

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE

„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
JELENA MEĐEDOVIĆ (Autentifikacija)	
Digitally signed by JELENA MEĐEDOVIĆ (Autentifikacija) Date: 2025.03.19 22:16:55 +01'00'	

INVESTITOR¹

ŠĆEPANOVIĆ VLADAN

OBJEKAT²

REKONSTRUKCIJA OBJEKTA
U POSTOJEĆIM GABARITIMA

LOKACIJA³

KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT⁵

"INGPOINT" d.o.o. NIKŠIĆ

ODGOVORNO LICE⁶

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh

GLAVNI INŽENJER⁷

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.

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

INVESTITOR¹

ŠČEPANOVIĆ VLADAN

OBJEKAT²

REKONSTRUKCIJA OBJEKTA
U POSTOJEĆIM GABARITIMA

LOKACIJA³

KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE
OPŠTA DOKUMENTACIJA

PROJEKTANT⁵

"INGPOINT" d.o.o. NIKŠIĆ

ODGOVORNO LICE⁶

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh

GLAVNI INŽENJER⁷

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh
Lic. br. UPI 072/7-17/2 od 26.05.2021.

SARADNICI NA
PROJEKTU⁸

OGNJEN BJELICA, spec. sci. arh.
DR VLADIMIR BOJKOVIĆ, spec. sci. arh.

¹Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)

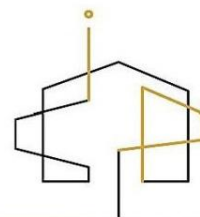
⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera

⁸ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić

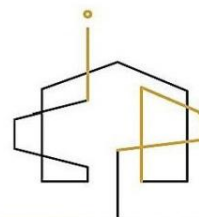


ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

OPŠTA DOKUMENTACIJA.....	4
IZVOD IZ CRPS-A PROJEKTANTA	5
LICENCA PRIVREDNOG DRUŠTVA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE.....	8
POLISA OSIGURANJA OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI	11
RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA ZA IZRADU INVESTICIONO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – IDEJNOG RJEŠENJA ZA REKONSTRUKCIJU OBJEKTA U POSTOJEĆIM GABARITIMA	15
OBRAZAC 2	16
LICENCA I ČLANSTVO U IKCG GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA	17
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA	22
UGOVOR SA INVESTITOROM O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	23
URBANISTIČKO TEHNIČKI I OSTALI USLOVI.....	27
GEODETSKA PODLOGA	57

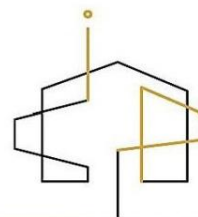
DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; **KONTAKT TELEFON:** +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; **E-MAIL:** studio@ingpoint.me; **PIB:** 03395758; PDV: 40/31-03797-8; **ŽIRO RAČUN:** 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

OPŠTA DOKUMENTACIJA

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; **KONTAKT TELEFON:** +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; **E-MAIL:** studio@ingpoint.me; **PIB:** 03395758; PDV: 40/31-03797-8; **ŽIRO RAČUN:** 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

IZVOD IZ CRPS-A PROJEKTANTA



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0996950 / 001
PIB: 03395758

Datum registracije: 22.11.2021.

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE "INGPOINT" DOO NIKŠIĆ

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: INGPOINT DOO
Telefon: +38269090001
eMail: ognjenbjelica93@gmail.com
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 16.11.2021.
Datum donošenja Statuta: 16.11.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: VUKA KARADŽIĆA BB (ZGRADA ICM-KANCELARIJA 158)
NIKŠIĆ
Adresa za prijem službene pošte: VUKA KARADŽIĆA BB (ZGRADA ICM-KANCELARIJA 158)
NIKŠIĆ
Adresa sjedišta: VUKA KARADŽIĆA BB (ZGRADA ICM-KANCELARIJA 158)
NIKŠIĆ
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:**JELENA MEĐEDOVIĆ** 2211994265022 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 33,3% Adresa: RADOJA DAKIĆA 4A NIKŠIĆ CRNA GORA

OGNJEN BJELICA 1005993260024 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 33,3% Adresa: STOJANA KOVAČEVIĆA 22A NIKŠIĆ CRNA GORA

VLADIMIR BOJKOVIĆ 3001983260168 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 33,4% Adresa: JAKOVA OSTOJIĆA 18/6 NIKŠIĆ CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:**JELENA MEĐEDOVIĆ** 2211994265022 CRNA GORA

Adresa: RADOJA DAKIĆA 4A NIKŠIĆ CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

JELENA MEĐEDOVIĆ 2211994265022 CRNA GORA

Adresa: RADOJA DAKIĆA 4A NIKŠIĆ CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

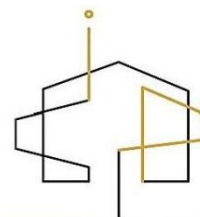
Izdato: 12.02.2025 godine u 09:55h

Područna jedinica Podgorica
Ekspozitura Nikšić

Slavica Đurđević

S. Đurđević

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+ 382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ZIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

LICENCA PRIVREDNOG DRUŠTVA ZA IZRADU TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE



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 123-379/4

Podgorica, 16.06.2022. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "INGPOINT" NIKŠIĆ, broj UPI 123-379/3 od 06.06.2022. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22 i 56/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministarke broj 1230-332/22-3223/1 od 04.05.2022. godine, donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO "INGPOINT" NIKŠIĆ, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje broj **UPI 123-379/2** od 22.12.2021. godine.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 123-379/3 od 06.06.2022. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "INGPOINT" NIKŠIĆ, pretežna djelatnost - 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izmjenu licence za projektanta i izvođača radova, broj UPI 123-379/2 od 22.12.2021. godine. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 072/7-137/2 od 26.05.2021. godine, kojim je **Jeleni Međedović, specijalista arhitekture**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
- 2) ugovor o radu sa Jelenom Međedović, broj 01/21 od 22.11.2021. godine, na neodređeno vrijeme;

- 3) rješenje broj UPI 12-332/22-396/2 od 17.05.2022. godine, kojim je **Andriji Krivokapiću, stepen specijaliste (Spec.Sci) građevinarstvo - smjer konstruktivni**, izdata licenca ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, donijeto od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma;
- 4) ugovor o radu sa Andrijom Krivokapićem, broj 61-4/22 od 01.06.2022. godine, na neodređeno vrijeme;
- 5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0996950 / 001.

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

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

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

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

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

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

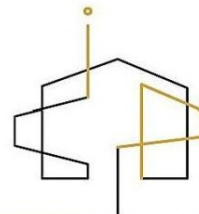
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Olivera Živković

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+ 382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ZIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

POLISA OSIGURANJA OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI

OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
POL-00236623	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-043255/24

POLISA - RAČUN POL-00274769

Zastupnik:	Ristić Slavica, 81-002		
Ugovarač			
Naziv	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE "INGPOINT" DOO	MB	03395758
Adresa	VUKA KARADŽIĆA (ZGRADA ICM-KANCELARIJA BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090001
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	17.11.2024 (24:00) - 17.11.2025 (24:00)	Period obračuna	17.11.2024 - 17.11.2025
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanata: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 123-379/4, pri obavljanju djelatnosti izrade projektne (tehničke) dokumentacije, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja. Vrsta projektovanja: Arhitektonsko Planirani godišnji prihod: 50000€			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti		Šifra: 1310
Osiguranik			
Naziv	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE "INGPOINT" DOO	MB	03395758
Adresa	VUKA KARADŽIĆA (ZGRADA ICM-KANCELARIJA BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090001
Suma osiguranja			
Uloga	Način ugovaranja		Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja		100.000,00
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
Obračun za predmet			
Premija			270,00
Popust za jednokratno plaćanje premije			-27,00
Popust za poslednje tri osiguravajuće godine bez šteta			-24,30
Ukupna premija bez poreza			218,70
Porez na premiju			19,68
Ukupna premija sa porezom			238,38
Osiguravajuće pokrivače važi za područje Crne Gore Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju. Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja. Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24). Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacijama na sajtu društva (https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti). Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)			

POLISA: POL-00274769

Datum štampa: 08.11.2024 12:38

Strana 1 od 3

Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
 Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
 PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Predmet osiguranja: Odgovornost prema trećim licima: Osigurava se profesionalna odgovornost osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj: UPI 123-379/4, zbog stručne greške kod građenja objekata odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta, koja se manifestuje odnosno ima za posljedicu tjelesne povrede, oboljenje ili smrt trećih lica (povreda lica), oštećenje, uništenje ili nestanak stvari trećih lica (oštećenje stvari) i/ili direktne finansijske gubitke/štete koje proizilaze iz povrede lica i oštećenja stvari.

U svrhu ovog proširenja naručioci usluge - investitori se smatraju trećim licem.

Broj zaposlenih lica: 2

Karakteristike	Vrijednost	Valuta/Jed. mere
Opis pojedinačne djelatnosti	Svi vidovi građevinarstva (visokogradnja, niskogradnja, završni radovi u građevinarstvu)	

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od opšte (zakonske) odgovornosti	Šifra:	1301
-------------------	---	--------	------

Osiguranik

Naziv	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE "INGPOINT" DOO	MB	03395758
Adresa	VUKA KARADŽIĆA (ZGRADA ICM-KANCELARIJA BB, 81400 NIKŠIĆ_GRAD, Crna Gora	Telefon	0038269090001

Suma osiguranja

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

Franšiza

Franšiza	Učešće osiguranika u šteti iznosi 10% od odštete, a najmanje 250,00 Eur.
----------	--

Obračun za predmet

Premija	263,00
Komercijalni popust	-49,23
Doplatka za jedinstvenu sumu osiguranja od 100.000 Eur	78,90
Popust za jednokratno plaćanje premije	-34,19
Ukupna premija bez poreza	258,48
Porez na premiju	23,26
Ukupna premija sa porezom	281,74

Teritorijalno pokriva Crna Gora.

Osiguravajućim pokrićem nisu obuhvaćene indirektno štete/gubici kao što su izgubljena dobit, prekid rada i ostali slični zahtjevi za (drugu) posrednu štetu.

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje od odgovornosti koji su usvojeni 29.07.2010.godine (OU-ODG-07/10) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

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

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

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

Godišnji agregat šteta je jednak sumi osiguranja.

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	477,18
Porez na premiju	42,94
Ukupna premija sa porezom	520,12
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

POLISA: POL-00274769

Datum štampa: 08.11.2024 12:38

Strana 2 od 3

Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

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

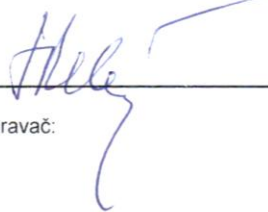
Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

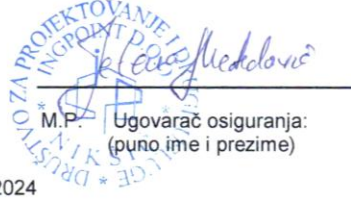
Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim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

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

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



Osiguravač:



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

Podružnica Nikšić, Podružnica Nikšić, 08.11.2024

POLISA: POL-00274769

Akcija: **Datum štampa: 08.11.2024 12:38**

Adresa sjedišta: ul. Svetlane Kane Radević br.1, 81000 Podgorica, Crna Gora; E-mail: info@sava.co.me; Website: www.sava.co.me
Call centar: +382 (0) 20 40 30 20 Žiro račun: Nib banka 530-12245-41, Erste banka 540-394-30, Hipotekarna banka 520-528105-61
PDV: 30/31-04077-8 M.B. 02303388 CRPS reg. br. 40004670

Strana 3 od 3

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA ZA IZRADU
INVESTICIONO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE – IDEJNOG RJEŠENJA ZA
REKONSTRUKCIJU OBJEKTA U POSTOJEĆIM GABARITIMA

Objekat: **REKONSTRUKCIJA OBJEKTA U POSTOJEĆIM GABARITIMA**

Mjesto: **KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OOPŠTINA BUDVA**

Investitor: **ŠČEPANOVIĆ VLADAN**

Za glavnog inženjera izrade investiciono – tehničke dokumentacije imenujem:

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh. „INGPOINT“ d.o.o., Nikšić

Za odgovornog inženjera djela investiciono – tehničke dokumentacije imenujem:

1. PROJEKAT ARHITEKTURE:

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh. „INGPOINT“ d.o.o. Nikšić

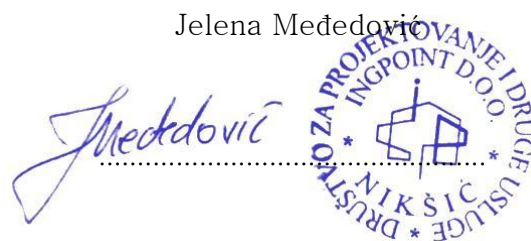
Radnik određen ovim Rješenjem ispunjava uslove u pogledu stručne spreme i prakse predviđene zakonom.

U Nikšiću,
mart 2025. god.

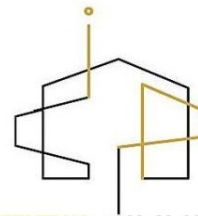
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić

Izvršni direktor:

Jelena Međedović

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Međedović'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'Društvo za projektovanje i druge usluge' around the perimeter, 'INGPOINT D.O.O.' in the center, and 'NIKŠIĆ' at the bottom. There is also a small graphic of a building inside the stamp.

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I +382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

OBRAZAC 2

PODACI O PROJEKTANTIMA

NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT ¹	GLAVNO INŽENJER ²
REKONSTRUKCIJA OBJEKTA U POSTOJEĆIM GABARITIMA	„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić Lic. Br. UPI 123-379/4 od 16.06.2022. Tel: +382 68 863 465 e-mail: studio@ingpoint.me	Jelena Međedović, spec.sci.arh. Licenca br. UPI 072/7-137/2 od 26.05.2021.
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT ³	PROJEKTANT ⁴	ODGOVORNI INŽENJER ⁵
IDEJNO RJEŠENJE – arhitektura	„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić Lic. Br. UPI 123-379/4 od 16.06.2022. Tel: +382 68 863 465 e-mail: studio@ingpoint.me	Jelena Međedović, spec.sci.arh. Licenca br. UPI 072/7-137/2 od 26.05.2021.

U Nikšiću, mart 2025.

i

„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić
Izvršni direktor:
Jelena Međedović

¹ Naziv privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, broj licence, adresa, telefon, e-mail

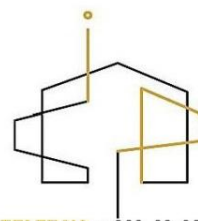
² Ime i prezime glavnog inženjera,

³ Dio tehnički dokumentacije (arhitektonski, građevinski, elektrotehnički ili mašinski projekat)

⁴ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehnički dokumentacije, broj licence, adresa, telefon, e-mail

⁵ Ime i prezime odgovornog inženjera dijela tehnički dokumentacije

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

LICENCA I ČLANSTVO U IKCG GLAVNOG I ODGOVORNOG
INŽENJERA



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Adresa: IV proletarske brigade broj 1
81000 Podgorica, Crna Gor
tel: +382 20 446 20
fax: +382 20 446 21

Broj: UPI 072/7-137/2

Podgorica, 26.5.2021. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu Jelene Međedović, broj UPI 072/7-137/1 od 20.5.2021. godine, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), člana 13 Uredbe o načinu i organizaciji rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 118/20, 121/20, 01/21 i 02/21) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), po ovlaštenju ministra br. 01-2434/1 od 19.05.2021. godine, donijelo je

RJEŠENJE

Jeleni Međedović, iz Nikšića, specijalisti arhitekture, izdaje se

LICENCA

**ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i
građenje objekata**

na neodređeni period.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 072/7-137/1 od 20.5.2021. godine, ovom organu obratila se Jelena Međedović, specijalista arhitekture, sa zahtjevom za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata. Uz zahtjev, imenova je priložila sljedeće dokaze: ovjerenu kopiju lične karte; ovjerenu kopiju radne knjižice; ovjerenu kopiju diplome o završenim postdiplomskim specijalističkim studijama, i stečenom stručnom zvanju specijalista arhitekture, broj 333 od 20.3.2018. godine, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, Univerzitet Crne Gore; potvrdu o članstvu u Inženjerskoj komori, broj 02-895/2 od 14.5.2021. godine; uvjerenje o položenom stručnom ispitu, broj A 221194 031 od 6.5.2021. godine; potvrdu o radnom iskustvu, izdatu od strane DOO "ARHITEKTONIKA" NIKŠIĆ.

