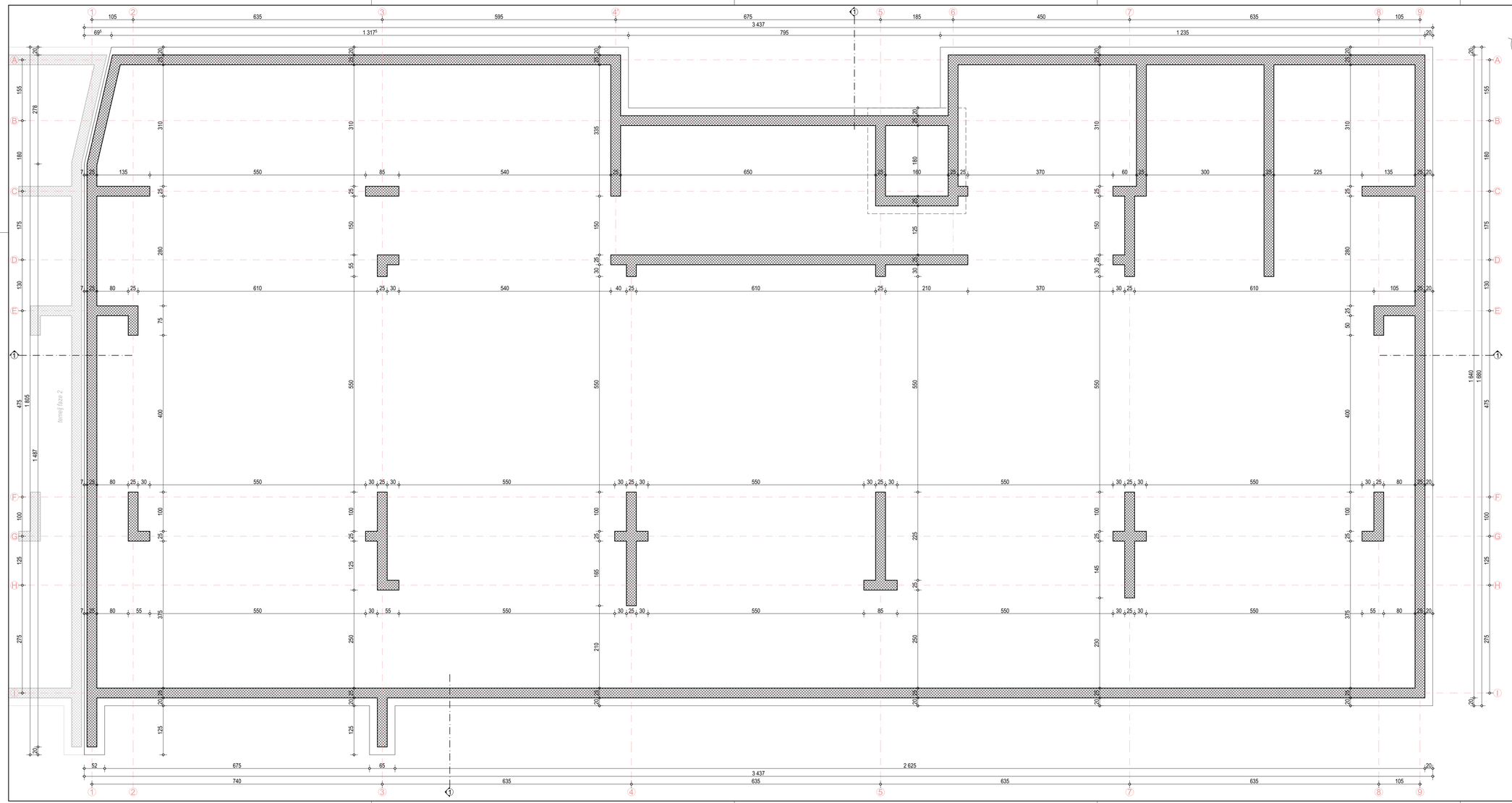
0 10 20 30 40 50

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Drgan Lakićević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2		*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:500
Saradnik:	*Prilog:* GEODETSKA PODLOGA SA UTU *Br. priloga* 02 *Br. strane*	
Datum izrade i M.P. 10.2025.		Datum revizije i M.P.


Legenda:
Urbanistička parcela
Građevinska linija
Katastarska parcela
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 3 2G+Su+P+2
4 159
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 4 2G+Su+P+2
3 609
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 1 2G+Su+P+2
3 609
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 2 3 424
2G+Su+P+2
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 3 424
2G+Su+P+2
bazen
staza planirana DUP-om
saobraćajnica planirana DUP-om
interna saobraćajnica unutar predmetne UP
modularna septička jama kapaciteta cca320 osoba (sa mogućnošću proširenja)
Građevinska linija
UP
15%
17%
13%
347/34
347/44
347/36
347/25
347/26
2 131
2 462
1 252
2 734
4 967
1 650
1 080
1 252
529
0 550
0 948
0 412
0 252
0 085
0 252
0 252
0 252

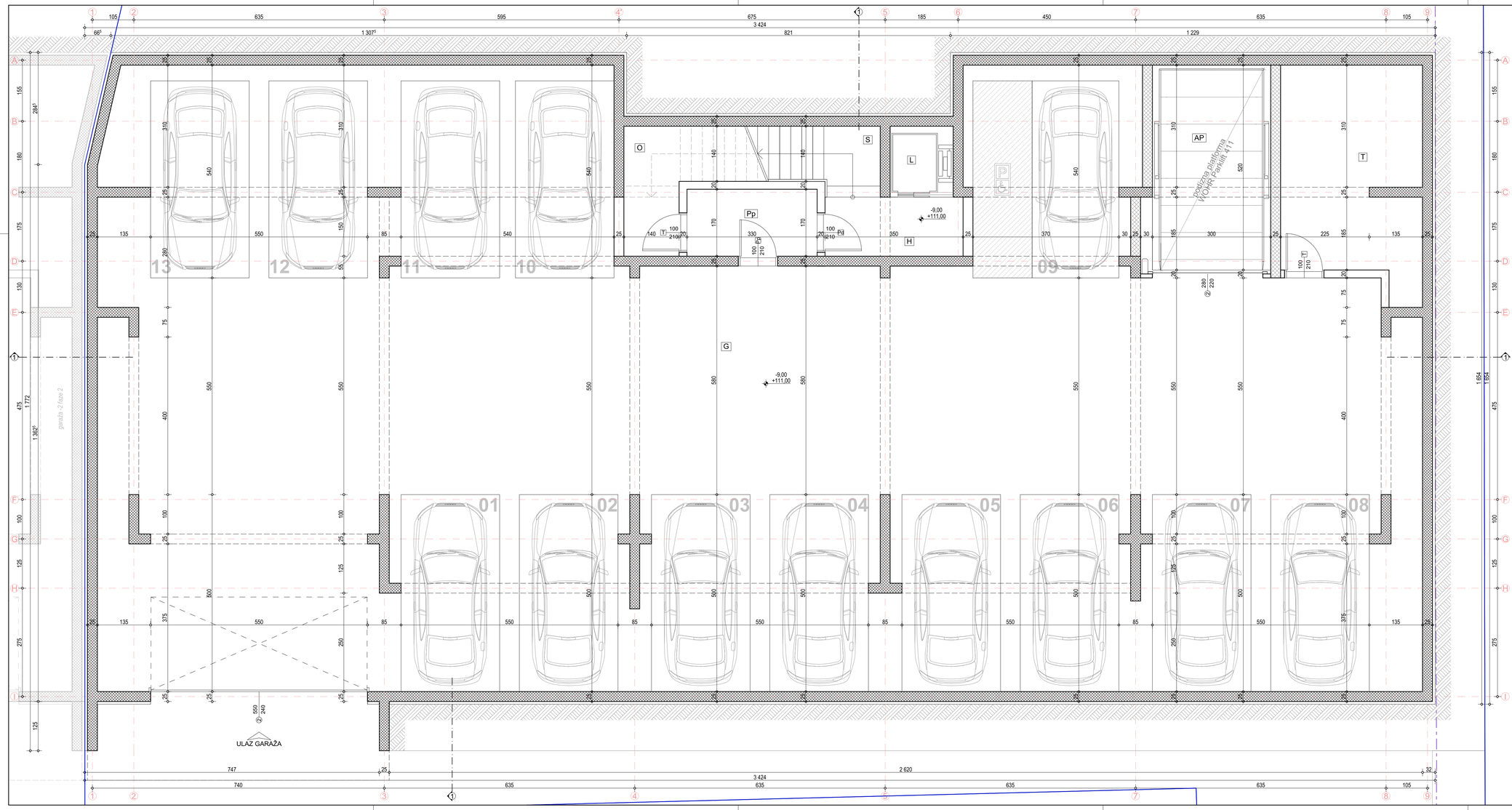

0
4
8
12
16
20
N
347/35
347/34
347/43
347/44
347/36
347/25
347/26
559/1
560
saobraćajnica planirana DUP-om
staza planirana DUP-om
gradevinska linija
UP
UP 4.2
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3' faza 1 2G+Su+P+2
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3' faza 2 2G+Su+P+2
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3' faza 3 2G+Su+P+2
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3' faza 4 2G+Su+P+2
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3' faza 5 2G+Su+P+2
bazen
ULAZ GARAŽA
ULAZ GARAŽA-1
ULAZ GARAŽA-2
interna saobraćajna unutar predmetne UP
interna saobraćajna rampa definisana kroz fazu 2
pozicija za postavljanje kontejnera
Javno-poslovna infrastruktura Omorika Platform Lift
+126,00
+113,93
+113,54
+122,24
+117,49
+110,95
+115,15
+119,74
+129,74
+136,90
+138,90
+138,95
+121,45
+117,46
+118,52
+114,52
+113,82
+117,05
+119,95
+120,74
+120,94
+121,08
+121,10
+121,15
+121,16
+121,18
+121,19
+121,20
+121,21
+121,22
+121,23
+121,24
+121,25
+121,26
+121,27
+121,28
+121,29
+121,30
+121,31
+121,32
+121,33
+121,34
+121,35
+121,36
+121,37
+121,38
+121,39
+121,40
+121,41
+121,42
+121,43
+121,44
+121,45
+121,46
+121,47
+121,48
+121,49
+121,50
+121,51
+121,52
+121,53
+121,54
+121,55
+121,56
+121,57


faza 1
faza 2
faza 3
faza 4
faza 5
UP 4.2
saobraćajnica planirana DUP-om
staza planirana DUP-om
pristup za predstojeće korisnike
interna saobraćajnica unutar predmetne UP
interna saobraćajnica rampa definisana kroz fazu 2
ULAZ GARAŽA
ULAZ na nivou I sprata
ULAZ na nivou II sprata
Bazen
347/34
347/43
347/41
347/38
347/36
347/25
347/26
55971
LEGENDA:
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
GLAVNI TOK GRAĐEVINSKA LINIJA
GRANICA KATASTARSKE PARCELE
GRANICA KATASTARSKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
ZELENILNE POVRŠINE / TRAVA = 385.08m²
POPLOČANE STAZE / KAMENO PUN.ĐCANJE = 45.69m²
POPLOČANE POVRŠINE / KALDRMA = 130.47m²
POVRŠINE ZA ODMOR UZ BAZEN / DEDOVINA = 89.64m²
BAZEN / KERAMIKA = 142.76m²
NISKO ŽBUNASTO ZELENILO
VISOKO ZELENILO
±0.00 = 130.00m
kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine
STUDIO AC d.o.o.
ul. Vuka Karadžića br.3 Centar
81 000 PODGORICA, CRNA GORA
+382 69 787 656, arhitektaljevak@gmail.com
Investitor:
Dragan Lalićević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 5* / faza 5
Kat parcela:
Arhitekta:
Dragan Lalićević, dipl.ing.arh.
Saradnik:
Arhitekta:
Dragan Lalićević, dipl.ing.arh.
Saradnik:
Arhitekta:
Dragan Lalićević, dipl.ing.arh.
Saradnik:
Sadržaj:
dio UP 4.2, blok 4b, LS, "Servis" - 1 faza
kat.čest.b.d. 347/2, KO Prijevor 1
FAZA IDEJNOG REŠENJA
IDEJNO REŠENJE
Razmjera:
1:100
Projektant arhitekte:
Dragan Lalićević
Broj priloga:
05
Br. strana:
Datum izrade: 10.2025.
Datum revizije / IEP:
10.2025.



±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT: STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899222 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR: Drgan Lakičević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2	Lokacija: dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vođeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE — RAZMJERA: 1:50
Saradnik:	Prilog: OSNOVA TEMELJA — Br. priloga: 06 — Br. strane:
Datum izrade i M.P.: 10.2025.	Datum revizije i M.P.:



GARAŽA -2

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Garaža -2, Garaža				
AP	Auto platforma	16,49	17,20	
G	Garaža	442,16	158,57	
		458,65 m²		
Garaža -2, Zajedničke prostorije				
H	Hidrik	5,25	10,00	
L	Lift	2,88	6,80	
O	Ostava	7,41	13,38	
Pp	Protivpožarni tampon	5,61	10,00	
S	Stepenište	4,91	9,82	
T	Tehnička prostorija	19,19	22,20	
		45,25 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		**503,90 m²**		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-3	Garaža -2	553,34
-2	Garaža -1	552,66
		1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Suteren	354,45
0	Prizemlje	358,17
1	I Sprat	358,17
2	II Sprat	271,96
		1 342,75 m²
UKUPNO bruto OBJEKTA		2 448,75 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT:
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922
+382 69 331390, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR:
Drgan Lakićević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija:
dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I

Autor projekta:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vodeći projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Odgovorni projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:
1:50

Saradnik:

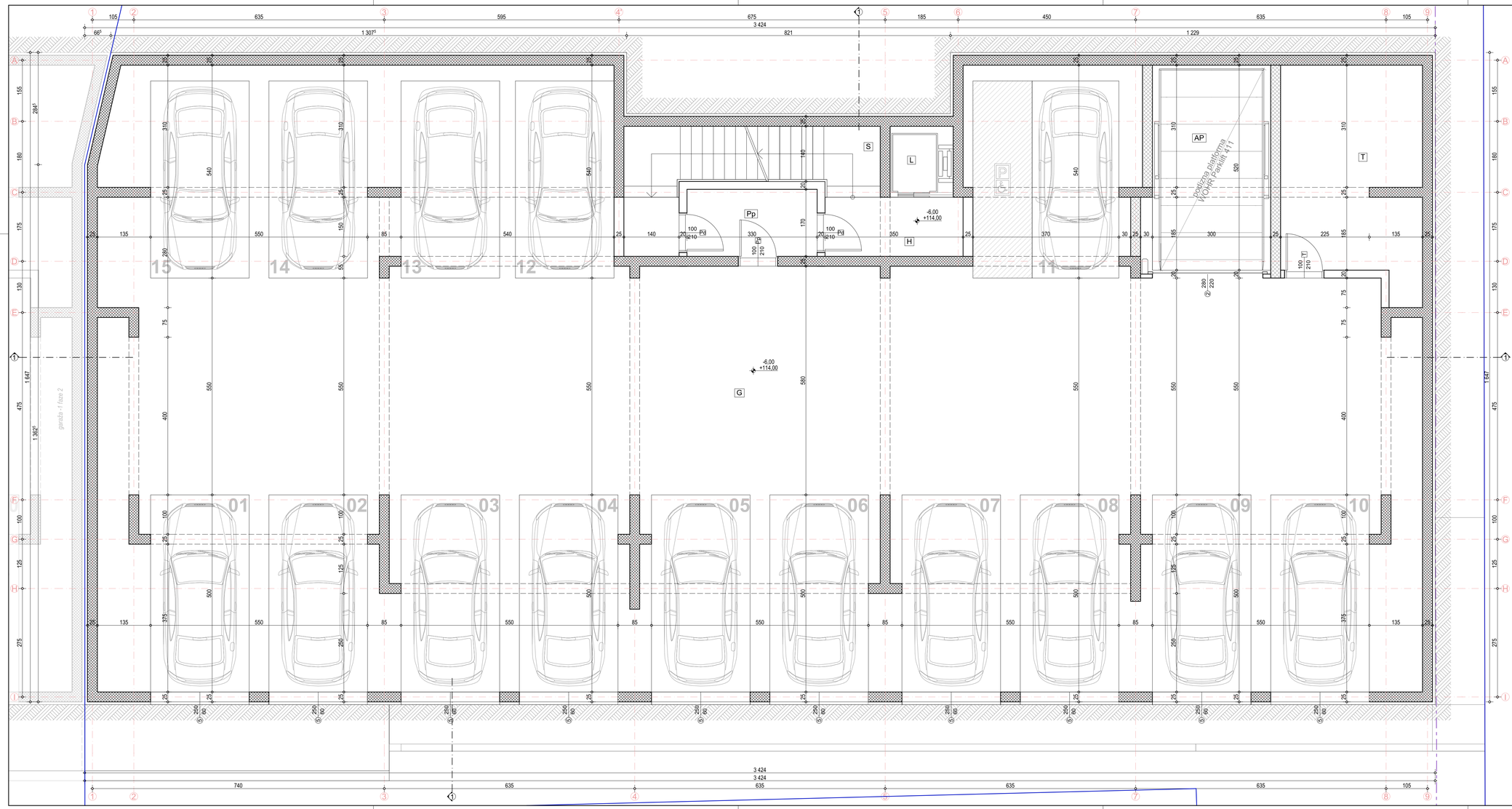
Prilog:
OSNOVA
GARAŽE -2

Br. priloga
07

Br. strane

Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.