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

Odredbom člana 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenja objekta, odgovarajuće struke, sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacijom VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekata, položen stručni ispit i da je član Inženjerske komore Crne Gore.

Dalje, članom 137 stav 1 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Prema članu 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17), propisano je, u bitnom, da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje stepen VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII-1 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 VII-1 podnivoa okvira kvalifikacija i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

Olivera Živković



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-3828

Podgorica, 10.12.2024. 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

JELENA M. MEĐEDOVIĆ, Spec.Sci arhitekture, prebivalište NIKŠIĆ,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 24.12.2025. godine.

Reg.br. 4843

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Lilijana Vulić, dipl.pravnica



OBRAZAC 3

IZJAVA ODGOVORNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU
SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA

OBJEKAT¹

REKONSTRUKCIJA OBJEKTA U POSTOJEĆIM GABARITIMA

LOKACIJA²

KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE³
IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER⁴

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh.,

Lic. br. UPI 072/7-137/2

(ime i prezime)

I Z J A V L J U J E M,

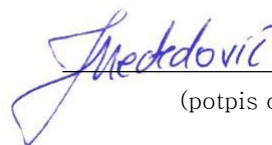
da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte,
- pravilima struke
- UT uslovima 06-332/25-22/3 OD 14.02.2025..

Nikšić, mart 2025.

(mjesto i datum)


(potpis glavnog inženjera)


(potpis odgovornog lica)



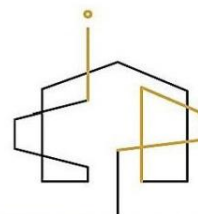
¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

⁴ Ime i prezime glavnog inženjera

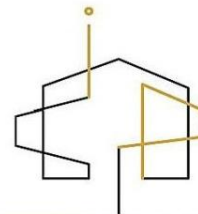
DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

UGOVOR SA INVESTITOROM O IZRADI PROJEKTNE
DOKUMENTACIJE

U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen dana 18.03.2025. godine, u Nikšiću između:

1. "INGPOINT" d.o.o. Nikšić, ul. Vuka Karadžića bb (ICM-kancelarija br. 158) Nikšić, PIB 03395758, koga zastupa Jelena Mededović, u daljnjem tekstu IZVRŠILAC usluga,
2. Šćepanović Vladan, JMBG: 0212969210220; u daljem tekstu NARUČILAC usluga.

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Ugovorene strane su saglasne da će Izvršilac izraditi ili organizovati izradu **PROJEKTA REKONSTRUKCIJE OBJEKTA U POSTOJEĆIM GABARITIMA, NA LOKACIJI KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA**, a naručilac se obavezuje da će platiti usluge izvršiocu, a sve u skladu sa prihvaćenom ponudom.

Član 2

Saradnja iz predhodnog člana bliže obuhvata:

Naručilac i Izvršilac će saradivati u toku procesa izrade tehničke dokumentacije na način što će:

- Naručilac izvršiti sve prethodne radnje i pribaviti dokumenta (geodetski snimak terena, urbanističko-tehničke uslove, kao i druge uslove i saglasnosti neophodne za realizaciju projekta).
- Izvršilac će blagovremeno obavještavati Naručioca o napretku u realizaciji projekta prema sadržaju i obimu i sa odgovarajućim kvalitetom u skladu sa ovim Ugovorom, Projektnim zadatkom, građevinskim normama, pravilnicima i propisima važećim na teritoriji Crne Gore.

II ROKOVI

Član 3

Rok za izradu Projektne dokumentacije po ovom Ugovoru iznosi 2 (dva) mjeseca od dana konačno definisanog koncepta, ovjerenog od strane investitora.

III CIJENA

Član 4

Ugovorene strane su se saglasile da se vrijednost izrade dokumentacije po ovom Ugovoru obračunava po prihvaćenoj ponudi od strane investitora.

Ugovorne strane su saglasne da svaka promjena ulaznih podataka može uticati na konačnu cijenu usluge.

Član 5

Plaćanje po Ugovoru se vrši u eurima na račun izvršioca usluga na osnovu dostavljenih profaktura naručiocu.

Član 6

U cijenu ugovora nijesu uključeni iznosi koji treba da se plaćaju ovlašćenim organima državne vlasti i lokalne samouprave i organizacijama koje izdaju TU i Saglasnosti, kao ni eventualne nove faze projekta (Enterijer, Elaborat zaštite na radu, Protivpožarni i slično) a koji mogu da zatraže ili zahtjevaju Naručilac ili nadležni državni organi. U slučaju novonastalih faza projekta, Ugovorene strane se obavezuju sporazumno dogovoru i izvršenju obaveza, što može da se reguliše aneksom ovog Ugovora.

IV UNAPREĐENJE SARADNJE

Član 7

Ugovorene strane su se obavezale ovim Ugovorom da stalno preduzimaju mjere za unapređivanje kooperativnog odnosa, usavršavaju tehnologije rada, i sl.

Član 8

Ugovorene strane su saglasne da će, shodno obimu i sadržaju svih poslova koje su predmet ovog ugovora angažovati se do punog obima i štitići interese obje strane.

V ZAVRŠNE ODREDBE

Član 9

Eventualna sporna pitanja ugovorene strane će nastojati da riješe sporazumno, a u protivnom priznaju nadležnost suda u Nikšiću.

Član 10

Ugovorene strane ne snose odgovornost za neizvršavanje ili neodgovarajuće izvršavanje svojih obaveza po ovom Ugovoru, ako je ono izazvano djelovanjem više sile. Okolnosti koje više sile predstavljaju vanredne okolnosti, koje ne mogu da se spriječe u datim uslovima, koje ne mogu da budu kontrolisane od strane Projektanta i (ili) Naručioca i koje nisu povezane sa njihovim djelovanjem.

Član 11

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih svaki potpisnik dobija po dva primjerka.

Član 12

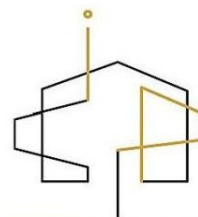
Ovaj Ugovor stupa na snagu danom obostranog potpisivanja.

Član 13

Ovaj Ugovor je zaključen na određeno vrijeme predviđenim rokom ovim Ugovorom (član 3) i može se raskinuti sporazumno ili jednostrano uz prethodnu najavu svake ugovorene strane najmanje petnaest dana unaprijed. U slučaju raskida Ugovora ugovorene strane se obavezuju da započete poslove završe i izmire preuzete obaveze.

IZVRŠILAC usluga "INGPOINT" d.o.o. Nikšić JELENA MEĐEDOVIĆ <i>Međedović</i> 	NARUČILAC usluga, Šćepanović Vladan <i>Šćepanović Vladan</i>
---	--

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

URBANISTIČKO TEHNIČKI I OSTALI USLOVI



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/25-22/3
Budva, 14.02.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Šćepanović Vladana na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br. 56/18), **Tumačenja plana LSL "Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića" br. 175 od 12.12.2024. god. i LSL "Stambeno-turističke zona niske gustine Rijeka Reževića" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/09),** evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
obnovu stare tradicionalne kuće odnosno rekonstrukciju starog kućišta
izgradnjom nove kuće u gabaritu stare

1. LOKACIJA

Katastarska parcela br. 1458 KO Reževići I

U dostavljenom tumačenju predmetnog plana od strane obrađivača LSL-a "Stambeno-turističke zona niske gustine Rijeka Reževića", br. 175 od 12.12.2024 godine, navedeno je da u grfičkoj dokumentaciji plana za predmetnu katastarsku parcelu nije naznačena urbanistička parcela jer je, pri dodatnom dosnimavanju za potrebe izrade plana, parcela bila nedostupna zbog čega se na istoj nije vidio ostatak ruševine, kućišta ili započeti objekat, a pri tome nije postojao ni zahtjev vlasnika za dodatno dosnimavanje predmetne parcele. **U predmetnom tumačenju plana obrađivač je naznačio da bi objekat na predmetnoj parceli trebalo da se tretira kao postojeći i da bi se za njega morala odnositi sva pravila koja važe za ostale postojeće objekte bez obzira što nije naznačena urbanistička parcela.**

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-985/2025 za KO Reževići I, od 22.01.2025. godine, na katastarskoj parceli br. 1458 upisana je **ruševina raznog objekta površine 96m² spratnosti P** i voćnjak 3. klase površine 328m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Rješenjem broj 06-U79/105 od 15.07.1986. godine, Mitrović Milici iz Budve, odobrena je izgradnja porodično-stambene zgrade u Reževićima na katastarskoj parceli br. 1458 KO Reževići I, **bruto razvijene površine u osnovi objekta 106,7m², spratnosti P+1+Pk.**

Postojeći objekat se rekonstruiše

U zavisnosti od projekta konstrukcije postojeći objekat se rekonstruiše odnosno ruši, a na njegovom mjestu gradi novi.

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće:

- Obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjena i popravka propalih dijelova kuće* (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- *Modernizacija kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
- *Dogradnja aneksa* (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- *Nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- Kombinacija prethodnog. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65)

Rekonstrukcija starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare je moguća za objekat koji je evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 67)

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat

Predlaže se individualno, porodično stanovanje kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti, ne nađe i veći broj stanova. Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smještajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL-a poglavlje 3.1.1 str. 54)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.1 str. 63)

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Građevinska linija

Nije prikazana jer se radi o objektu koji nije bio evidentiran od strane obrađivača LSL-a "Stambeno-turističke zona niske gustine Rijeku Reževića". Za ovaj objekat važe pravila koja važe za ostale postojeće objekte bez obzira što nije naznačena urbanistička parcela.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 str. 63)

Krovovi

Krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crijep M222 uvijek sa sjemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova

Potkrovlje

Početna visina potkrovnje etaže je 1,80 m.

Ispisuje se mogućnost rađanja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk (30 cm).

Spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 64-65)

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE

Tretman parcele

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulture elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Čuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. Naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Događeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada, tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu: vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće; lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more; prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m., ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m, ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Čuvanje tradicionalne forme krova

Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa videlicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom dograđeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65-67)

Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u dvorištu

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna djelova i zona partera, njegovo prilagođavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojeće kuće. Pod tim se podrazumijeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

Mogućnost upotrebe maltera na fasadi

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivača od pečene zemlje

Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.

Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i ctvenkastog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Primjena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane.

Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere i sl.). (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65-67)

REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.

Poštovanje gabarita stare kuće

U svim slučajevim rekonstrukcije starih kućišta potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko-građevinsku cjelinu ne čini samo jedna kuća ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima, parterom, suvomeđama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-građevinsko vrijedno nasleđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare kuće kao i da vertikalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

Odstupanje od gabarita stare kuće

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orijentišu prvenstveno ka zadnjim djelovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuće.

Tretman vode sa krova kuće

Voda sa krova kuće ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da riješi pitanje odvođenja vode sa svog krova.

Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susjedu

Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Moguće je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

Vidik iz susjednih kuća

Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze iza leđa kućišta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene u funkciji prije rekonstrukcije kućišta o kome je riječ, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kućište. Težnja da se poštuju gabarit stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće ograničava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem podleđa se podrazumijeva vizura sa prozora treće etaže (II sprat) susjednih kuća na glavni vizuelni motiv – more.

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanja razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

Poštovanje građevinske stabilnosti susjednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zamijanih radova u dvorištu ispred stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl. Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuće novom kućom.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimično. Kuća u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vođenje kanalizacije.

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu koja je naslijeđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije će u prosjeku biti veće za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta-njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smjernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako buduća kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, može da se promijeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na stjerhu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni luk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 67-70)

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i protorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da srogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavni seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zakljonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira

Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se ističu neke od posebnih zabrana.

Nepostojanje parterne arhitekture

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumijevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, videlicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednostavni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuće sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m² građevinske mjere).

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 67-70)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

Shodno dostavljenom tumačenju predmetnog plana:

- max indeks zauzetosti: 0,2
- max index izgrađenosti: 0,6
- max spratnost: S+P+1

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

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

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

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

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18, 63/18 i 11/19) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke. Za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama". Poželjne su pergole "tremovi". Ograde i podzide raditi od kamena. Ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa ili inox-a a **nikako balustrade**. Pješačke površine obrađiti prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 64-65)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi, stepenice, rampe i slični elementi tradicionalne arhitekture partera moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograda. Ograde objekata na uglu ne smiju ugrožavati vizuelnu preglednost raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta. Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 65)

Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cvijeće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kućetrebalo se orijentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola đinđula, zatim na mjestima gdje neće smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Moguće su kontinentalne voćke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zatečenoj vegetaciji. Vrste niskih biljaka, cvijeća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno četinar i sl. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2 str. 66)

Preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih četinar. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 3.2 str. 61)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

- **tip 1** pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- **tip 2** pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- **tip 3** pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- **tip 4** pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);

- **tip 5** ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“ br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele. U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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

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

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

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

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.1. str. 61)

Pješački pristup parceli je obavezan

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristup

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupa od gabarita straog kućišta. Ukoliko ni ovoprojektnatsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.1. str. 67)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore” br. 43/13 i 44/15).

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela 1458 KO Reževići I se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (magistralni put)

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.“ (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice nasipa, ako ne postoji jarak)“ – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG” broj 42/04 i „Službeni list CG” broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

- **Katastarska parcela 1458 KO Reževići I se ne nalazi u trasama koridora hidrotehničke i elektroenergetske infrastrukture i u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.**

- **Trasa telekomunikacione infrastrukture (TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA) predviđena je preko katastarske parcele 1458 KO Reževići I.**

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro („Službeni list CG” br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu Izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

26. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje

saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma:

<http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,

Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Tehnički uslovi Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje

Tumačenje plana LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeka Reževića“ broj 175 od 12.12.2024. godine za katastarsku parcelu br. 1458 KO Reževići I

Građevinska dozvola osnovnog objekta br. 06-U-79/105 od 15.07.1986. god.

Samostalni savjetnik I,
mr arh. Mladen Ivanović dipl.inž.

Dostavljeno:

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



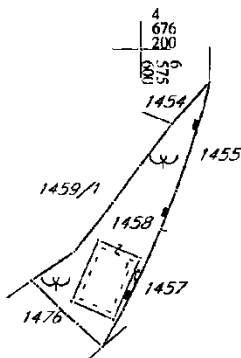
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-39/25
Datum: 04.02.2025.



Katastarska opština: REŽEVIĆ I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 1458

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purić



Ovjerava
Službeno lice:

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-985/2025

Datum: 22.01.2025.