GARAŽA -1

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Garaža -1, Garaža				
AP	Auto platforma	16,49	17,20	
G	Garaža	442,16	158,57	
		458,65 m²		
Garaža -1, Zajedničke prostorije				
H	Hidnik	5,25	10,00	
L	Lift	2,88	6,80	
Pp	Protivpožarni tampon	5,61	10,00	
S	Stepenište	12,32	20,40	
T	Tehnička prostorija	19,19	22,20	
		45,25 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		**503,90 m²**		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-3	Garaža -2	553,34
-2	Garaža -1	552,66
		1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Suteren	354,45
0	Prizemlje	358,17
1	I Sprat	358,17
2	II Sprat	271,96
		1 342,75 m²
UKUPNO bruto OBJEKTA		2 448,75 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT:
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899022
+382 69 331390, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR:
Drgan Lakičević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija:
dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I

Autor projekta:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vodeći projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Odgovorni projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Do tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:
1:50

Saradnik:

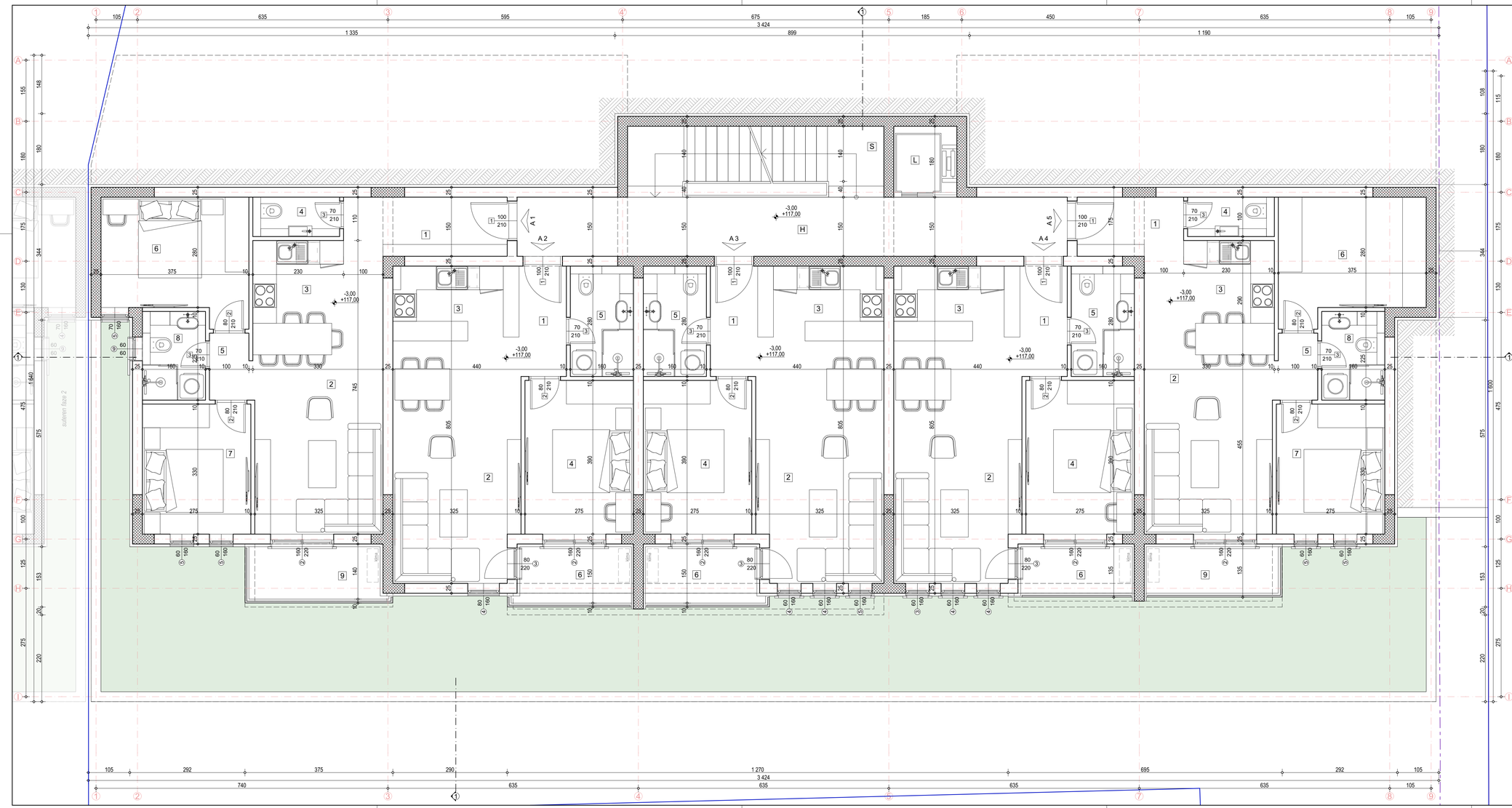
Prilog:
OSNOVA
GARAŽE -1

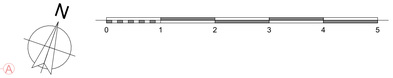
Br. priloga
08

Br. strane

Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.





SUTEREN

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Suteren, A1				
1	Hodnik	6,23	11,30	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,07	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,45	9,76	
		61,95 m²		
Suteren, A2				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,08	8,86	
		47,80 m²		
Suteren, A3				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,59	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,09	8,96	
		47,80 m²		
Suteren, A4				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	3,34	8,02	
		47,06 m²		
Suteren, A5				
1	Hodnik	4,05	8,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Garderober	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,08	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	3,95	9,06	
		59,28 m²		
Suteren, Zajedničke prostorije				
H	Hidnik	20,92	30,90	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	10,22	17,40	
		34,02 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		**297,91 m²**		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-3	Garaža -2	553,34
-2	Garaža -1	552,66
		1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Suteren	354,45
0	Prizemlje	358,17
1	I Sprat	358,17
2	II Sprat	271,96
		1 342,75 m²
UKUPNO bruto OBJEKTA		2 448,75 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT:
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922
+382 69 331390, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR:
Drgan Lakičević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija:
dio LiP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I

Autor projekta:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vodeći projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Odgovorni projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:
1:50

Saradnik:

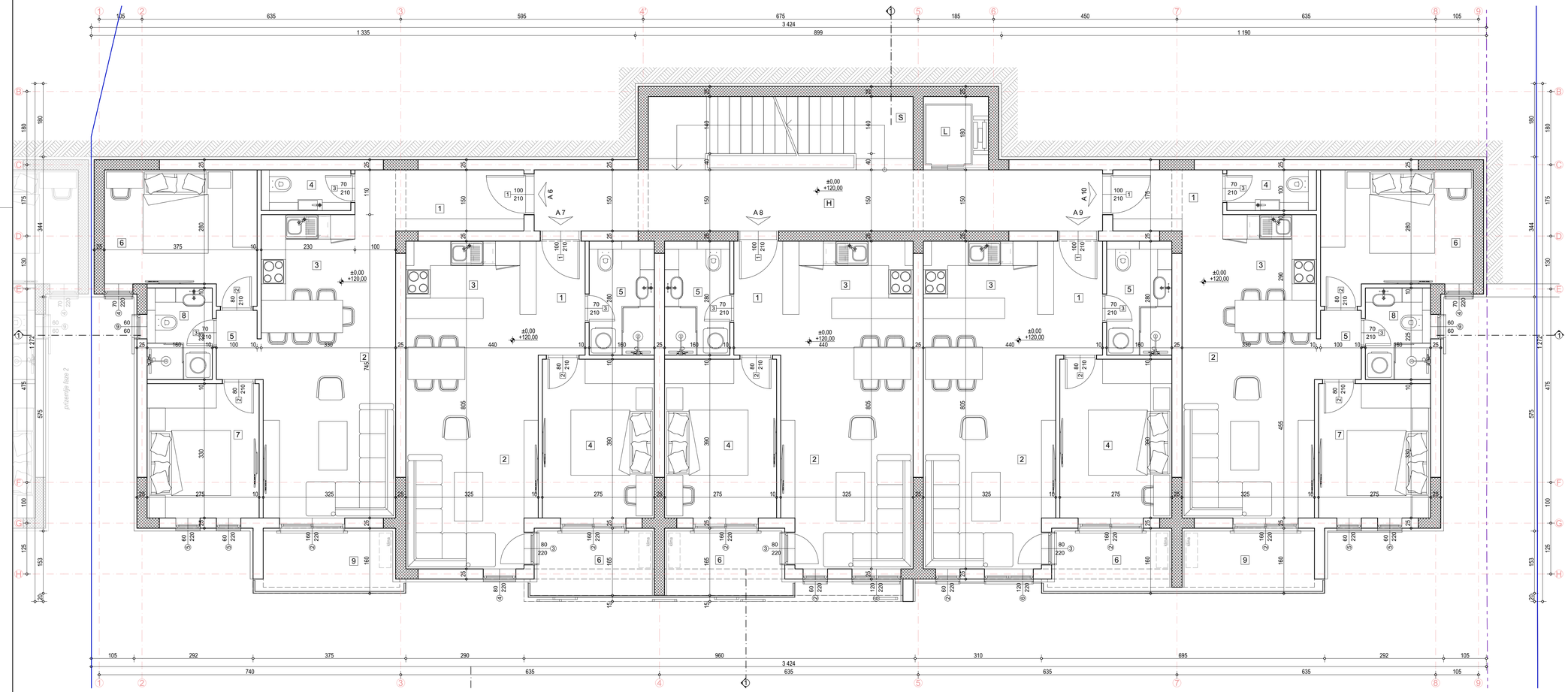
Prilog:
OSNOVA SUTERENA

Br. priloga: 09

Br. strane:

Datum izrade i M.P.:
10.2025.

Datum revizije i M.P.:



PRIZEMLJE

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
Prizemlje, A6				
1	Hodnik	6,23	11,30	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,07	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,83	10,26	
		62,33 m²		
Prizemlje, A7				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,53	9,16	
		48,25 m²		
Prizemlje, A8				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,59	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,56	9,36	
		48,27 m²		
Prizemlje, A9				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,25	9,16	
		47,97 m²		
Prizemlje, A10				
1	Hodnik	4,05	8,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,08	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,80	9,76	
		60,13 m²		
Prizemlje, Zajedničke prostorije				
H	Hodnik	20,92	30,90	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	10,22	17,40	
		34,02 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		**300,97 m²**		

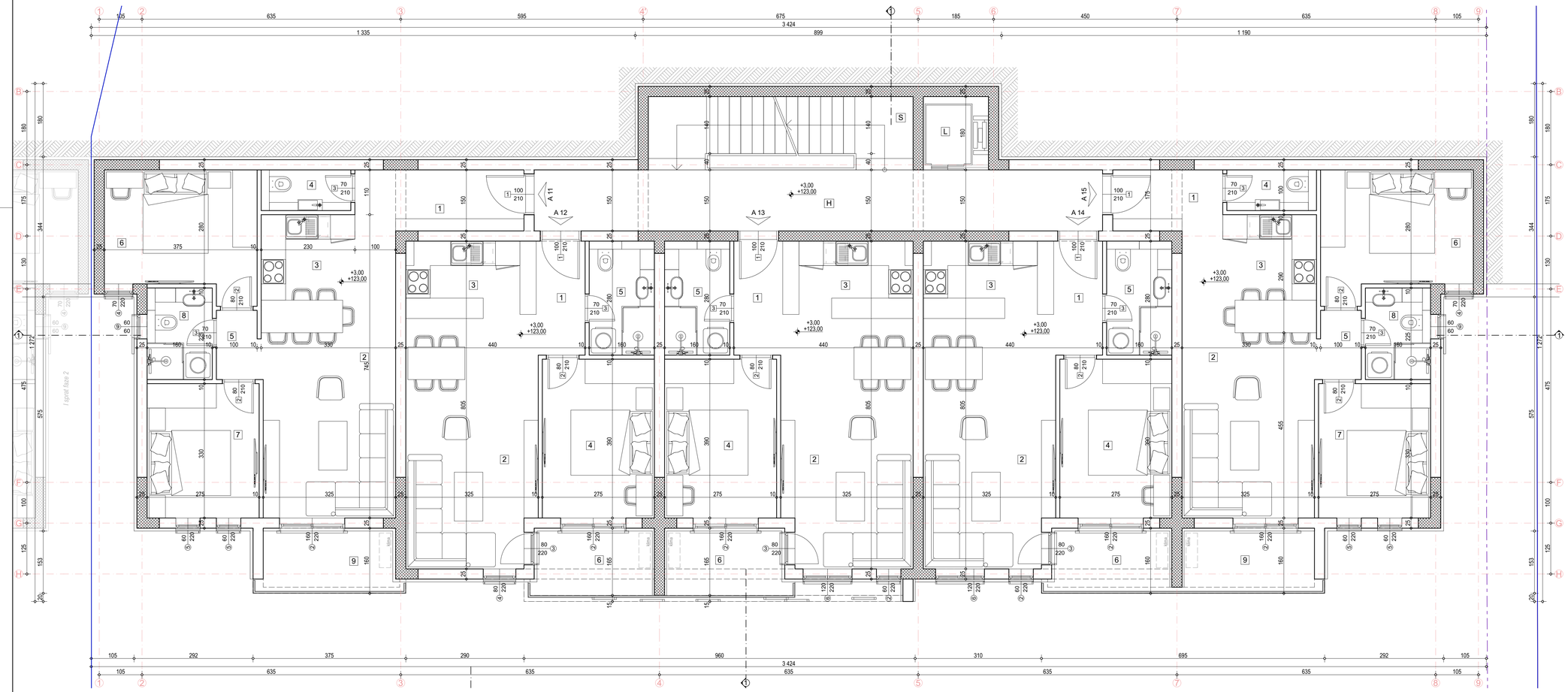
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

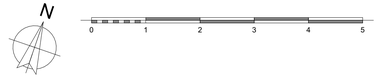
Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-3	Garaža -2	553,34
-2	Garaža -1	552,66
		1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Suteren	354,45
0	Prizemlje	358,17
1	I Sprat	358,17
2	II Sprat	271,96
		1 342,75 m²
UKUPNO bruto OBJEKTA		2 448,75 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja

120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT: STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899222 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Drgan Lakičević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2	Lokacija: dio LiP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE RAZMJERA: 1:50
Saradnik:	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA Br. priloga 10 Br. strane
Datum izrade i M.P. 10.2025.	Datum revizije i M.P.





I SPRAT

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
I Sprat, A11				
1	Hodnik	6,23	11,30	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,07	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,83	10,26	
		62,33 m²		
I Sprat, A12				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,53	9,16	
		48,25 m²		
I Sprat, A13				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,59	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,56	9,36	
		48,27 m²		
I Sprat, A14				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,60	19,00	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,25	9,16	
		47,97 m²		
I Sprat, A15				
1	Hodnik	4,05	8,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,08	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	4,80	9,76	
		60,13 m²		
I Sprat, Zajedničke prostorije				
H	Hidnik	20,92	30,90	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	10,22	17,40	
		34,02 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		**300,97 m²**		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-3	Garaža -2	553,34
-2	Garaža -1	552,66
		1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Suteren	354,45
0	Prizemlje	358,17
1	I Sprat	358,17
2	II Sprat	271,96
		1 342,75 m²
UKUPNO bruto OBJEKTA		2 448,75 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT:
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899022
+382 69 331390, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR:
Drgan Lakičević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija:
dio LIP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I

Autor projekta:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vodeći projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

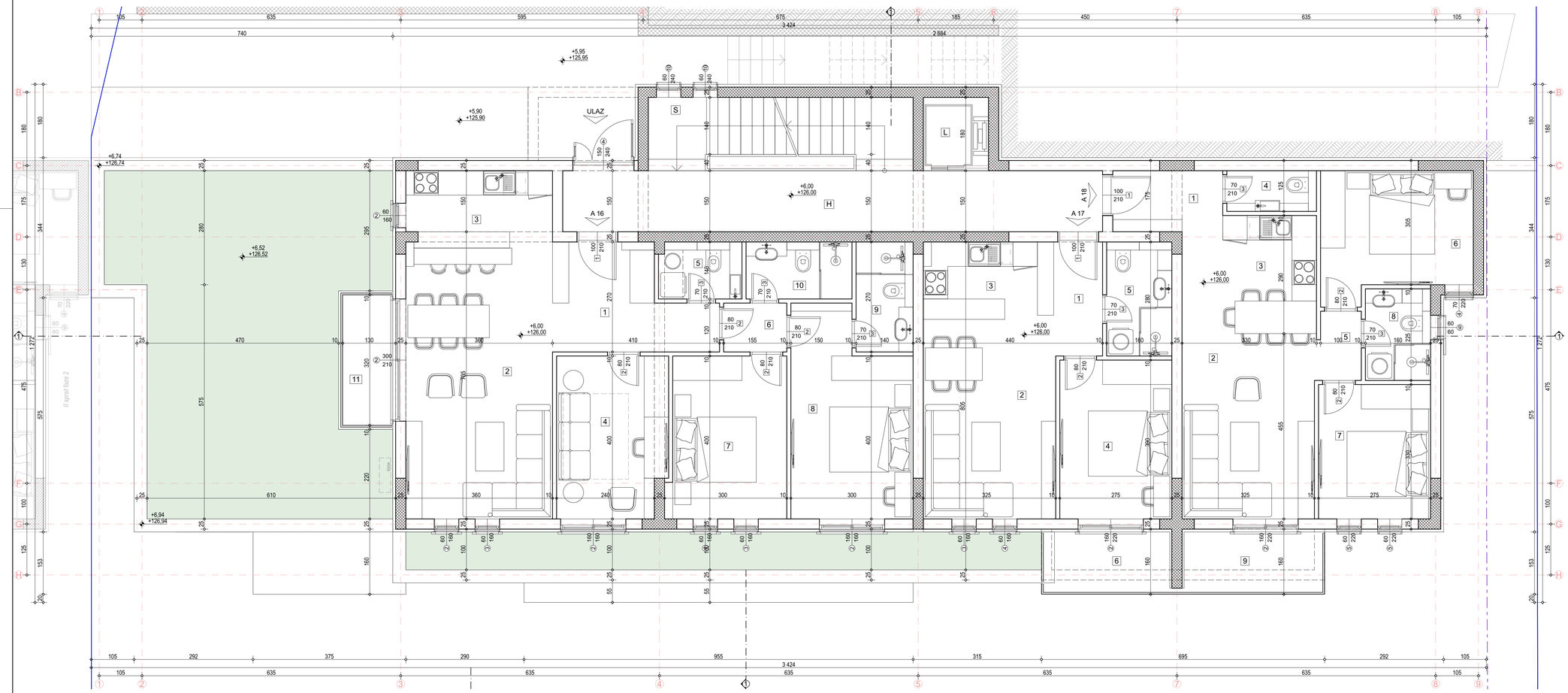
RAZMJERA:
1:50

Saradnik:

Prilog: OSNOVA I SPRATA
Br. priloga: 11
Br. strane:

Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.