KO: REŽEVIĆI 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 06-332/25-22/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1054 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1458		10 26/24	28/10/2024	RIJEKA REŽEVIĆA	Vočnjak 3. klase KUPOVINA		328	7.38
1458	1	10 26/24	28/10/2024	RIJEKA REŽEVIĆA	Ruševina raznog objekta VIŠE OSNOVA		96	0.00
							424	7.38

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0212969210220	ŠČEPANOVIĆ VLADAN FRANCA ROZMANA 15 PODGORICA	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1458	1	Ruševina raznog objekta VIŠE OSNOVA	0	P 96	Svojina ŠČEPANOVIĆ VLADAN FRANCA ROZMANA 15 PODGORICA 1/1 0212969210220

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

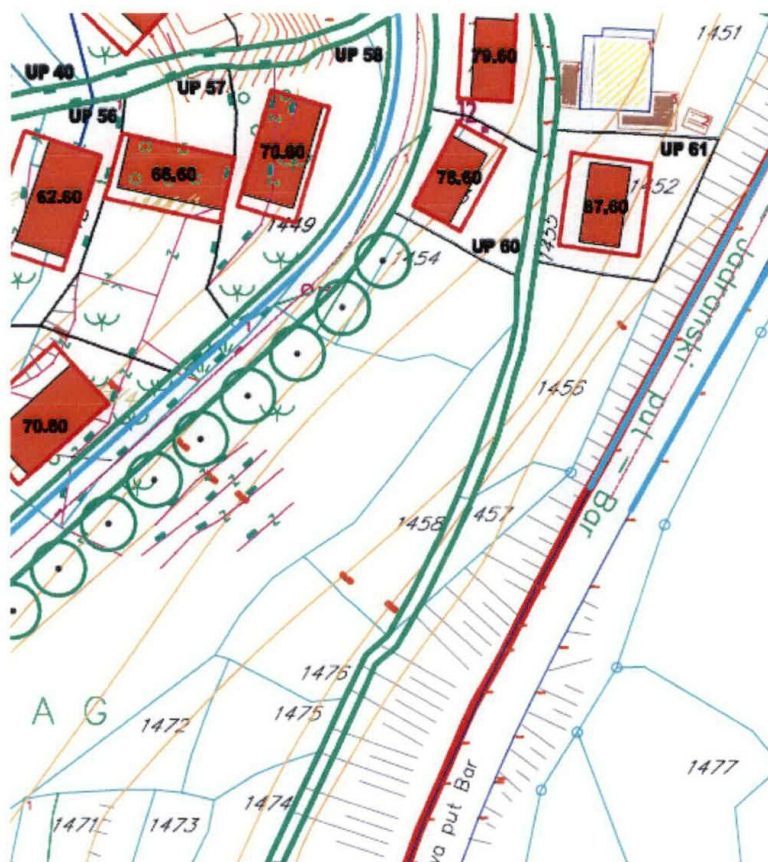
Načelnica:



Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Datum i vrijeme: 22.01.2025. 11:16:41

1 / 1



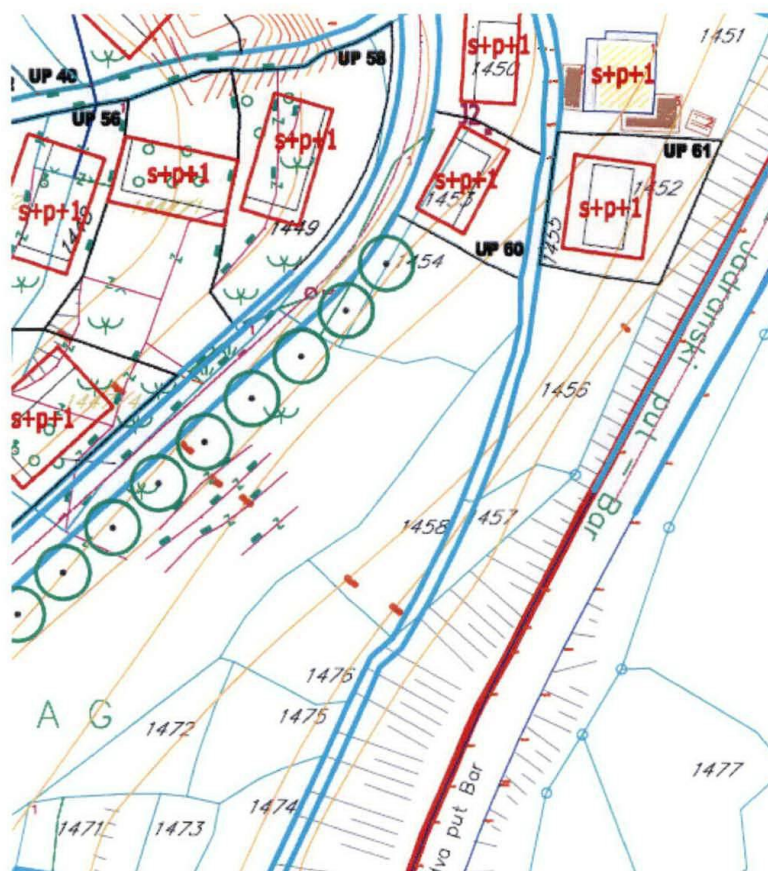
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta parcelacija-regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





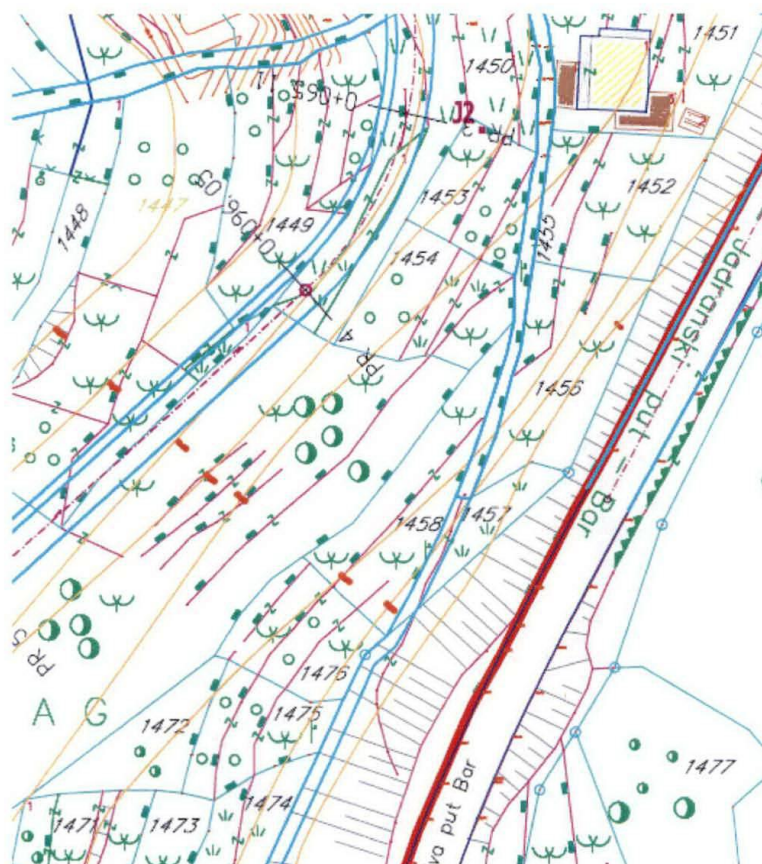
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





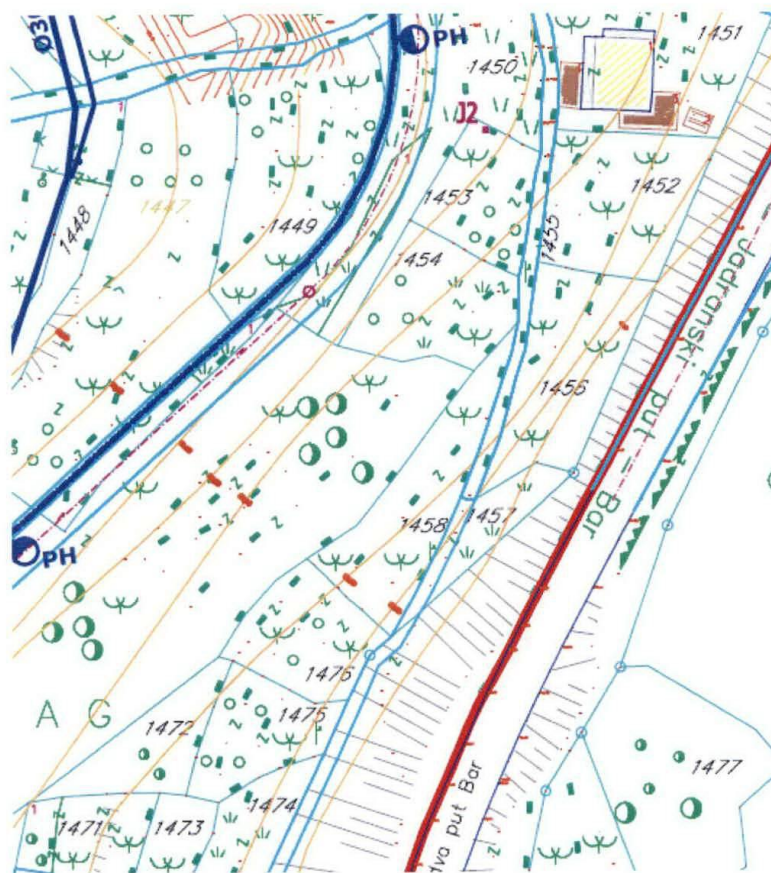
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 14.02.2025.



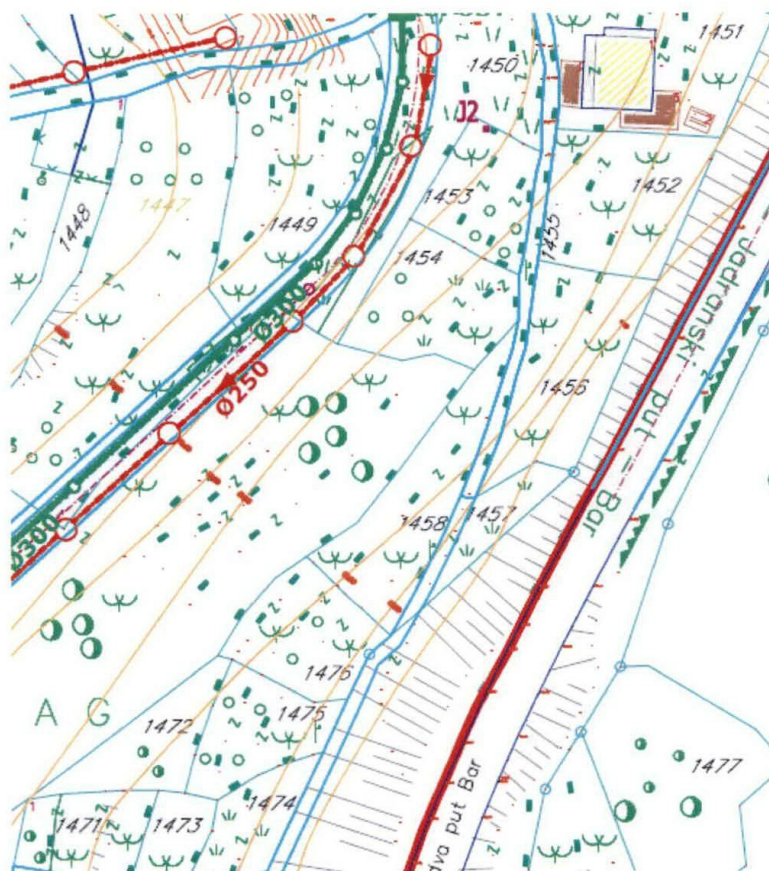
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta vodovod

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





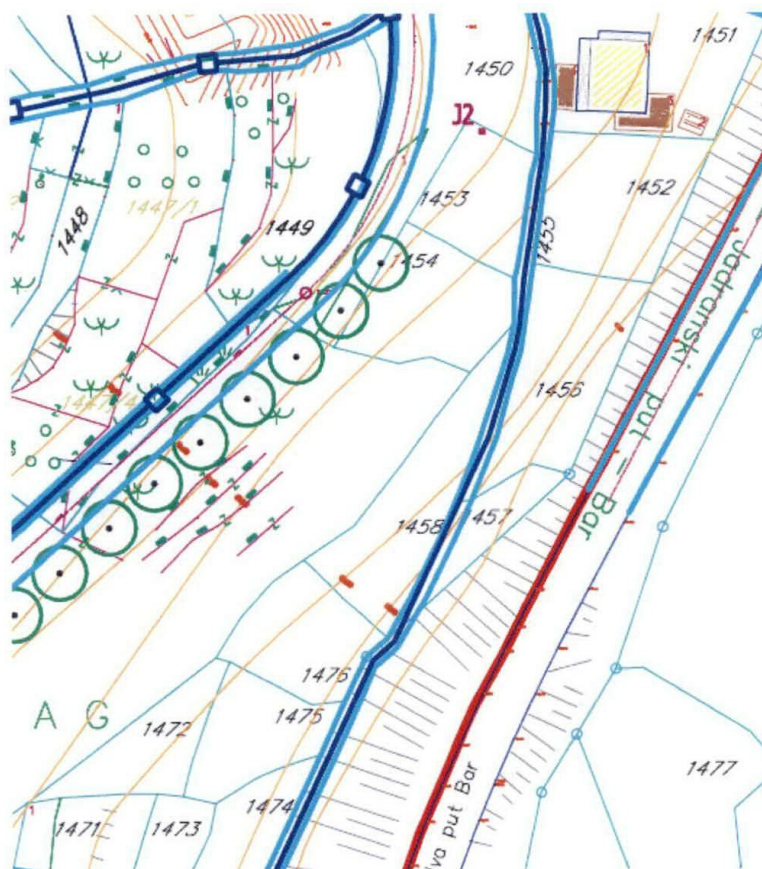
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta kanalizacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





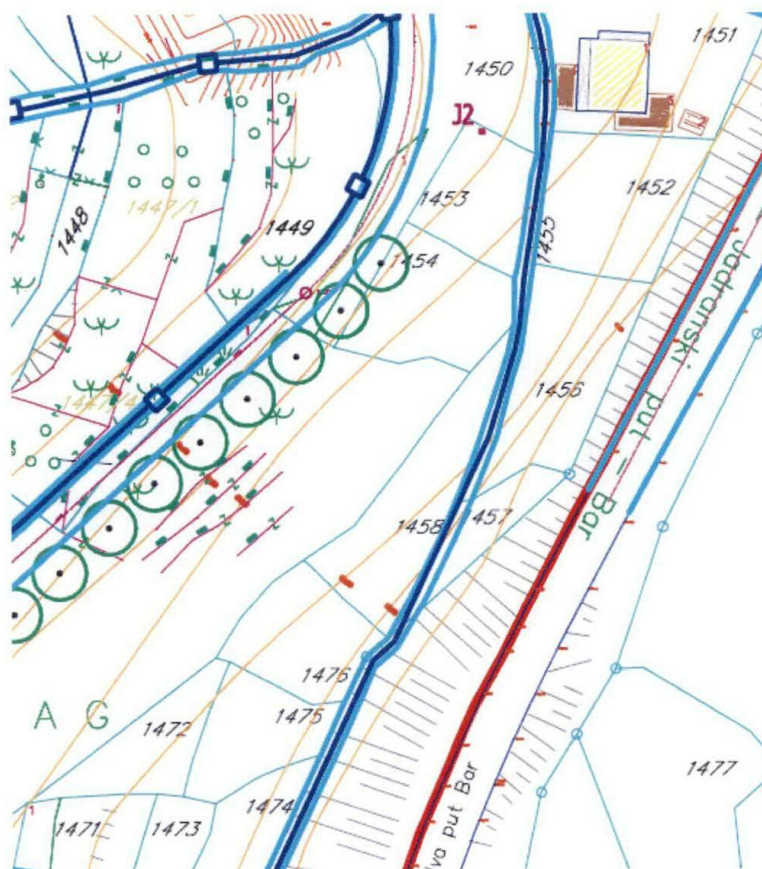
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





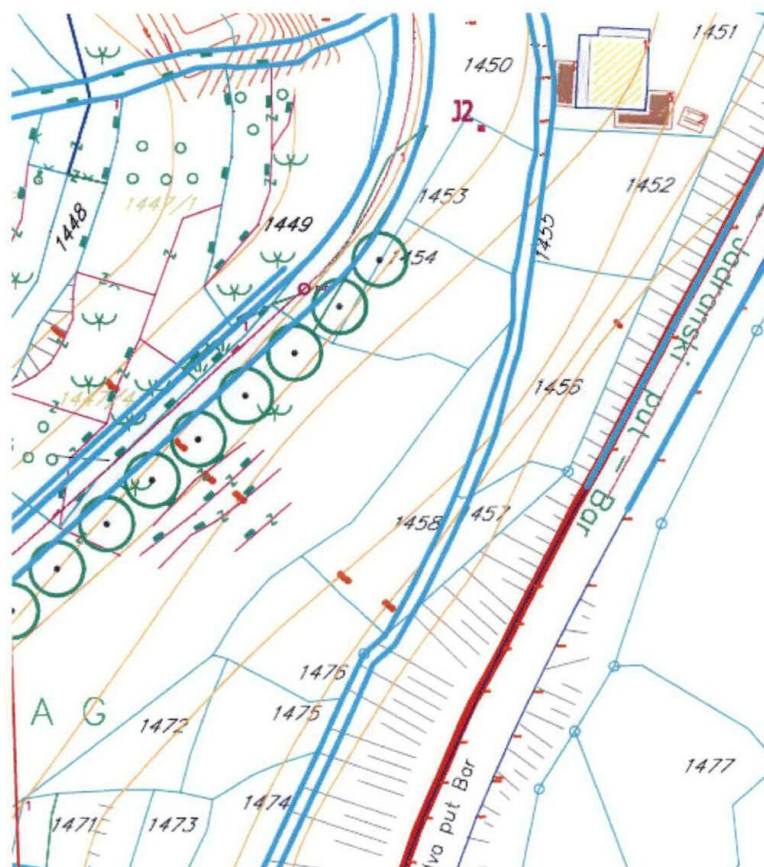
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





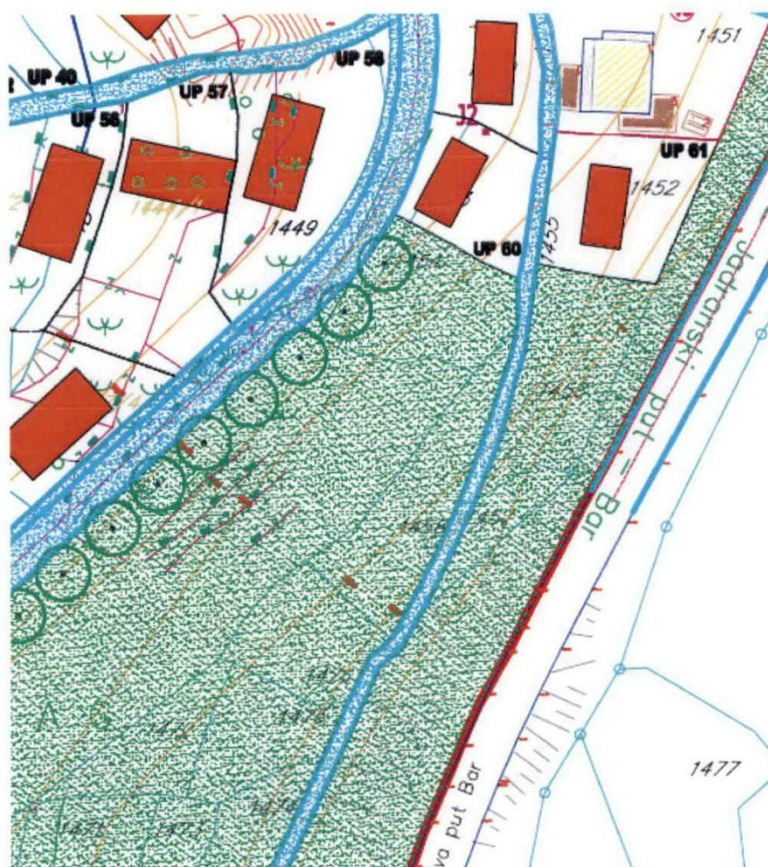
IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 14.02.2025.





IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽERVIĆA
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/09)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

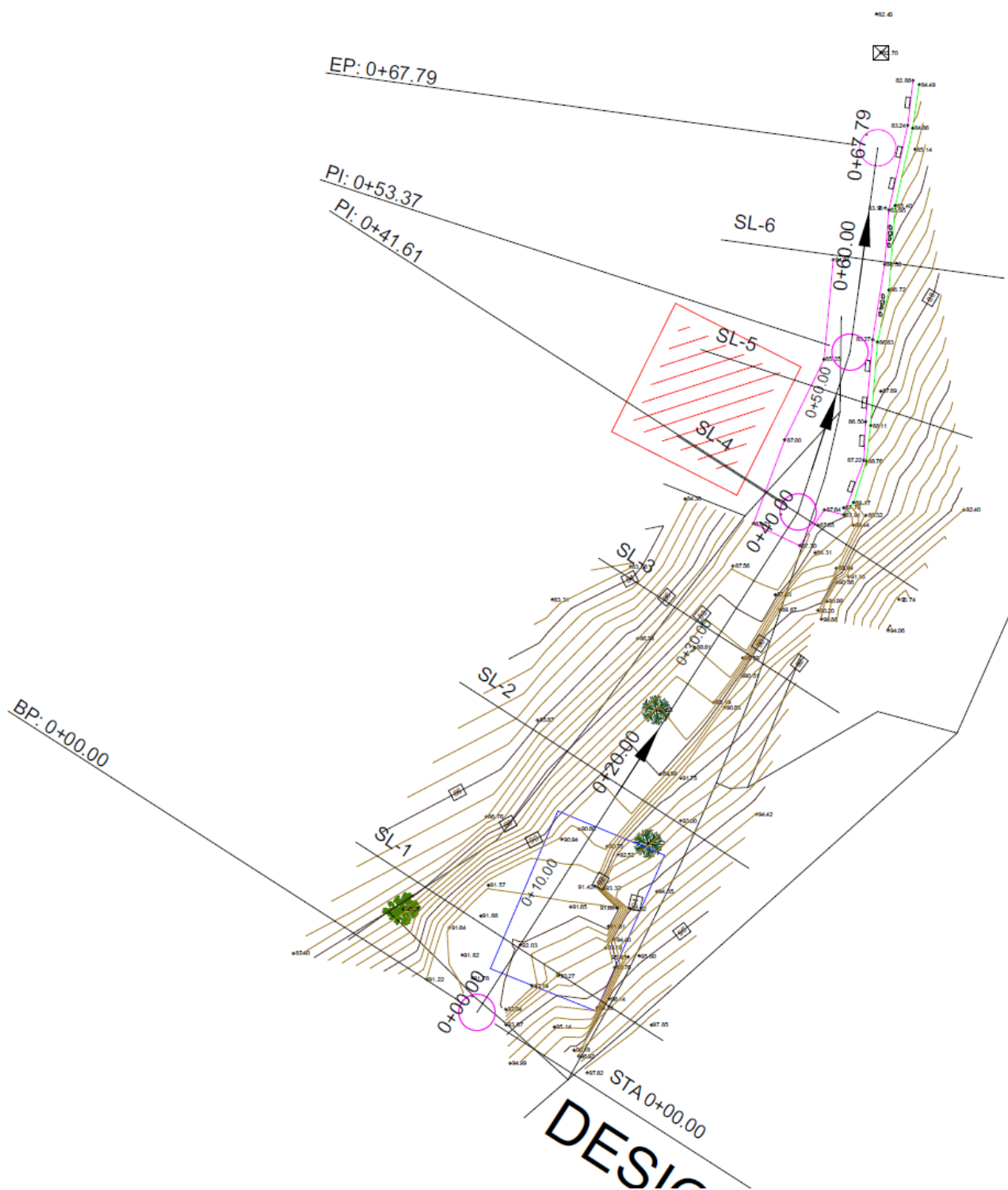
Budva 14.02.2025.



NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

LEGENDA

	granica morskog dobra
	granica zone zahvata
	urbanistička parcela
	granica katastarske parcela
	urbanistička parcela postojećih objekata
	urbanistička parcela postojećih a naknadno snimanih objekata
	novoprojektovani društveni centar-predloženi gabariti / nisu obavezujući /
	novoprojektovani stambeni objekti-predloženi gabariti / nisu obavezujući /
	novoprojektovani sakralni objekti-predloženi gabariti / nisu obavezujući /
	novoprojektovani mješoviti objekti-predloženi gabariti / nisu obavezujući /
	novoprojektovani turistički objekti-predloženi gabariti / nisu obavezujući /
	postojeći objekti
	postojeći objekti - snimani do septembra 2008.
	površine pod saobraćajnicama / kolske i pješačke /
	uređena plaža
	pejzažno uređenje oko revitalizovanih mlkova
	uređene zelene površine
	parkovski uređeno zelenilo
	zaštitno zelenilo pored saobraćajnica





OBRAZAC 1

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

INVESTITOR¹

ŠČEPANOVIĆ VLADAN

OBJEKAT²

REKONSTRUKCIJA OBJEKTA
U POSTOJEĆIM GABARITIMA

LOKACIJA³

KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT⁵

"INGPOINT" d.o.o. NIKŠIĆ

ODGOVORNO LICE⁶

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh

GLAVNI INŽENJER⁷

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.

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

INVESTITOR¹

ŠČEPANOVIĆ VLADAN

OBJEKAT²

REKONSTRUKCIJA OBJEKTA
U POSTOJEĆIM GABARITIMA

LOKACIJA³

KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

IDEJNO RJEŠENJE
FAZA ARHITEKTURA

PROJEKTANT⁵

"INGPOINT" d.o.o. NIKŠIĆ

ODGOVORNO LICE⁶

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh

GLAVNI INŽENJER⁷

JELENA MEĐEDOVIĆ, spec. sci. arh
Lic. br. UPI 072/7-17/2 od 26.05.2021.

SARADNICI NA
PROJEKTU⁸

OGNJEN BJELICA, spec. sci. arh.
DR VLADIMIR BOJKOVIĆ, spec. sci. arh.

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

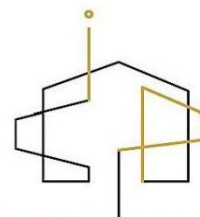
⁴ Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera

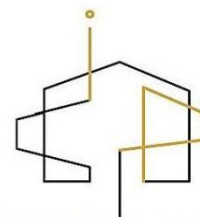
⁸ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije



SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA – arhitektura

TEKSTUALNI DIO	61
PROJEKTNI ZADATAK	62
TEHNIČKI OPIS	64
GRAFIČKI DIO	72
• GEODETSKA PODLOGA.....	73
• SITUACIONI PRIKAZ – GEOPORTAL.....	74
• SITUACIONI PRIKAZ	75
• OSNOVA SUTERENA	76
• OSNOVA PRIZEMLJA	77
• OSNOVA SPRATA	78
• OSNOVA KROVA	79
• PRESJEK 1	80
• PRESJEK 2	81
• IZGLED OBJEKTA.....	82
• IZGLED OBJEKTA.....	83
• IZGLED OBJEKTA.....	84
• IZGLED OBJEKTA.....	85
• 3D PRIKAZI OBJEKTA.....	86

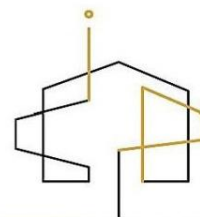
DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

TEKSTUALNI DIO

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

PROJEKTNII ZADATAK

**Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije za obnovu
stare tradicionalne kuće odnosno rekonstrukciju starog kućišta
izgradnjom nove kuće u gabariru stare**

Investitor: Šćepanović Vladan

Objekat: Rekonstrukcija stambenog objekta

Lokacija: KP 1458 KO Reževići I, Opština Budva

Uraditi idejno rješenje i glavni projekat rekonstrukcije starog kućišta tj izgradnju nove kuće u gabaritu stare, a u svemu prema dostavljenim Urbanističko tehničkim uslovima broj 06-332/25-22/3 od 14.02.2025. godine koji su izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

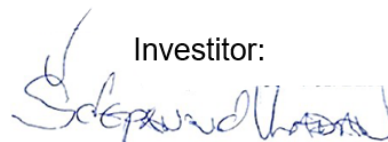
OSNOVNI SADRŽAJ I FUNKCIJA:

Postojeći objekat – ruševina je upisana na predmetnoj katastarskoj parceli KO 1458 KO Reževići I i površine je 96m² u osnovi.

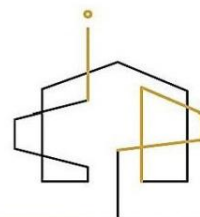
Planirati objekat spratnosti S+P+1, kako je i dozvoljeno UT uslovima. Na svakoj etaži predvidjeti dvosobne stanove. Poželjno je razdvojiti dnevnu i noćnu zonu.

Bitno je posvetiti pažnju postizanju sklada sa okolinom i čuvanju zatečenih prostornih i estetskih vrijednosti okoline. Oblikovnost i konstrukcija objekta trebaju da budu jednostavne i da prate gabarit starog objekta, ali i da budu tipični sa objektima iz okoline.

Susjedna parcela, 1457 KO Reževići I je u mom vlasništvu, i istu je moguće koristiti za potrebe uređenja terena.

Investitor:


DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+ 382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ZIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje stambenog objekta – rekonstrukcije objekta u postojećim gabaritima, na KP 1458, KO Reževići I, opština Budva, u okviru tumačenja plana LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeke Reževića“ br 175 od 12.12.2024. godine i LSL „ Stambeno turističke zona niske gustine Rijeka Reževića“ evidentiran u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije.

1. UVODNE NAPOMENE

Lokacija: KP 1458, KO Reževići I, opština Budva, u okviru tumačenja plana LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeke Reževića“ br 175 od 12.12.2024. godine i LSL „ Stambeno turističke zona niske gustine Rijeka Reževića“ evidentiran u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije.

Idejno rješenje stambenog objekta rađeno je na osnovu:

Urbanističko-tehničkih uslova br 06-332/25-22/3 od 14.02.2025. godine, koji su izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, opština Budva;

Projektnog zadatka investitora;

Ostalih dostavljenih uslova od strane investitora, a izdatih od nadležnih organa.

URBANISTIČKI POKAZATELJI:

KATASTARSKA PARCELA KP 1458 KO REŽEVIĆI I , OPŠTINA BUDVA	
POVRŠINA PARCELE 424,00m ² , od čega je upisan postojeći objekat 96,00m ² i voćnjak 3. klase površine 328,00m ²	
<u>parametri zadati UT uslovima</u>	<u>ostvareni parametri</u>
max. indeks zauzetosti: 0,20	indeks zauzetosti: 0,22
max. indeks izgrađenosti: 0,60	indeks izgrađenosti: 0,67
maksimalna spratnost: S+ P+ 1	spratnost: S+ P+ 1

Bruto površina prizemlja rekonstruisanog objekta: 96,00m²

Bruto površina rekonstruisanog objekta: 288,00m²

Napomena:

– Urbanističko tehničkim uslovima br: 06-332/25-22/3 od 14.02.2025. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, naznačeno je da se radi o obnovi rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove u gabaritu stare.

– Član 2, stav 1 definiše površinu ruševine objekta 96,00m².

– Član 5, stav " *nadgradnja novog objekta – nadgradnja novog sprata dozvoljena je u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće.* "

Oba člana gore navedena se odnose na pomenute UT uslove.

2. LOKACIJA

Planirani stambeni objekat nalazi se na KP 1458 KO Reževići I, OPŠTINA Budva, u okviru tumačenja plana LSL „Stambeno-turističke zone niske gustine Rijeke Reževića“ br 175 od 12.12.2024. godine i LSL „ Stambeno turističke zona niske gustine Rijeka Reževića“ evidentiran u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije. Lokacija se nalazi na polovini puta od Petrovca prema Svetom Stefanu, u naselju Rijeka Reževići, neposredno ispod magistralnog puta (cca 17 metara udaljenost magistralnog puta od ivice postojećeg objekta). Lokacija je u nagibu i strmini, te je kao takva izazovna zahtjevajući planiranje uređenja terena i potpornih zidova adekvatnih za stabilno i adekvatno uklapanje u dati ambijent.

3. ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Sa arhitektonsko-urbanističkog aspekta, prilikom izrade idejnog rješenja rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare, tj postojeće (ruševine) ispoštovani su svi uslovi dati od strane nadležnih organa.

Ovaj stambeni objekat osmišljen je da kombinuje tradicionalne arhitektonske elemente sa modernim građevinskim tehnikama, stvarajući tradicionalan, funkcionalan, udoban i energetske efikasan prostor. Njegova konstrukcija, materijali i organizacija prostora osiguravaju kvalitet, ekonomičnost gradnje i dugovječnost, uz minimalno održavanje. Shodno koeficijentima i smjernicama datih u UTU, kao i ucertanim gabaritima postojećeg objekta, novi objekat je u svrhu totalne rekonstrukcije, projektovan kao potpuno novi objekat u gabaritima postojećeg (zbog bezbjednosti seizmike i standarda u savremenoj gradnji), te je kao takav, sa datim gabaritima, projektovan sa tri etaže (Su+ P+ 1), kako isto propisuju i dati UTU.

Naglašava se da, iako su projektovani koeficijenti shodno UTU uvećani matematičkim računom, probijanje koeficijenata je došlo shodno poštovanju gabarita postojećeg objekta, i želji investitora za objektom u istim gabaritima, a što obrazloženje u UTU i dozvoljava.

Gabarit objekta je ispoštovan, sa minimalnim korekcijama s obzirom da je postojeći objekat nepravilnog pravougaonog oblika, površine bruto površine 96m²

Objekat ima jednostavnu, klasičnu pravougaonu formu sa jednovodnim krovom u mediteranskom stilu crijepa, sa atikama u ravni fasade, i okapnicama od kamena, i atičnim AB olučnim kanalom, čiji je cilj postići karakterističnu mediteransku arhitekturu tradicionalnih starih kuća u modernom duhu. Ovaj oblik krova osigurava efikasno odvođenje atmosferskih padavina.