II SPRAT

Br	Prostorija	Površina (m²)	Obim (m')	Podna obloga
II Sprat, A16				
1	Hodnik	8,51	13,60	
2	D.boravak sa trpezarijom	24,36	20,80	
3	Kuhinja	6,23	10,70	
4	Radna soba	10,65	13,50	
5	Toalet	2,51	6,90	
6	Degažman	1,86	5,50	
7	Spavaća soba	11,38	14,00	
8	Spavaća soba	13,95	16,60	
9	Kupatilo	3,46	8,20	
10	Kupatilo	3,48	8,40	
11	Terasa	3,94	8,86	
		90,33 m²		
II Sprat, A17				
1	Hodnik	4,03	8,80	
2	D.boravak sa trpezarijom	15,97	16,50	
3	Kuhinja	5,20	9,40	
4	Spavaća soba	10,73	13,30	
5	Kupatilo	4,16	8,40	
6	Terasa	4,25	9,16	
		44,34 m²		
II Sprat, A18				
1	Hodnik	4,05	8,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	19,19	20,70	
3	Kuhinja	4,83	8,80	
4	Toalet	2,00	6,00	
5	Degažman	1,80	5,60	
6	Spavaća soba	11,05	14,20	
7	Spavaća soba	9,08	12,10	
8	Kupatilo	3,33	7,70	
9	Terasa	5,03	9,76	
		60,36 m²		
II Sprat, Zajedničke prostorije				
H	Hidnik	19,87	29,50	
L	Lift	2,88	6,80	
S	Stepenište	5,31	10,38	
		28,06 m²		
UKUPNO neto ETAŽE		**223,09 m²**		

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA

Etaža		Površina (m²)
Pbruto ETAŽA, koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-3	Garaža -2	553,34
-2	Garaža -1	552,66
		1 106,00 m²
Pbruto ETAŽA, koje ulaze u obračun urbanističkih parametara		
-1	Suteren	354,45
0	Prizemlje	358,17
1	I Sprat	358,17
2	II Sprat	271,96
		1 342,75 m²
UKUPNO bruto OBJEKTA		2 448,75 m²

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT:
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922
+382 69 331390, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR:
Drgan Lakičević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija:
dio LiP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I

Autor projekta:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Vodeći projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Odgovorni projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:
1:50

Saradnik:

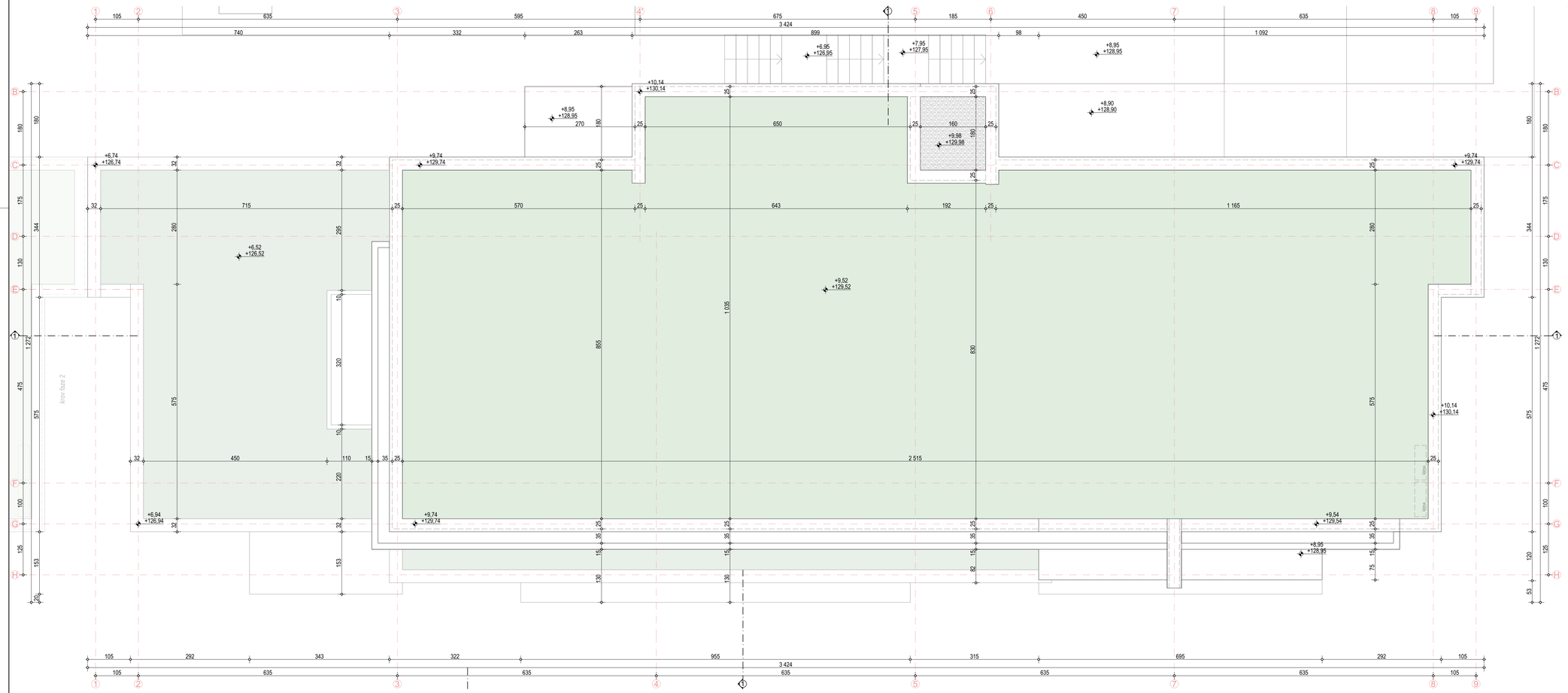
Prilog:
OSNOVA
II SPRATA

Br. priloga: 12

Br. strane:

Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.



N

0 1 2 3 4 5

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT: STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje Ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR: Drgan Lakičević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2	Lokacija: dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Vođeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE — RAZMJERA: 1:50
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	
Saradnik:	Prilog: PETA FASADA — Br. priloga: 13 — Br. strane:
Datum izrade i M.P.: 10.2025.	Datum revizije i M.P.

granica urbanističke parcele

glavna građevinska linija

granica katastarske parcele

granica katastarske parcele

glavna građevinska linija

granica urbanističke parcele

+29,00
+169,00
zabrdnica
planirana DUP-om

+27,00
+147,00

+22,00
+142,00

+17,18
+137,18

+15,18
+135,18

+10,50
+130,50

+8,92
krov

+6,00
+126,00
II sprat

+3,00
+123,00
I sprat

±0,00
+120,00
prizemlje

-3,00
+117,00
suteren

-6,00
+114,00
garaža -1

-9,00
+111,00
garaža -2

+10,14
+130,14

+9,62
+129,62

+8,96
+128,96

+7,95

+8,92
krov

bazen +7,45

+0,00
+126,00
II sprat

+3,00
+123,00
I sprat

±0,00
+120,00
prizemlje

-3,00
+117,00
suteren

-6,00
+114,00
garaža -1

-9,00
+111,00
garaža -2

-2,52

-4,28

-4,83

-5,48
+114,52

-6,35
+113,65

-7,85
+112,15

-7,86

-9,05

-9,05
+110,95

-9,55
+110,45

-10,20
+109,80

+13,90
+106,10

30°

30°

ULAZ GARAŽA -2

interna saobraćajnica
unutar predmetne UP-
predviđena fazom 2

saobraćajnica
planirana DUP-om

glavni krovni žlijeb

275 125 100 475 130 175 160 155

0 1 2 3 4 5

±0,00 = 120,00m

kota gotovog poda prizemlja

apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
Ž.r. 530-21115-84 N.B. PIB 02998022
+382 69 331390, arhstudioac@gmail.com

INVESTITOR
Drgan Lakićević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
Z0+Su+P+2

Lokacija
dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoca" - I faza
kat.čest.k.p. 3472/2, KO Prijevor I

Autor projekta
Jevgenija Pavlović d.i.a.

Odgovorni projektant
Jevgenija Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant
Jevgenija Pavlović d.i.a.

Sarađnik

Do tehničke dokumentacije
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA
1:50