Objekat je projektovan na tri etaže, shodno UTU, gdje je na svakoj etaži planiran individualni stambeni prostor sa dvije spavaće sobe. Konfiguracija strmog terena omogućava adekvatno i nesmetano uklapanje objekta u okolinu gdje suterenska i prizemna etaža bivaju djelimično ukopane u teren, čije jedne od fasada nisu vidljive. Objekat je od čvrste gradnje sa AB elementima, sa kvalitetnim izolacionim materijalima, čija je fasada u potpunosti obložena kamenom – bunja, u slogu bez fuge. Krovna konstrukcija je AB kosa ploča sa drvenim elementima i izolacionim slojevima, i završnim slojem–mediteran crijep.

Idejnim rješenjem je planirano da objekat ima nezavisne ulaze u stambene prostore, tačnije svaka etaža ima svoj ulaz, što je konfiguracija terena omogućila projektovanje stepenišnog prostora u skladu sa zatečenim stanjem na terenu, a čiji dio stepenica prelazi u susjednu parcelu br KP 1457, a koja je takođe jedinstvenog vlasnika kao i KP 1458.

4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Organizacija prostora je riješena u svemu prema projektnom zadatku izdatom od strane investitora. Stambeni objekat je projektovan kao troetažni, sa ukopanim suterenom sa skoro tri strane, djelimično ukopanim prizemljem i spratom. Idejnim Rešenjem je planirano da objekat ima tri ulaza- svaka etaža zasebno. Objekat ima priključak sa postojeće saobraćajnice preko KP 1455 KO Reževići I.

Teren je konfigurisan shodno namjeni objekta, sa pristupnom kolskom rampom iz putnog pravca, koja se širi prema objektu, obezbjeđujući parking prostor prema potpornom zidu. Nagib rampe je cca 18%, gdje se prilasku objektu teren ravna sa planiranim objektom sa pristupnim stepeništem usklađenim sa konfiguracijom terena. Objekat ima trotoar širine 120cm, obložen kamenom, kao i stepenište i plato stepeništa sve u kamenoj oblozi. Sve vodoravne kamene površine se fuguju, dok oblaganje zidova, fasada i dr vetricinskih elemenata se radi u kamenu bez fuge.

Potporni zidovi moraju imati drenažni sloj, barbakane, i projektovane cijevi za oticanje vode, što se posebno definiše u glavnom projektu.

Prizemlje objekta, odnosno druga etaža, iznad suterena je na koti 94,70mnv.

Pristupni kolski plato je prostran otvoreni prostor formirajući tako funkcionalnu prostornu cjelinu sa objektom i pristupnom saobraćajnicom te parking prostorom. Plato je projektovan od štampanog betona sa ucrtanim i definisanim parking prostorima, a sve u skladu sa projektnom dokumentacijom. Štampani beton se izvodi u dezenu i boji imitacije kaldrme, dok se parking prostori izvode u ucrtanim gabaritima u imitaciji kamena. Ulazni prostor objekta, odnosno pristupno stepenište za prizemlje i sprat objekta je projektovano da se dobije arhitektoničnost i naglašenost ulazne partije objekta, sa usklađenošću sa postojećim nagibom terena. Stepenište je dijelom projektovano na susjednoj parceli investitora.

Stambeni prostor svake etaže pojedinačno je organizovan kao dvosoban stan sa odvojenim noćnim zonama sa spavaćim sobama i kupatilom, i dnevnim zonama sa planiranim prostorijama.

Naglašenost je data, shodno mogućnostima organizacije, da se fokus otvora u prostorijama usmjeri prema moru.

BILANS POVRŠINA SUTERENA

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Obim	Neto površina
1	hodnik	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	15,59 m	7,13 m ²
2	dnevna soba i trpezarija	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	22,74 m	28,70 m ²
3	kuhinja	keramika	Arilna lateks boja / keramika	Arilna lateks boja	11,23 m	6,86 m ²
4	ostava	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	5,80 m	2,04 m ²
5	toalet	keramika	Keramika	Arilna lateks boja	7,38 m	3,10 m ²
6	degažman	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	9,72 m	4,39 m ²
7	kupatilo	keramika	Keramika	Arilna lateks boja	9,86 m	4,96 m ²
8	Spavaća soba 01	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	12,19 m	8,67 m ²
9	Spavaća soba 02	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,36 m	12,36 m ²
Ukupna neto površina suterena						78,21m ²
Ukupna bruto površina suterena						96,00m ²
Ukupna bruto površina objekta						288,00m ²

BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Obim	Neto površina
1	hodnik	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,78 m	6,68 m ²
2	dnevna soba i trpezarija	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	22,19 m	27,74 m ²
3	kuhinja	keramika	Arilna lateks boja / keramika	Arilna lateks boja	12,50 m	7,63 m ²
4	degažman	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	9,72 m	4,37 m ²
5	toalet	keramika	keramika	Arilna lateks boja	10,94 m	5,83 m ²
6	vešeraj	keramika	keramika	Arilna lateks boja	5,98 m	2,14 m ²
7	Spavaća soba 01	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,28 m	12,15 m ²
8	Spavaća soba 02	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	13,85 m	11,24 m ²
Ukupna neto površina prizemlja						77,78m ²
Ukupna bruto površina prizemlja						96,00m ²
Ukupna bruto površina objekta						288,00m ²

BILANS POVRŠINA 1. SPRATA

Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Obim	Neto površina
1	hodnik	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	8,97 m	4,57 m ²
2	dnevna soba i trpezarija	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	22,19 m	27,74 m ²
3	kuhinja	keramika	Arilna lateks boja / keramika	Arilna lateks boja	12,50 m	7,63 m ²
4	toalet	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	5,81 m	2,11 m ²
5	degažman	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	9,72 m	4,37 m ²
6	toalet	keramika	keramika	Arilna lateks boja	10,94 m	5,83 m ²
7	vešeraj	keramika	keramika	Arilna lateks boja	5,98 m	2,14 m ²
8	Spavaća soba 01	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,28 m	12,15 m ²
9	Spavaća soba 02	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	13,85 m	11,24 m ²
Ukupna neto površina 1. sprata						77,78m ²
Ukupna bruto površina 1. sprata						96,00m ²
Ukupna bruto površina objekta						288,00m ²

5. OPIS GRAĐEVINSKIH, GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA I KONSTRUKCIJE:

Projektovani objekat je u konstruktivnom smislu projektovan kao objekat od AB elemenata, međuspratnih AB elemenata,, sa kosom AB pločom i drvenom krovnom konstrukcijom. Završno prekrivenim crijepom. Fasada se oblaže od kamena-bunja, u slogu bez fuge. Glavni projekat konstrukcije bliže definiše detalje konstruktivnih elemenata i faza.

KROVNA KONSTRUKCIJA

Krovna konstrukcija se sastoji od drvenih elemenata vezanih na AB ploču, sa svim predviđenim izolacionim slojevima između greda- tvrdopresovana kamena vuna, OSB table, vjetrni sloj između, letvi, paropropusno-vodonepropusna folija, kontraletve i crijep.

BETONSKI RADOVI

Da bi betonski i armirano betonski radovi bili dobro izvedeni treba ispuniti sljedeće uslove:

- svi betonski i armirano betonski radovi moraju se izvesti u svemu prema važećim PTP i tehničkim uslovima za izvođenje radova od betona i armiranog betona.
- ugrađivanje betona vršiti mašinskim putem previbratom.
- Bliži detalji biće naknadno definisani glavnim projektom.

ZIDARSKI RADOVI

U ovu vrstu radova spadaju slijedeći elementi: parapetni, unutrašnji, pregradni, spoljni zidovi. Za spoljne zidove predviđena debljina zidova je 25 cm, dok su unutrašnji 15cm, sve urađeno od opekarskih elemenata- termoblok za fasadbne zidove, odnosno opekarski blok za unutrašnje zidove. Kao završna obrada fasade predviđa se kamen-bunja, lijepljen malterom preko prethodno izvede termoizolacije fasade od tvrdopresovanog EPS d=5cm, preko čijeg sloja ljepila i mrežice je ankerisana lakoarmirana mreža za kamen, čiji zadatak ima da kvalitetnije i čvršće obezbjedi izradu fasade od kamena.

Svi unutrašnji zidovi se malterišu i završno obrađuju shodno namjeni prostorije- keramika ili glet+ moleraj.

HIDROIZOLACIJA

Hidroizolacija u podu je zaštita od kapilarne vlage. Hidroizolaciju izvesti u skladu sa tehničkim opisom u predmjeru i predračunu radova glavnog projekta. Hidroizolaciju čini više elemenata u zavisnosti od namjene i vrste same izolacije (izolacija u mokrim čvorovima, izolacija prema ukopanom dijelu zida i sl) Hidroizolacija kao neophodni dio objekta se definiše detaljima i predmjerom i predračunom u glavnom projektu.

UNUTRAŠNJA OBRADA POVRŠINA

Podovi

Sve podove u objektu izvesti potpuno vodoravno, osim u kupatilu, gdje se obezbjeđuje pad prema slivniku ili ulazu (cca 0.3%).

Završna obrada podova je parket ili keramika, u zavisnosti od namjene prostorije, što je bliže definisano u tabeli sa prostorijama u grafičkim priložima.

Zidovi

Svi zidovi objekta su završno obrađeni mašinskim malterom, preko koga ide sloj glet mase+ moleraja osim u kupatilima, toaletima gdje su svi zidovi obloženi keramikom, i djelimično (visina od 150cm) u kuhinji.

Plafoni

Svi plafoni su malterisani, obrađeni završno glet masom+ moleraj.

Prozori i vrata

Fasadne bravarije je izrađena od aluminjumskih profila tipa "Alumil M11500 Alutherm Plus" ili tehnički ekvivalent (odnosi se na krilne pozicije) i "Alumil S560 – profil / sistem M300" ili tehnički ekvivalent (odnosi se na podizno – klizne pozicije), sve sa prekinutim termomostom preko umetka od poliamida. Finalna obrada profila fasadne bravarije je plastificiranje u grafit sivoj metaliziranoj boji (RAL 7024 ili ekvivalent). Zastakljivanje se vrši termoizolacionim dvoslojnim paketom stakala. Obavezno korišćenje jednog niskoemisionog stakla / premaza / Low E).

Stolariju snabdjeti, visokokvalitetnim okovima na bazi nikla i AL– legura ("Winkhaus Activ Pilot", "Fapim" ili tehnički ekvivalent), ručkama, bravama i ključevima. Obavezno je za sve prozorske otvore da okov bude sa kočnicom protiv pogrešnog rukovanja i naglog udara vjetra.

Stolarija je opremljena potrebnim solbankama, komarnicima, i žaluzinama, u skladu sa grafičkim crtežima. Žaluzine su projektovane od AL elemenata u tirkiznoj boji.

NAPOMENA:

Obaveza Ponuđača / Izvođača je dostavljanje tražene atestne dokumentacije koja dokazuje zadovoljavanje traženih karakteristika fasadne bravarije iz opisa pozicije.

SPOLJAŠNJA OBRADA POVRŠINA

Obrada svih zidanih površina je kamen- bunja, pravilnog pravougaonog oblika debljine $d=25-30\text{mm}$ na malteru i lakoarmiranih mreži, u slogu bez fuge. Ovo se odnosi osim na fasadu objekta, i na potporne zidove, zidove stepenica i dr vertikalne elemente.

5. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Oblikovanje

Objekat je u oblikovnom smislu pravilne geometrijske forme svedenih linija i uskladjen sa propisima i datim uslovima.

Materijalizacija

U pogledu materijalizacije, a po ugledu na okruženje i u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, fasada i krov objekta su izrađeni u skladu sa mediteranskom arhitekturom u savremenoj formi.

Svi planirani materijali na objektu ispunjavaju sve standarde i takođe što je mnogo bitno ispunjavaju zahtjeve energetske efikasnosti za traženu klimatsku zonu.

Spoljno uređenje terena

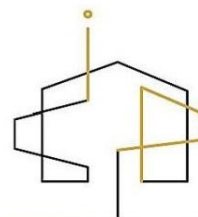
Spoljno uređenje terena podrazumijeva izradu pristupnog saobraćajnog platoa od štampanog betona u dezinu kaldrme. S obzirom da oblik i pristup placu, kao i definisan položaj postojećeg objekta definišu parking prostor, potporne zidove, i težnju za uklapanjem u ambijent, spoljno uređenje je riješeno kao iznuđeno uklapajuće rješenje, sa težnjom za očuvanjem ambijenta uz neophodne funkcionalne intervencije za adekvatni i udobni boravak.

Spoljašnje uređenje oko objekta je maksimalno očuvano, sa korišćenjem prirodnih materijala. Pristup parceli i parking je sa pristupnog puta definisan u situacionom rješenju grafičkih priloga. U ostalom djelu parcele nije predviđeno nikakvo narušavanje postojećeg ambijenta osim za projektovanje pristupnog stepeništa etažama, kao zaštitnim potporbnim zidovima.

U objektu su predviđene instalacije vodovoda (sanitarna mreža), kanalizacije (fekalna i kišna), elektroinstalacije jake i slabe struje.

ODGOVORNI PROJEKTANT
Jelena Međedović spec.sci.arh.

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I DRUGE USLUGE
„INGPOINT“ d.o.o. Nikšić



ADRESA: VUKA KARADŽIĆA bb; INSTITUT CRNE METALURGIJE AD NIKŠIĆ – KANCELARIJA BR. 158; KONTAKT TELEFON: +382 68 863 465 I
+382 67 300 927; E-MAIL: studio@ingpoint.me; PIB: 03395758; PDV: 40/31-03797-8; ŽIRO RAČUN: 520-43188-06(HIPOTEKARNA BANKA)

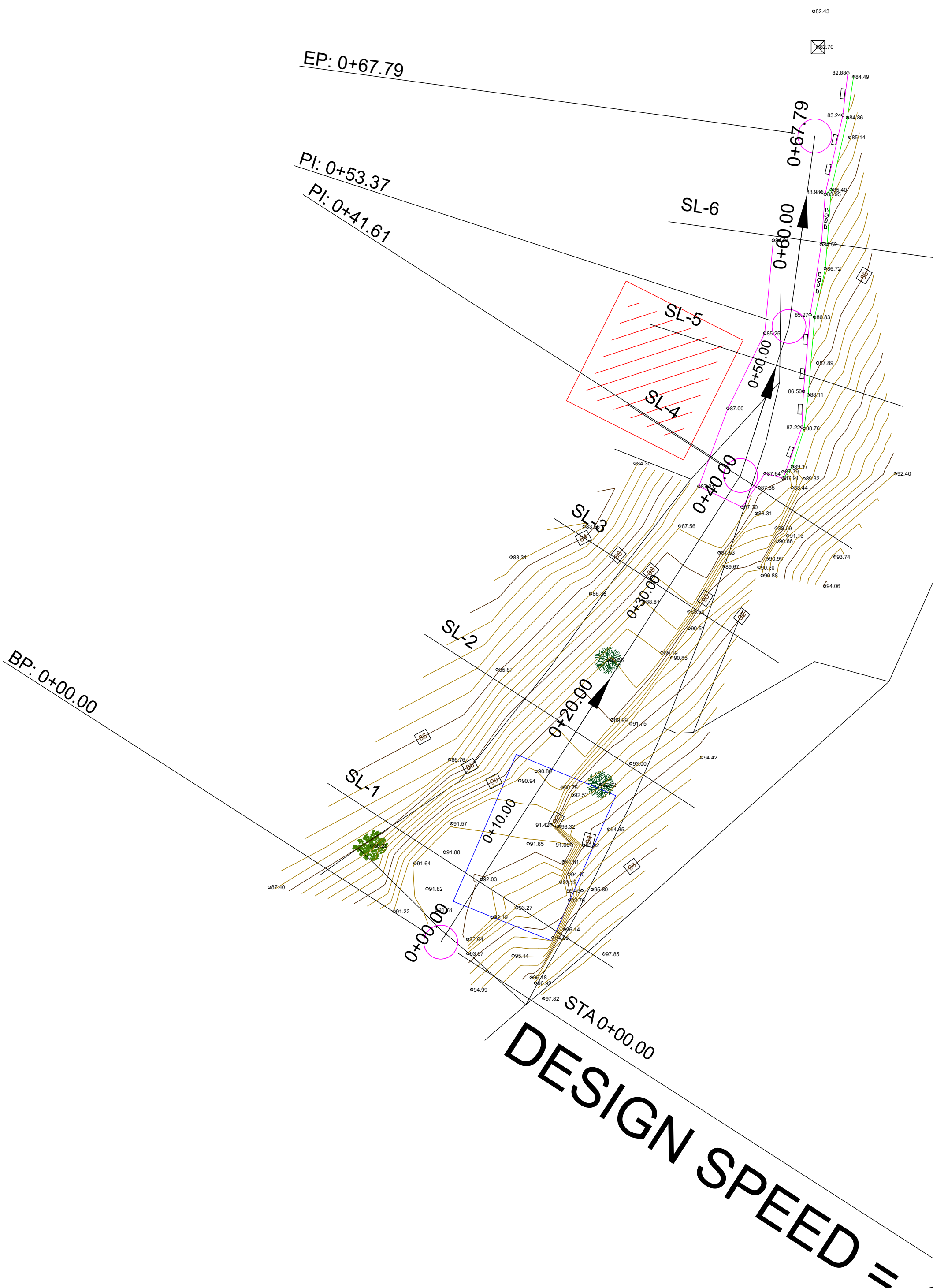
GRAFIČKI DIO

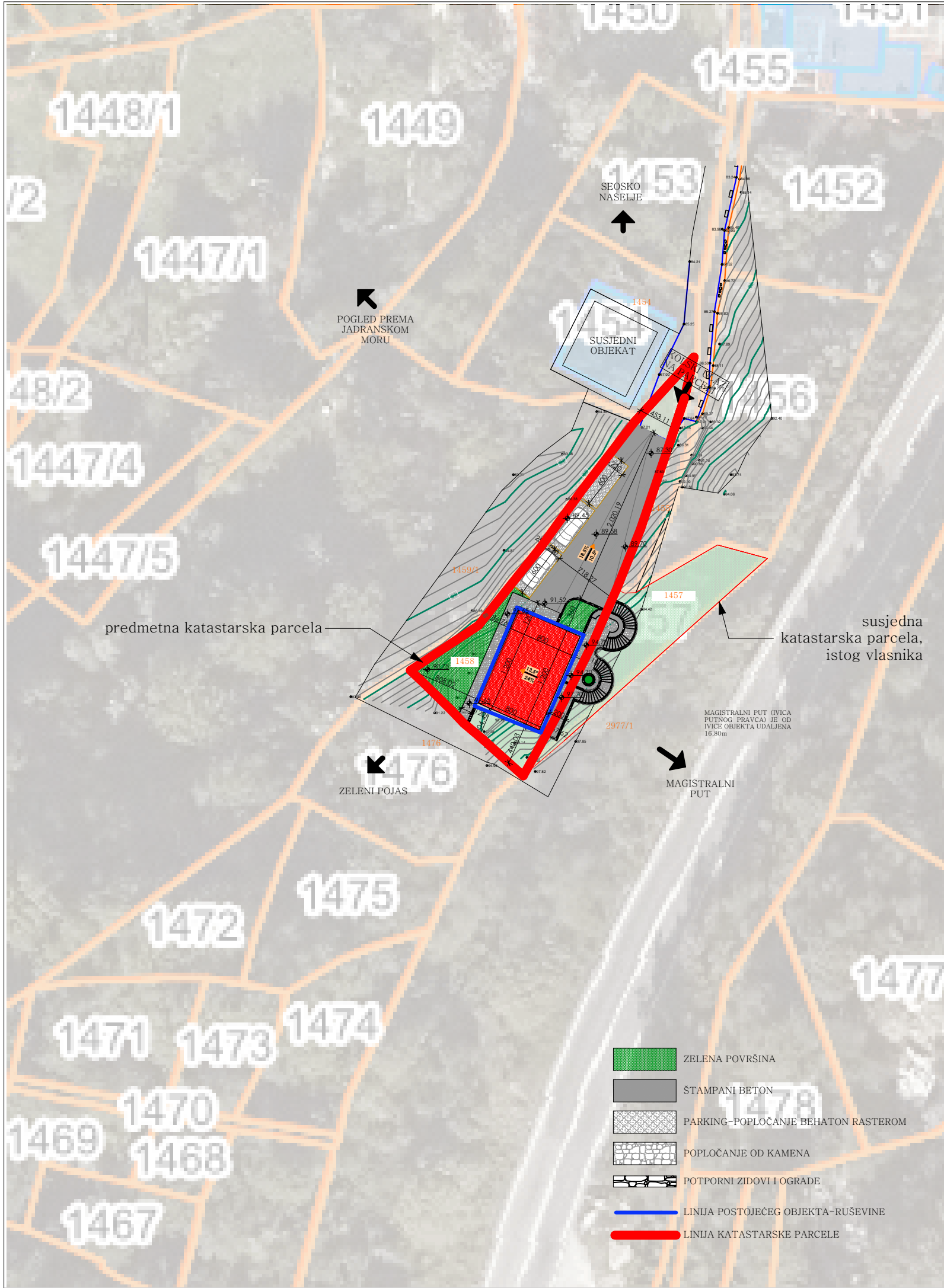
EP: 0+67.79

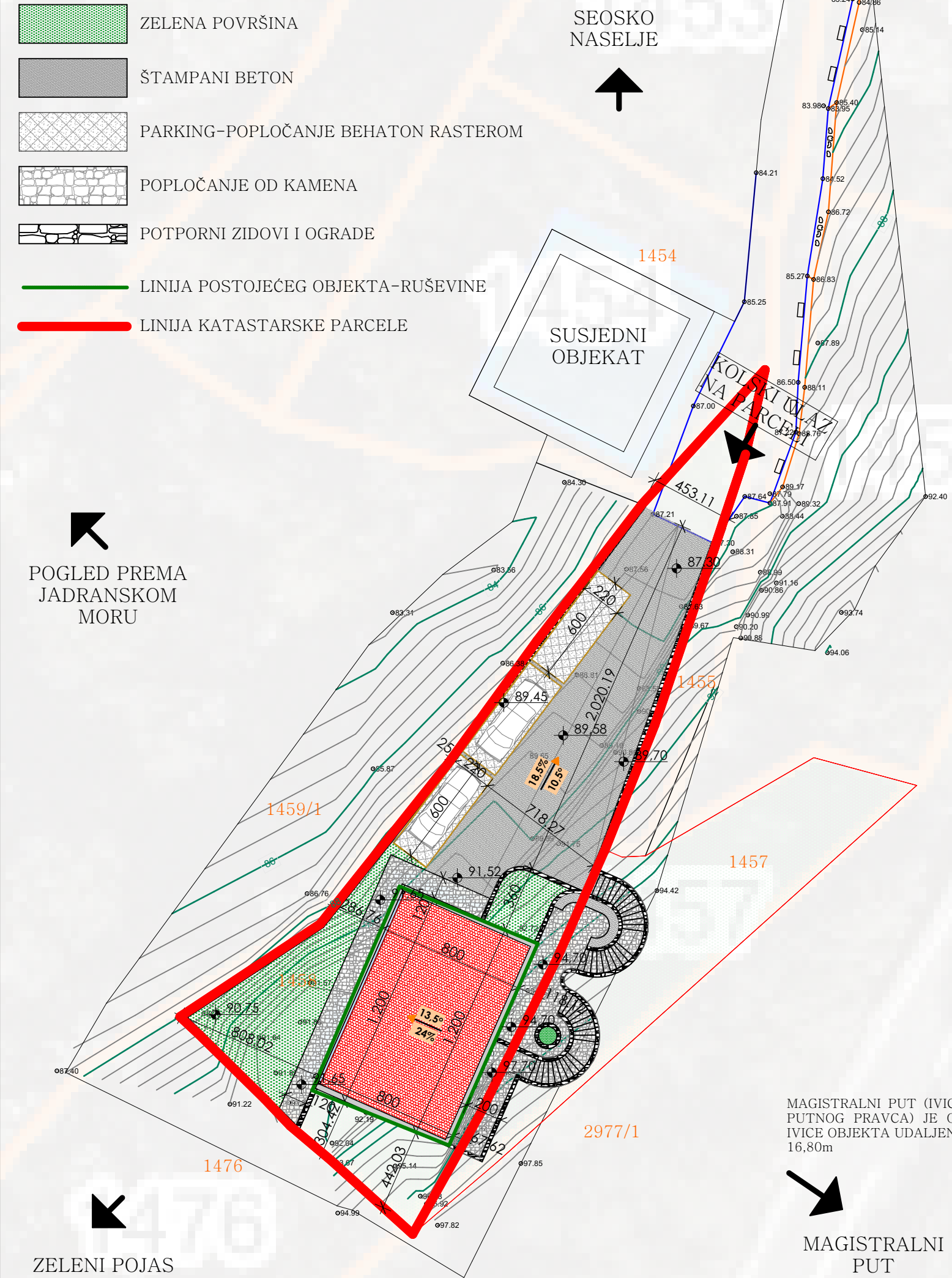
PI: 0+53.37

PI: 0+41.61

BP: 0+00.00







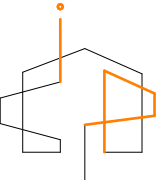
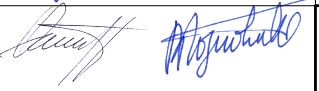
KATASTARSKA PARCELA KP 1458 KO REŽEVIĆI I, OPŠTINA BUDVA

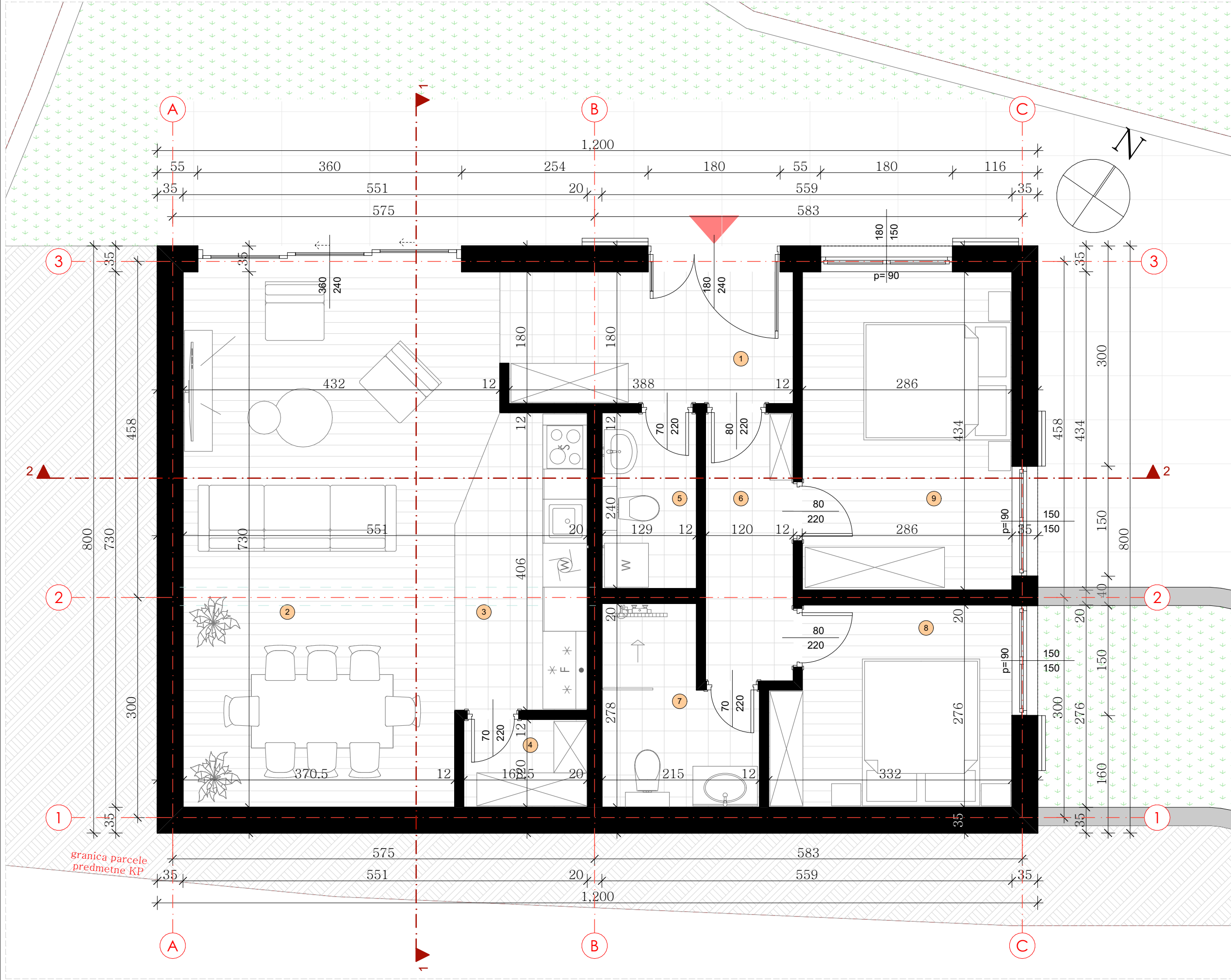
POVRŠINA PARCELE 424,00m²,
od čega je upisan postojeći objekat 96,00m² i voćnjak 3. klase površine 328,00m²

parametri zadati UT uslovima	ostvareni parametri
max. indeks zauzetosti: 0,20	indeks zauzetosti: 0,22
max. indeks izgrađenosti: 0,60	indeks izgrađenosti: 0,67
maksimalna spratnost: S+ P+ 1	spratnost: S+ P+ 1

Bruto površina prizemlja rekonstruisanog objekta: 96,00m²
Bruto površina rekonstruisanog objekta: 288,00m²

- Napomena:
- Urbanističko tehničkim uslovima br: 06-332/25-22/3 od 14.02.2025. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, naznačeno je da se radi o obnovi rekonstrukcije starog kućišta izgradnjom nove u gabaritu stare.
 - Član 2, stav 1 definiše površinu ruševine objekta 96,00m².
 - Član 5, stav "nadgradnja novog objekta - nadgradnja novog sprata dozvoljena je u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće."
- Oba člana gore navedena se odnose na pomenute UT uslove.