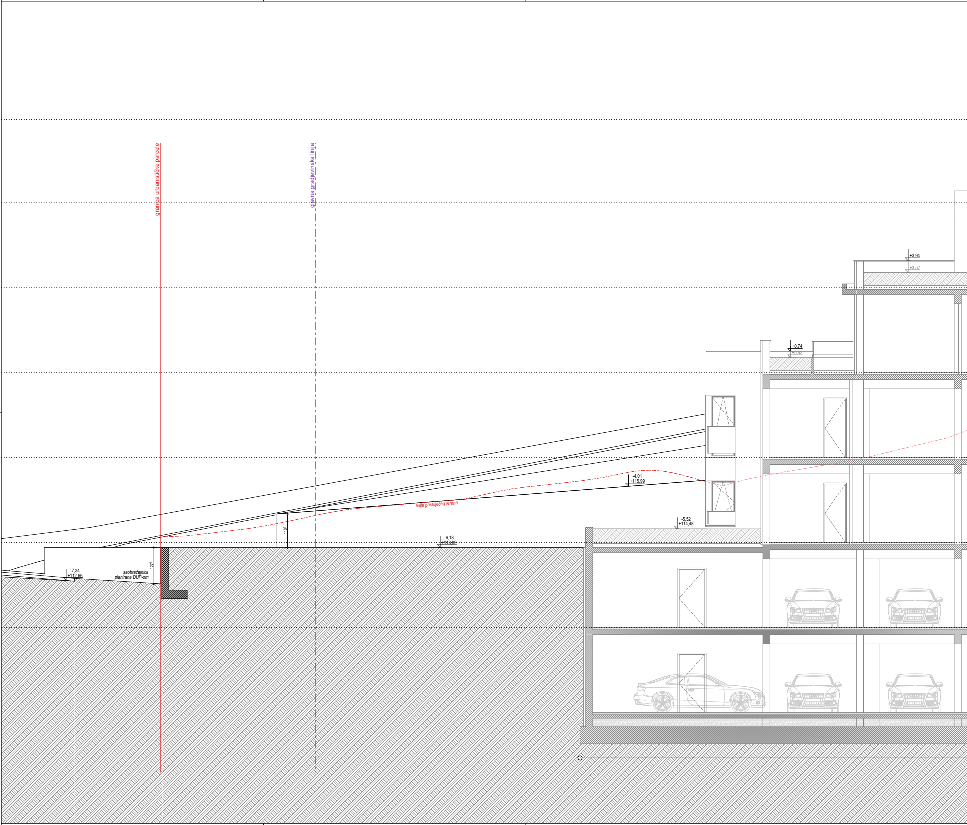
Prilog
PRESJEK
1-1

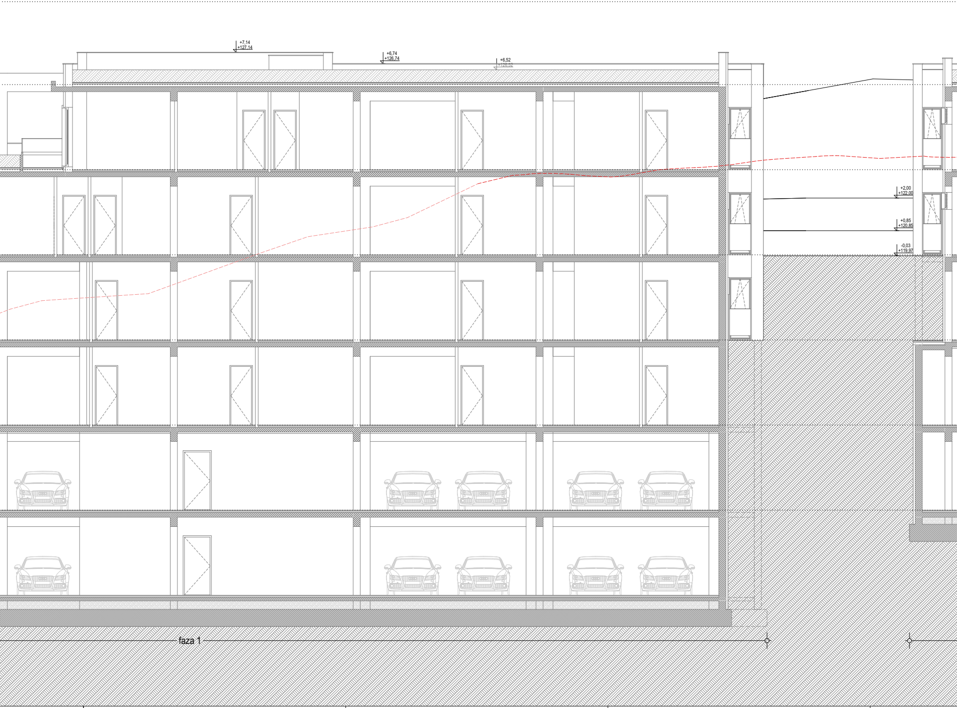
Br. priloga
14

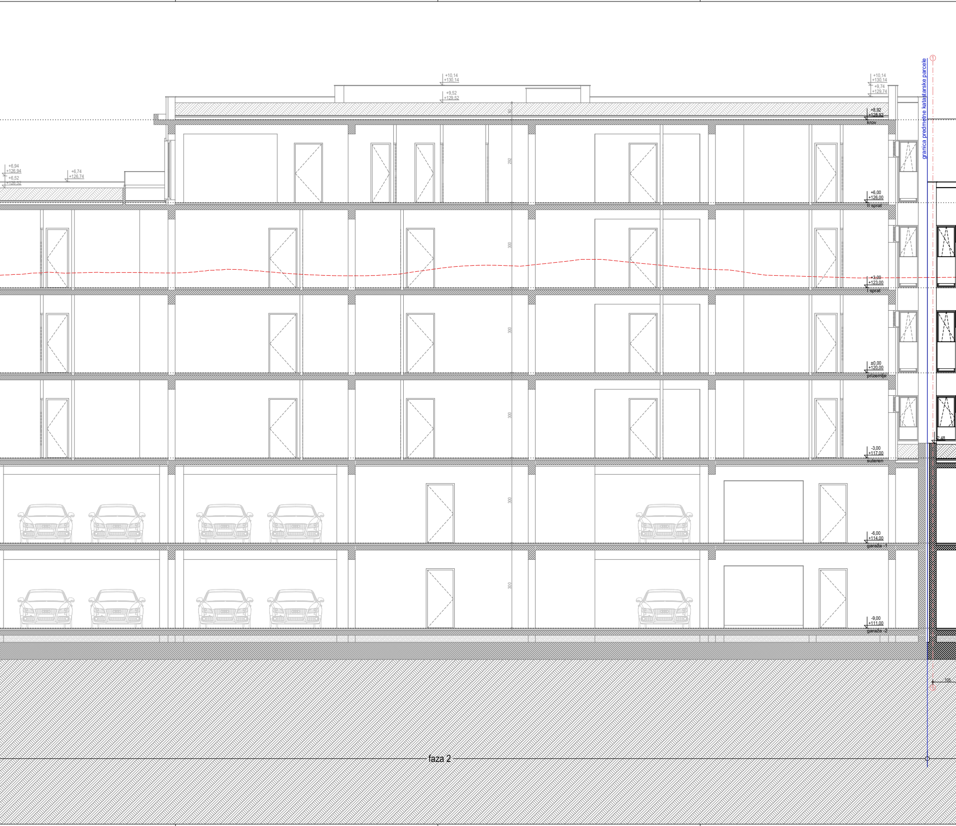
Br. izmjene

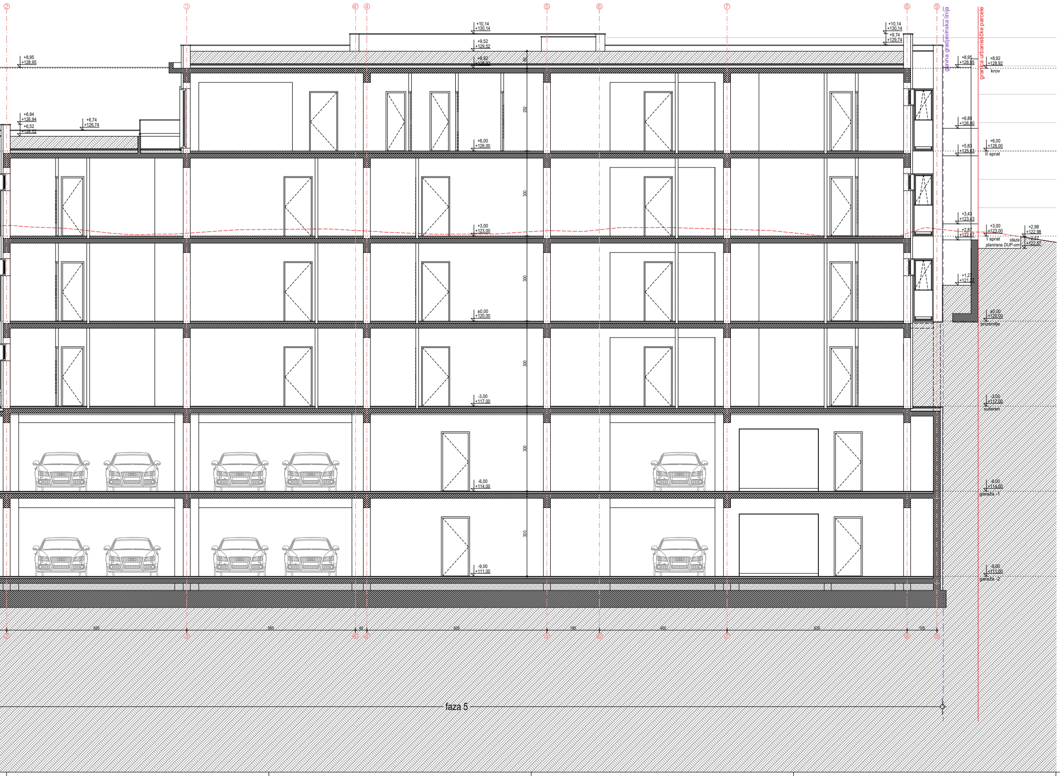
Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.


granica urbanističke parcele
glavna gradjevinska linija
+3,94
+3,52
+0,74
+0,52
-4,01
+115,99
linija postojećeg terena
-5,52
+114,48
118⁵
-6,18
+113,82
-7,34
+112,66
saobraćajnica
planirana DUP-om
127⁵


+7,14
+127,14
+6,74
+126,74
+6,52
+126,52
+2,00
+122,00
+0,85
+120,85
-0,03
+119,97
faza 1


+10,14
+130,14
+9,52
+129,52
+10,14
+130,14
+9,74
+129,74
+8,92
+128,92
krov
granica predmetne katastarske parcele
①
+6,94
+126,94
+6,52
+126,52
+6,74
+126,74
+6,00
+126,00
II sprat
+3,00
+123,00
I sprat
±0,00
+120,00
prizemlje
-3,00
+117,00
suteren
-6,00
+114,00
garaža -1
-9,00
+111,00
garaža -2
292
300
300
300
300
300
2.48
105
faza 2


②
③
④'
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
gavna gradjevinska linija
granica urbanističke parcele
+10,14
+130,14
+9,52
+129,52
+8,92
+128,92
+8,95
+128,95
+9,74
+129,74
+6,94
+126,94
+6,52
+126,52
+6,74
+126,74
krov
+6,80
+126,80
+6,00
+126,00
+5,83
+125,83
II sprat
+3,43
+123,43
+3,00
+123,00
+2,87
+122,87
I sprat
staza
planirana DUP-om
+2,98
+122,98
+2,67
+122,57
+1,27
+121,27
±0,00
+120,00
prizemlje
-3,00
+117,00
suteren
-6,00
+114,00
garaža -1
-9,00
+111,00
garaža -2
60
292
300
635
895
40
635
185
450
635
105
faza 5

0 1 2 3 4 5

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Drgan Lakićević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2	*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.	
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* PRESJEK 2-2 *Br. priloga* 15 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 10.2025.	Datum revizije i M.P.