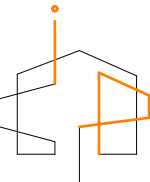
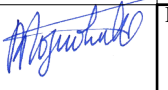
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:250	
Saradnik: Ognjen Bjelica, spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković, spec.sci.arh.		Prilog: SITUACIONI PRIKAZ	Br. priloga: 2	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		

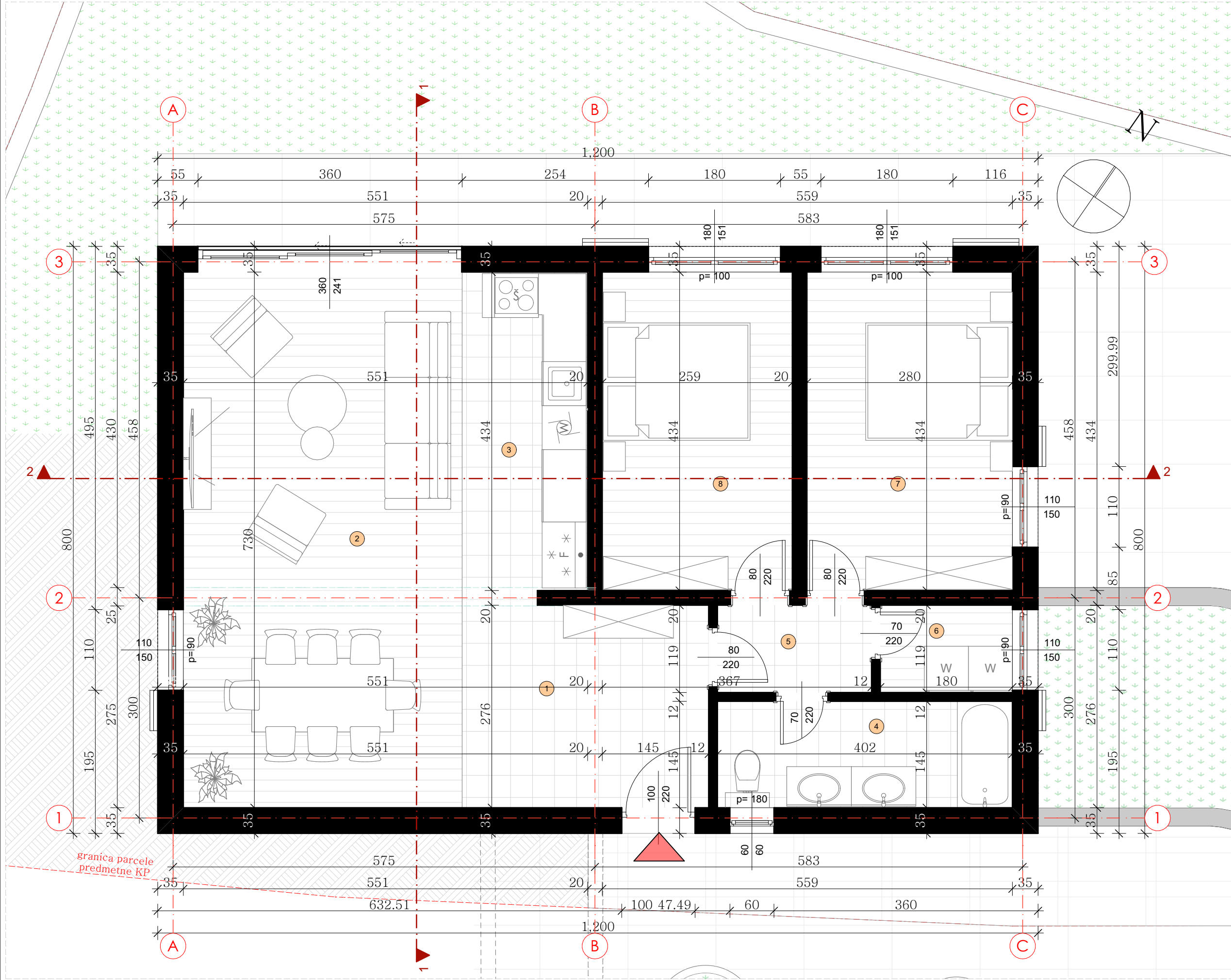


BILANS POVRŠINA SUTERENA

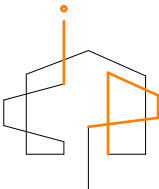
Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Obim	Neto površina
1	hodnik	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	15,59 m	7,13 m ²
2	dnevna soba i trpezarija	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	22,74 m	28,70 m ²
3	kuhinja	keramika	Arilna lateks boja / keramika	Arilna lateks boja	11,23 m	6,86 m ²
4	ostava	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	5,80 m	2,04 m ²
5	toalet	keramika	Keramika	Arilna lateks boja	7,38 m	3,10 m ²
6	degažman	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	9,72 m	4,39 m ²
7	kupatilo	keramika	Keramika	Arilna lateks boja	9,86 m	4,96 m ²
8	Spavaća soba 01	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	12,19 m	8,67 m ²
9	Spavaća soba 02	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,36 m	12,36 m ²

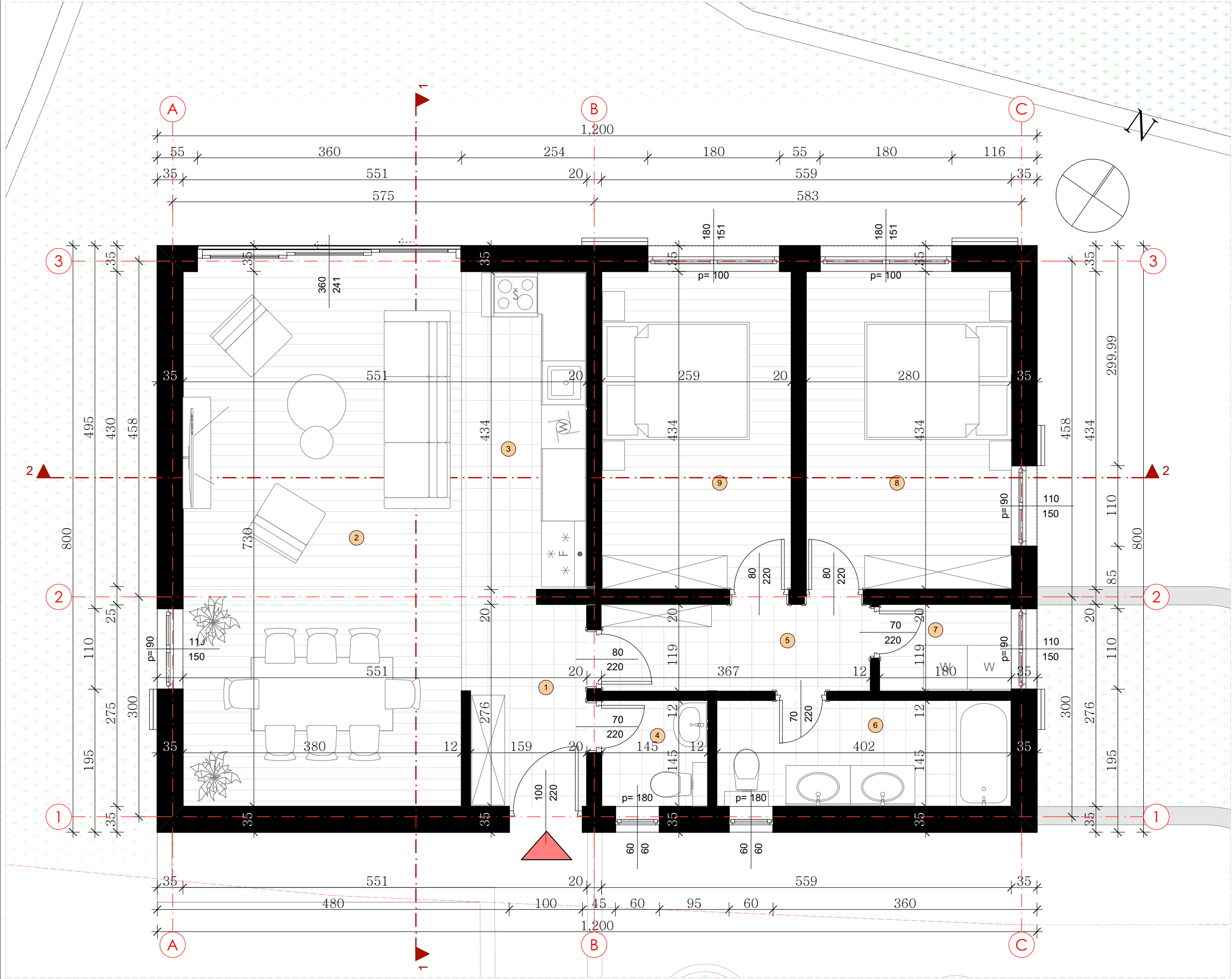
Ukupna neto površina suterena	78,21m ²
Ukupna bruto površina suterena	96,00m ²
Ukupna bruto površina objekta	288,00m ²

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠČEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica, spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković, spec.sci.arh.	 	Prilog: OSNOVA SUTERENA	Br. priloga: 3	Br. strane: /
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
mart 2025. god.				



BILANS POVRŠINA PRIZEMLJA						
Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Obim	Neto površina
1	hodnik	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,78 m	6,68 m ²
2	dnevna soba i trpezarija	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	22,19 m	27,74 m ²
3	kuhinja	keramika	Arilna lateks boja / keramika	Arilna lateks boja	12,50 m	7,63 m ²
4	degažman	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	9,72 m	4,37 m ²
5	toalet	keramika	keramika	Arilna lateks boja	10,94 m	5,83 m ²
6	vešeraj	keramika	keramika	Arilna lateks boja	5,98 m	2,14 m ²
7	Spavaća soba 01	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,28 m	12,15 m ²
8	Spavaća soba 02	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	13,85 m	11,24 m ²
Ukupna neto površina prizemlja						77,78m ²
Ukupna bruto površina prizemlja						96,00m ²
Ukupna bruto površina objekta						288,00m2

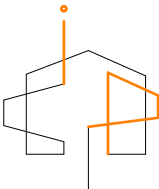
PROJEKTANT:		INVESTITOR:			
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠČEPANOVIĆ VLADAN			
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA			
Glavni inženjer: Jelena Mededović,spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni inženjer: Jelena Mededović,spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA		RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica,spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković,spec.sci.arh.		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA		Br. priloga: 4	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.			

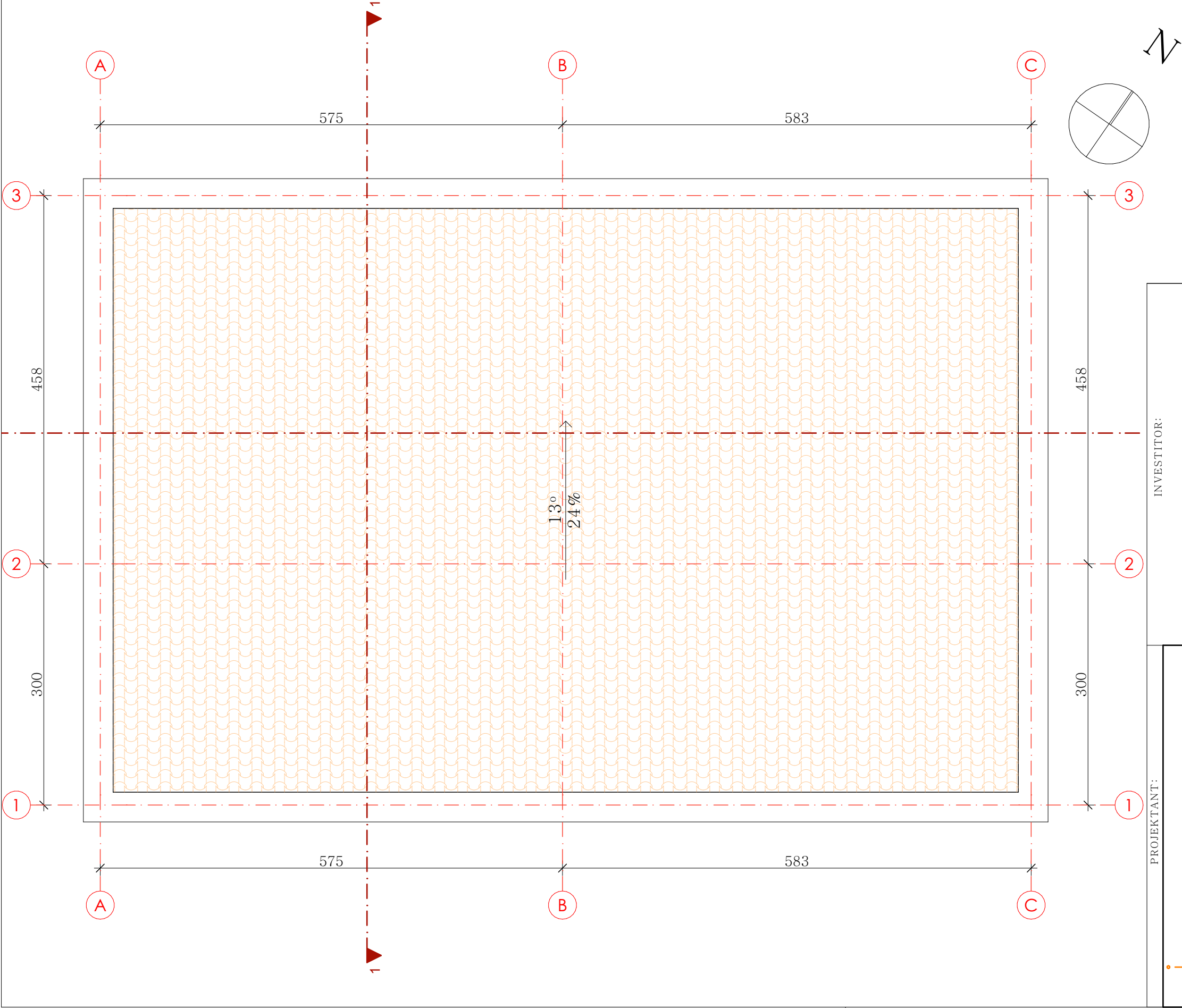


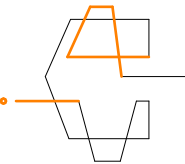
BILANS POVRŠINA 1. SPRATA

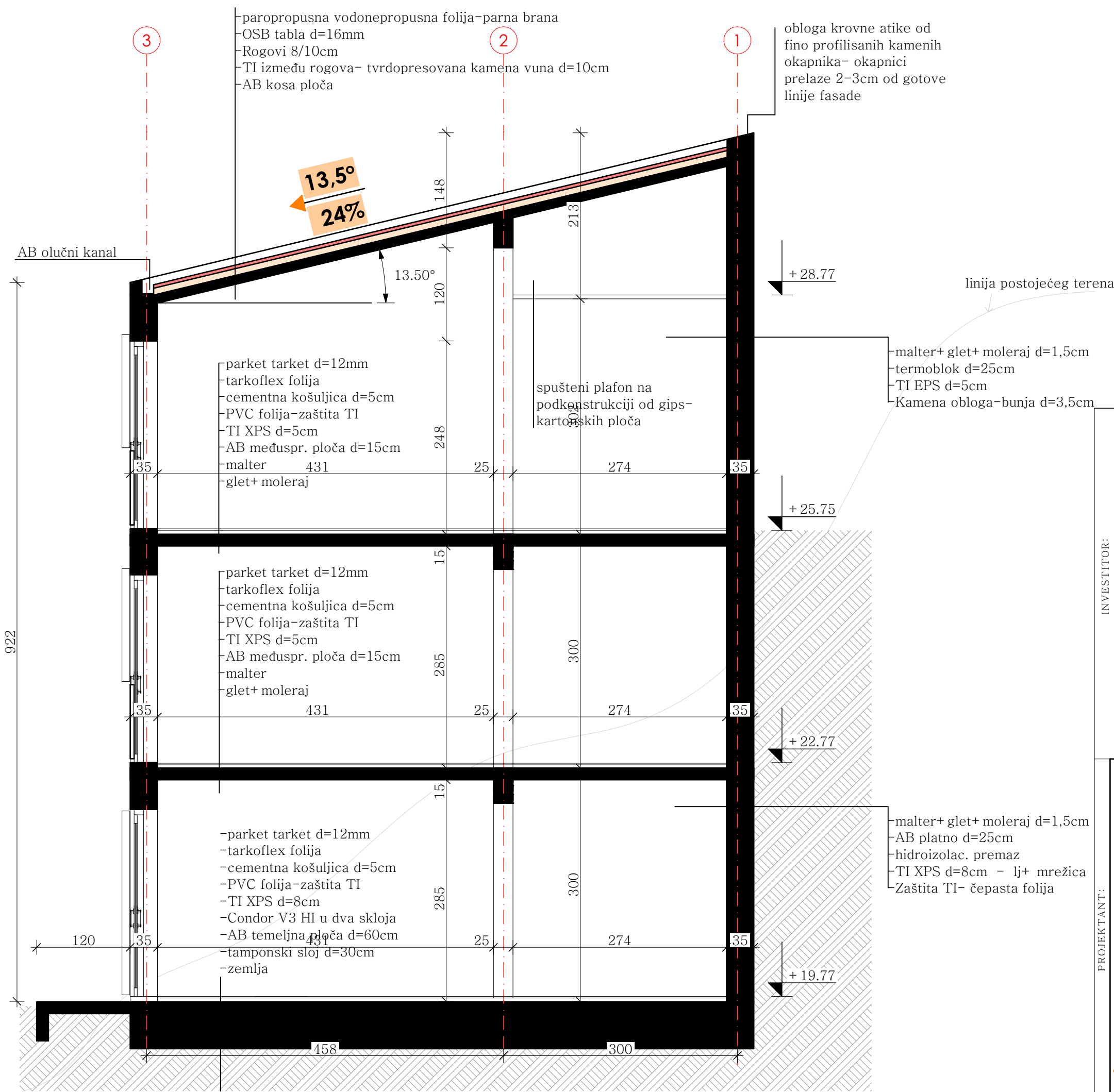
Br.	Naziv prostorije	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Obim	Neto površina
1	hodnik	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	8,97 m	4,57 m ²
2	dnevna soba i trpezarija	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	22,19 m	27,74 m ²
3	kuhinja	keramika	Arilna lateks boja / keramika	Arilna lateks boja	12,50 m	7,63 m ²
4	toalet	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	5,81 m	2,11 m ²
5	degažman	keramika	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	9,72 m	4,37 m ²
6	toalet	keramika	keramika	Arilna lateks boja	10,94 m	5,83 m ²
7	vešeraj	keramika	keramika	Arilna lateks boja	5,98 m	2,14 m ²
8	Spavaća soba 01	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	14,28 m	12,15 m ²
9	Spavaća soba 02	parket	Arilna lateks boja	Arilna lateks boja	13,85 m	11,24 m ²