Ukupni visinski kotnari / kopi evo

Crvena tekuća / gotska / kopi prirodnog hoseta

Bandarola od klesanog kamena / kopi nadelta evo

Stavari / kopi bijela (RAL 9010) - grey white)

Stavari / kopi tvrl (RAL 7015 - gray beige)

Zelenilje prema planu

sve gornja cota prizemlja
odnosno zadnjeg reda

Investitor:			
Projektant:			
Projektant:			
Projektant:			
Glavni projektant:			
Voditelj projekta:			
Suradnik:			

Projektna dokumentacija

VIŠENAMJENSKI
STAMBENO-POSLOVNI
KOMPLEKS

Lokacija: k.č. 4xx, k.o. Herceg Novi

Sadržaj: Izvod iz Glavnog projekta - Faze
GP-IG-01 | M 1:500 | Rev.0

Datum: 10/2025

Mjerilo: 1:500

Broj priloga: GP-IG-01

Format: A1

Revizija: 0

granica urbanističke parcele

granica urbanističke parcele

0 1 2 3 4 5

+31,00
+151,00

+27,00
+147,00

+10,00
+130,00

+10,40
+130,40

faza 1

faza 5

faza 4

faza 3

I H G F E D C B A

+8,92
krov

+8,92
krov

+9,90
+128,90

+6,00
+126,00
II sprat

+6,00
+126,00
II sprat

+6,75
+126,75

+5,77
+125,77

30,00°

+3,37
+123,37

+3,00
+123,00
I sprat

+3,00
+123,00
I sprat

+2,40
+122,40

30,00°

±0,00
+120,00
prizemlje

±0,00
+120,00
prizemlje

±0,00
+120,00

+1,52
+118,48

23,39°

-3,00
+117,00
suteren

-3,00
+117,00
suteren

-3,18
+116,82

-5,43
+114,57

-6,00
+114,00
garaža -1

-6,00
+114,00
garaža -1

-6,35
+113,65

-7,98
+112,02

30,00°

-8,30
+111,70

-8,89
+111,11

-9,00
+111,00
garaža -2

-9,00
+111,00
garaža -2

-10,10
+110,10

-10,10
+109,90

-10,9
+109,91

275 125 100 475 130 175 180 155

I H G F E D C B A

faza 5

Lokalni klesani kamen / boja siva

Drvene škure i grede / boja prirodnog hrasta

Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo siva

Bavalit / boja bijela (RAL 9002 - grey white)

Bavalit / boja bež (RAL 1019 - grey beige)

Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
+120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT
STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
t.r. 530-31119-94 MJB, PIB 02886920
+382 69 013 580, almagrivuc@gmail.com

INVESTITOR
Drgan Lakićević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat
TURISTIČKO APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
ZO+Su+P+2

Lokacija
dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 3472, KO Prijevor I

Autor projekta
Jevgenija Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant
Jevgenija Pavlović d.i.a.

Broj tehničke dokumentacije
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA
1:50

Saradnik

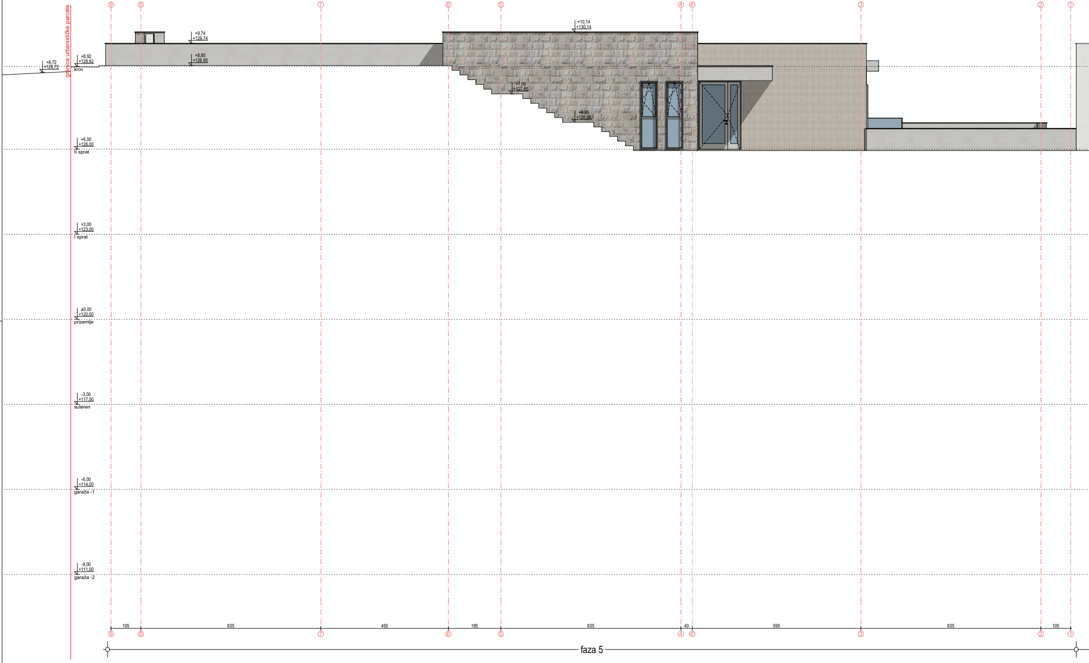
Naziv
ISTOČNA FASADA

Br. priloga
17

Br. skice

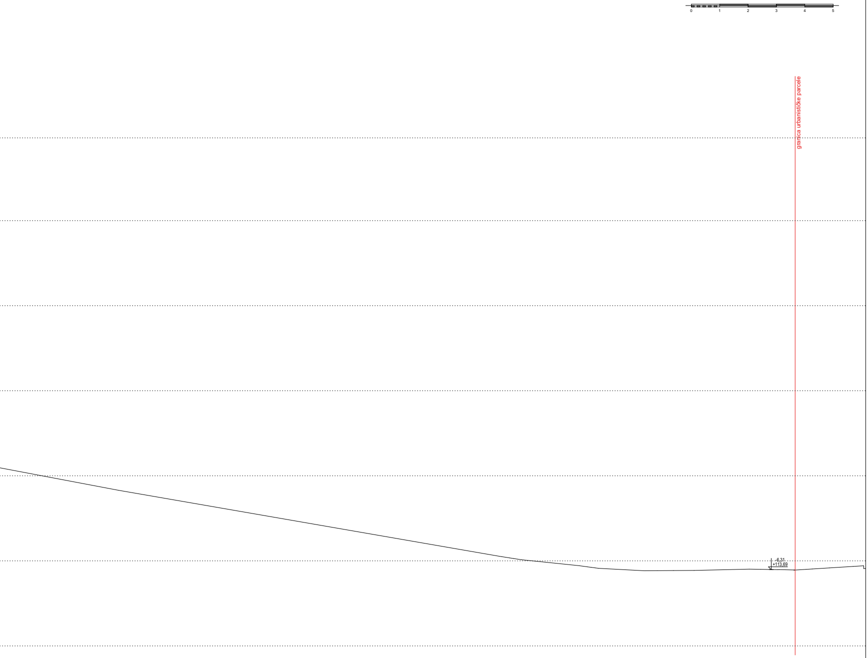
Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.


granica urbanističke parcele
⑨
⑧
⑦
⑥
⑤
④
④
③
②
①
+9,74
+129,74
+10,14
+130,14
+8,72
+128,72
+8,92
+128,92
krov
+8,95
+128,95
+7,95
+127,95
+6,95
+126,95
+6,00
+126,00
II sprat
+3,00
+123,00
I sprat
±0,00
+120,00
prizemlje
-3,00
+117,00
suteren
-6,00
+114,00
garaža -1
-9,00
+111,00
garaža -2
105
635
450
185
635
40
595
635
105
⑨
⑧
⑦
⑥
⑤
④
④
③
②
①
faza 5

+8,92
+128,92
krov
+6,00
+126,00
II sprat
+5,95
+125,95
39^5
30,00°
150
30,00°
+3,00
+123,00
I sprat
±0,00
+120,00
prizemlje
-3,00
+117,00
suteren
-6,00
+114,00
garaža -1
-9,00
+111,00
garaža -2
faza 2

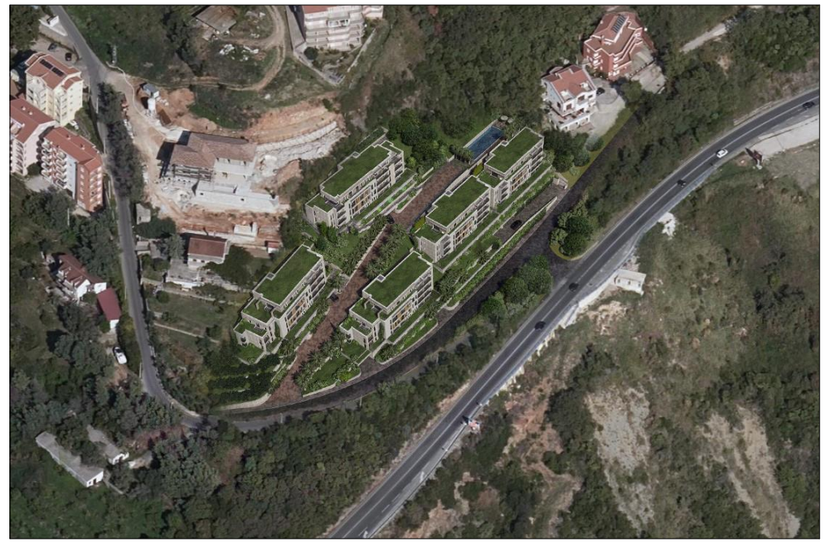
150
-0,07
+119,93
±0,00
+120,00
-1,75
+118,25
faza 1


0
1
2
3
4
5
granica urbanističke parcele
-6,31
+113,69

▨ Lokalni klesani kamen / boja siva
▨ Drvene škure i grede / boja prirodnog hrasta
▨ Šembrane od lokalnog kamena / boja svijetlo siva
▨ Bavalit / boja bijela (RAL 9002 - grey white)
▨ Bavalit / boja bež (RAL 1019 - grey beige)
▨ Zastakljene površine

±0.00 kota gotovog poda prizemlja
120,00m apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Drgan Lakićević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi		
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2	*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I		
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.			
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.	*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE		*RAZMJERA:* 1:50
Saradnik:	*Prilog:* SJEVERNA FASADA	*Br. priloga* 18	*Br. strane*
Datum izrade i M.P. 10.2025.	Datum revizije i M.P.

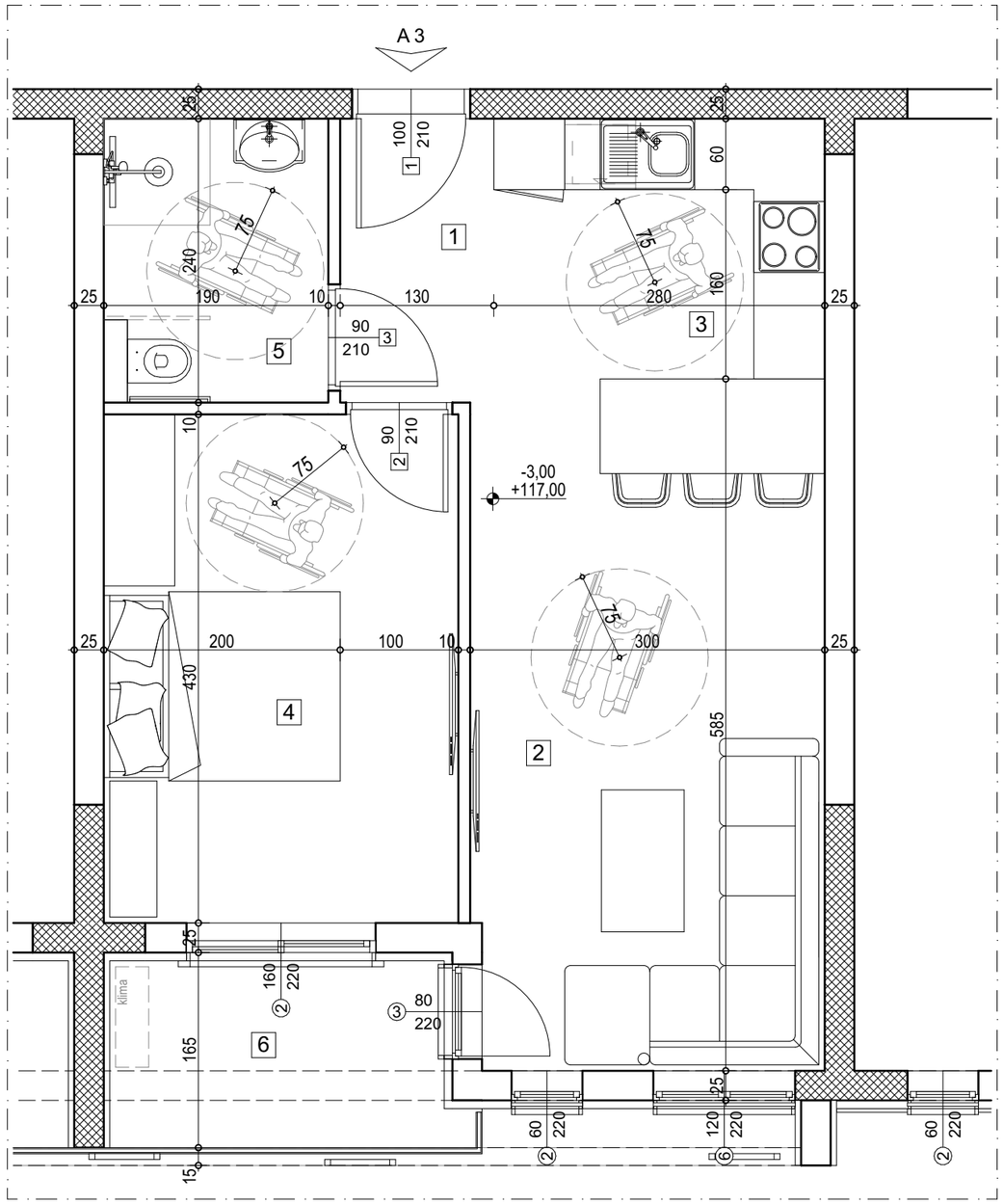


PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com			INVESTITOR Drgan Lakićević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2			*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.			
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.			*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.			*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:*
Saradnik:	*Prilog:* 3D VIZUALIZACIJA	*Br. priloga* 20	*Br. strane*
Datum izrade i M.P. 10.2025.			Datum revizije i M.P.

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Drgan Lakićević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2		*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:*
Saradnik:	*Prilog:* 3D VIZUALIZACIJA	*Br. priloga* 21 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 10.2025.	Datum revizije i M.P.	

PROJEKTANT STUDIO AC d.o.o. Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922 +382 69 331390, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Drgan Lakićević MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5 2G+Su+P+2		*Lokacija:* dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I
Autor projekta: Jevgenije Pavlović d.i.a.		
Vodeći projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		*Vrsta tehničke dokumentacije:* IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Jevgenije Pavlović d.i.a.		*Dio tehničke dokumentacije:* PROJEKAT ARHITEKTURE *RAZMJERA:*
Saradnik:	*Prilog:* 3D VIZUALIZACIJA	*Br. priloga* 22 *Br. strane*
Datum izrade i M.P. 10.2025.	Datum revizije i M.P.	

TEHNIČKA RJEŠENJA ZA JEDNOSTAVNO PRILAGOĐAVANjE STAMBENIH JEDINICA ZA PRISTUPAČNOST I KORIŠĆENjE OD STRANE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI



Apartmanske jedinice A2, A3, A4 u suterenu su sa mogućnošću jednostavnog prilagođavanja licima smanjene pokretljivosti. Identičnim stanovima na višim etažama, pristupa se liftom čije dimenzije zadovoljavaju potrebe lica smanjene pokretljivosti. Time se dobija ukupan broj od 9 jedinica koje se mogu jednostavno prilagoditi, manjim pomeranjima pregrada i povećanjem otvora uz primjenu opreme i sanitarnih uređaja namjenjenih ovoj kategoriji lica.
Prilikom prilagodjavanja stambene jedinice kako bi se obezbedila pristupačnost i korišćenje od strane lica smanjene pokretljivosti nema promjene konstruktivnog sistema i dimenzija konstruktivnih elemenata u odnosu na dato riješenje. Promjene se odnose na dimenzionisanje unutrašnjih vrata stambene jedinice i postavljanje stolarije koja odgovara uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.
Riješenje podrazumijeva i prilagodjavanje okova i mehanizama za otvaranje spoljašnje bravarije uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.
Kupatilo je dimenzijama i izborom opreme prilagodjeno korišćenju od strane lica smanjene pokretljivosti.
Podrazumeva se izbor fiksne opreme kuhinje i kupatila u skladu sa uslovima definisanim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti.

PRISTUPAČAN APARTMAN				
1	Hodnik	3,12	7,40	
2	D.boravak sa trpezarijom	17,39	17,90	
3	Kuhinja	6,16	10,20	
4	Spavaća soba	12,90	14,60	
5	Kupatilo	4,56	8,61	
6	Terasa	4,56	9,36	
		48,69 m²		

PROJEKTANT

STUDIO AC d.o.o.
Ul. Ivana Crnojevića 14, Cetinje
ž.r. 530-21119-94 NLB, PIB 02899922
+382 69 331390, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR

Drgan Lakićević
MONTENEGRO C.C. d.o.o. Herceg Novi

Objekat:
TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK - 3* / faza 5
2G+Su+P+2

Lokacija:
dio UP 4.2, blok 4b, LSL "Seoce" - I faza
koji čini k.p. 347/2, KO Prijevor I

Autor projekta:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vodeći projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni projektant:
Jevgenije Pavlović d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA: 1:50

Saradnik:

Prilog: NAČIN PRILAGOĐ. ZA PRISTUP I KRETANJE LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI

Br. priloga: 01

Br. strane:

Datum izrade i M.P.
10.2025.

Datum revizije i M.P.