Ukupna neto površina 1. sprata	77,78m ²
Ukupna bruto površina 1. sprata	96,00m ²
Ukupna bruto površina objekta	288,00m2

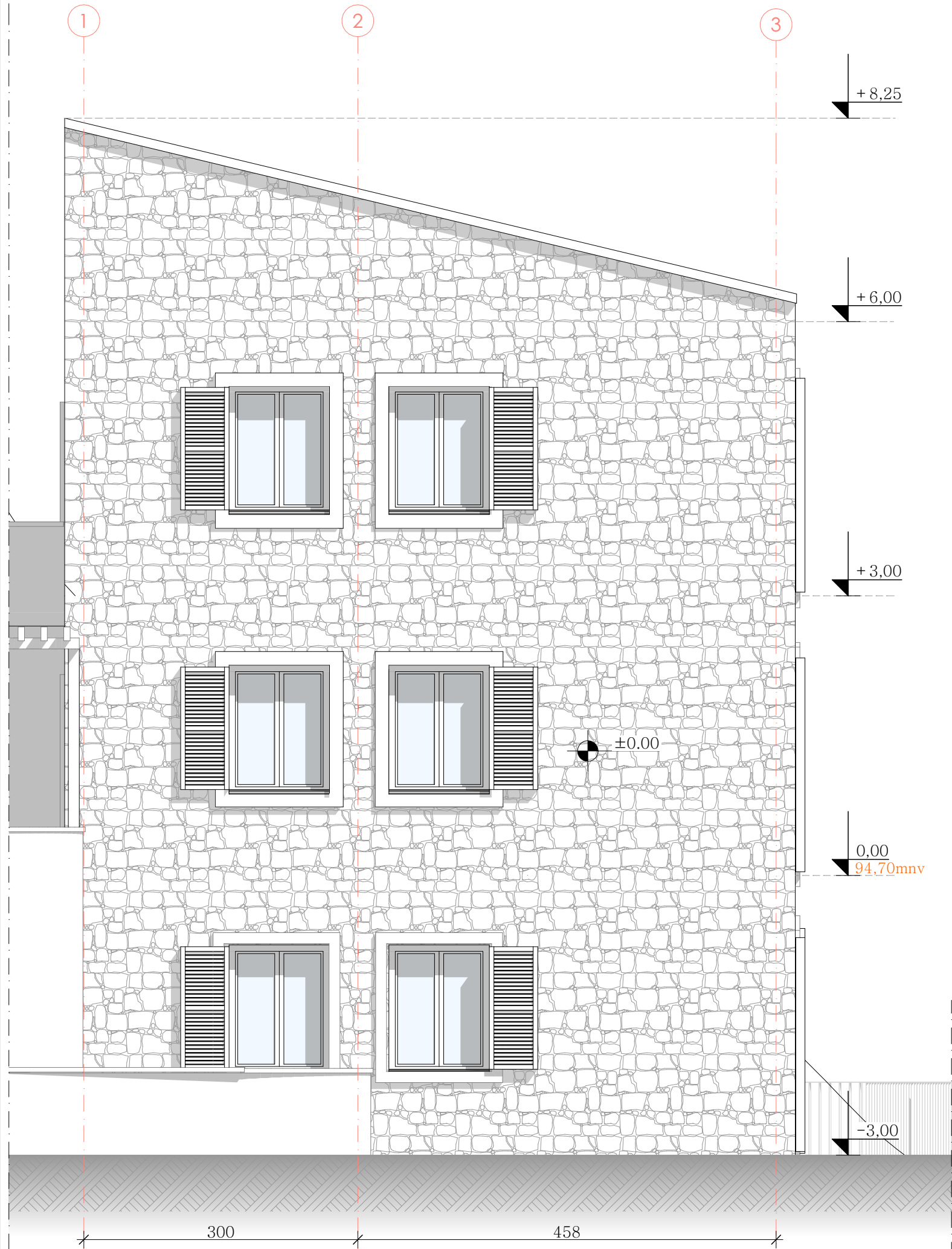
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠČEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Mededović,spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Mededović,spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica,spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković,spec.sci.arh.	 	Prilog: OSNOVA 1. SPRATA	Br. priloga: 5	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		



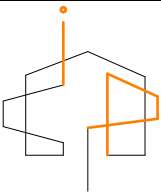
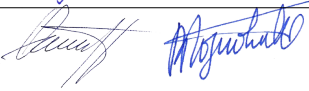
PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN	
Objekat:	REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA	Lokacija:	KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA
Glavni inženjer:	Jelena Mededović, spec. sci. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Jelena Mededović, spec. sci. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	faza – ARHITEKTURA
Saradnik:	Ognjen Bjelica, spec. sci. arh. dr Vladimir Bojković, spec. sci. arh.	Prilog:	OSNOVA KROVA
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
mart 2025. god.			

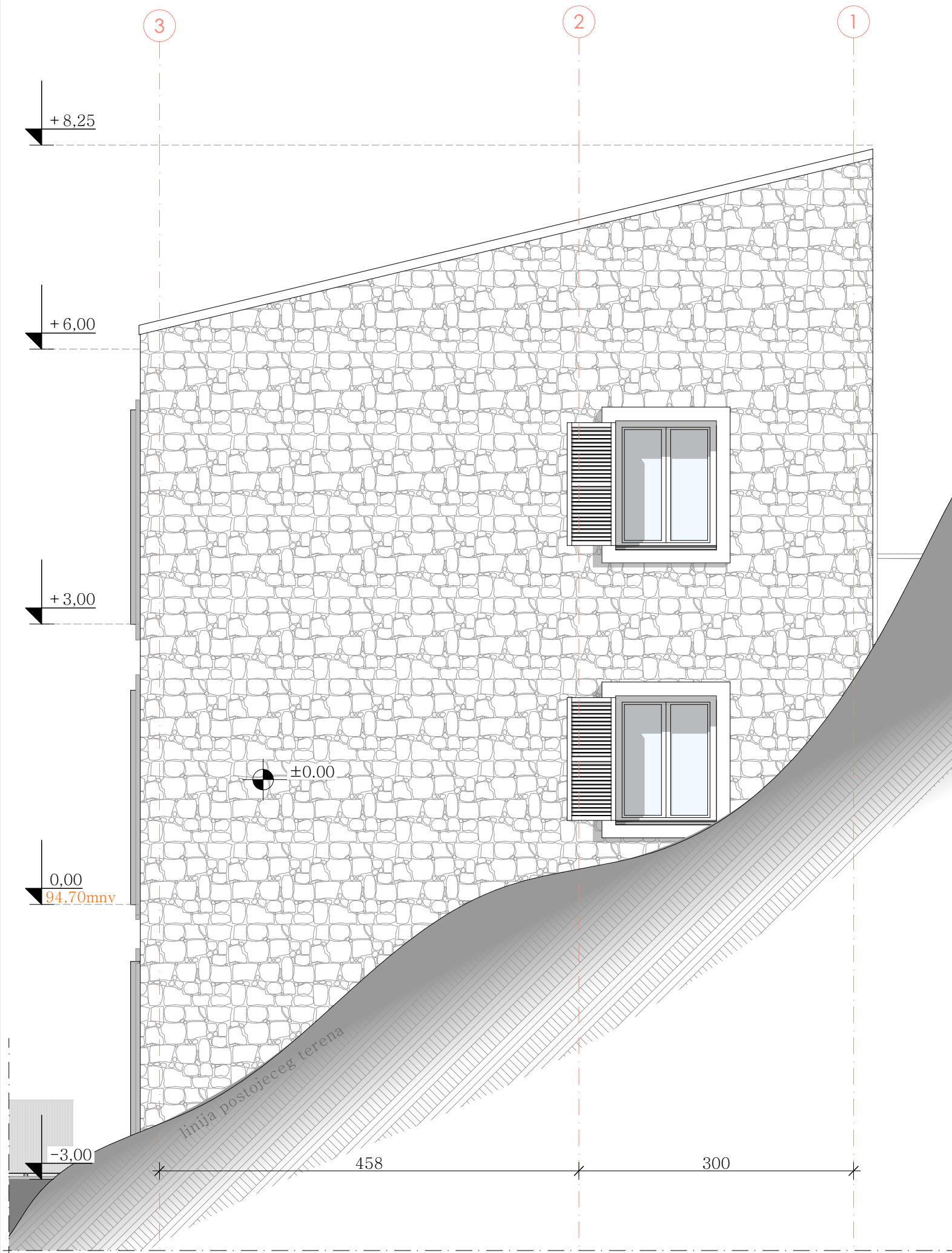


INVESTITOR:		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN			
Lokacija:		KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA			
Vrsta tehničke dokumentacije:		IDEJNO RJEŠENJE			
Dio tehničke dokumentacije:		faza - ARHITEKTURA		RAZMJERA: 1:50	
Prilog:		PRESJEK "1-1"		Br. priloga:	7
Datum revizije i M.P.					
PROJEKTANT:					
"INGPOINT" d.o.o. Nikšić					
Objekat:		REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA			
Glavni inženjer:		Jelena Mededović, spec. sci. arh.			
Odgovorni inženjer:		Jelena Mededović, spec. sci. arh.			
Saradnik:		Ognjen Bjelica, spec. sci. arh. dr Vladimir Bojković, spec. sci. arh.			
Datum izrade i M.P.					
mart 2025. god.					

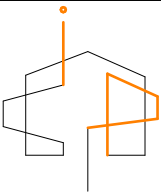


LEGENDA MATERIJALA	
	kamen
	crijep
	staklo
	zemlja

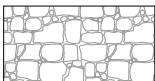
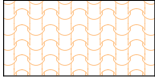
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Međedović,spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Međedović,spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica,spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković,spec.sci.arh.		Prilog: IZGLED OBJEKTA	Br. priloga: 9	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		

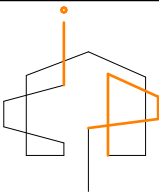
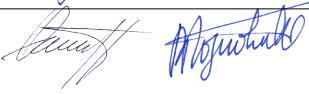


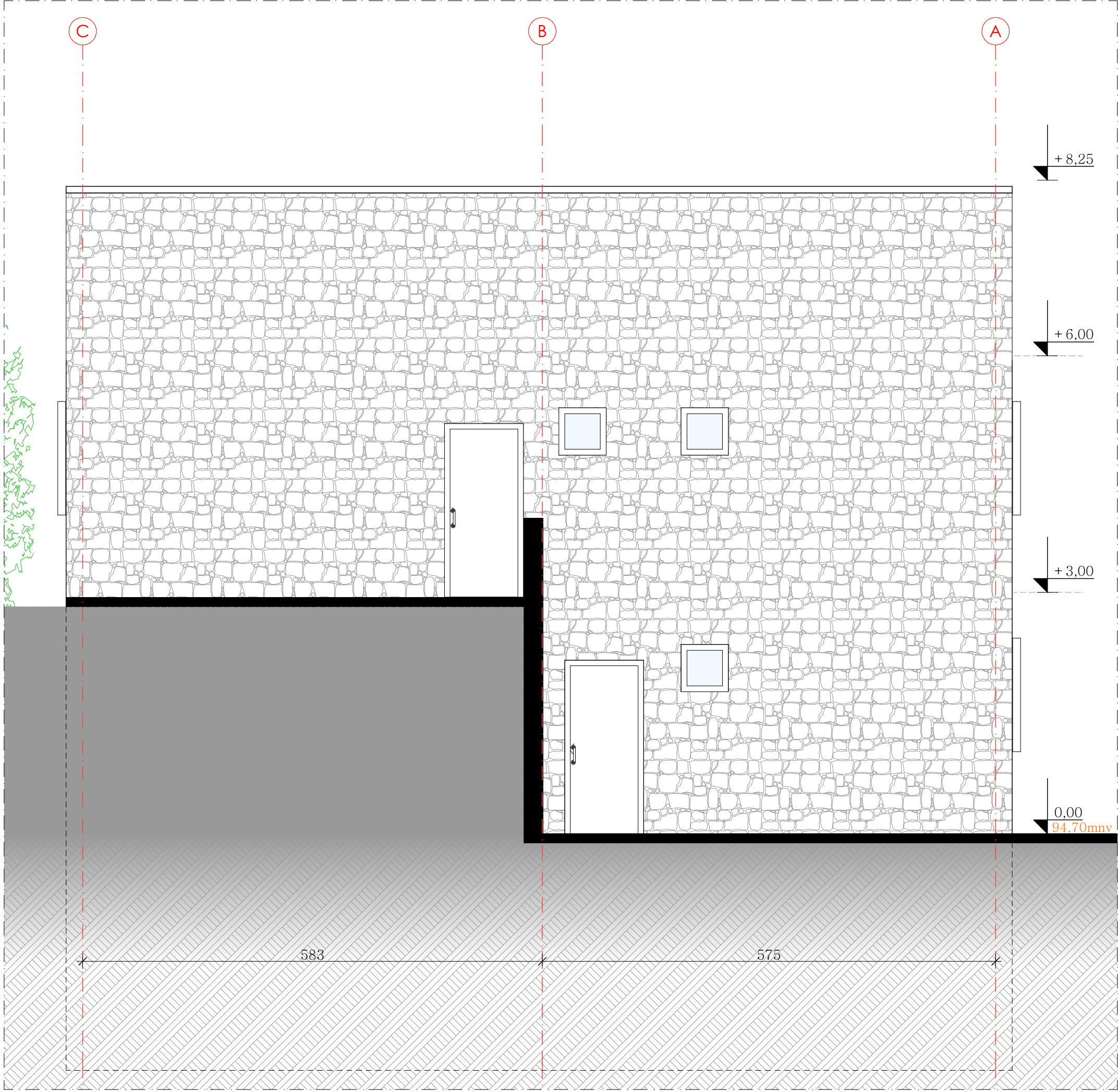
LEGENDA MATERIJALA	
	kamen
	crijep
	staklo
	zemlja

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza - ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica, spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković, spec.sci.arh.		Prilog: IZGLED OBJEKTA	Br. priloga: 10	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		

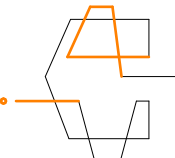


LEGENDA MATERIJALA	
	kamen
	crijep
	staklo
	zemlja

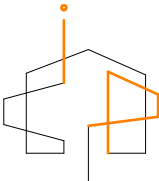
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠČEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Međedović, spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza – ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica, spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković, spec.sci.arh.		Prilog: IZGLED OBJEKTA	Br. priloga: 11	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		



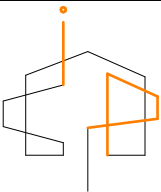
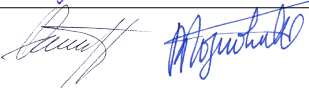
LEGENDA MATERIJALA	
	kamen
	crijep
	staklo
	zemlja

PROJEKTANT:		INVESTITOR:	
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN	
Objekat:	REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA	Lokacija:	KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA
Glavni inženjer:	Jelena Mededović, spec. sci. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Jelena Mededović, spec. sci. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	faza – ARHITEKTURA
Saradnik:	Ognjen Bjelica, spec. sci. arh. dr Vladimir Bojković, spec. sci. arh.	Prilog:	IZGLED OBJEKTA
Datum izrade i M.P.		Br. priloga:	12
mart 2025. god.		Br. strane:	/
		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠČEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Mededović,spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Mededović,spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza – ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica,spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković,spec.sci.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	Br. priloga: 13	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
 "INGPOINT" d.o.o. Nikšić		ŠĆEPANOVIĆ VLADAN		
Objekat: REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA		Lokacija: KP 1458 KO REŽEVIĆI OPŠTINA BUDVA		
Glavni inženjer: Jelena Međedović,spec.sci.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Jelena Međedović,spec.sci.arh.		Dio tehničke dokumentacije: faza – ARHITEKTURA	RAZMJERA: 1:50	
Saradnik: Ognjen Bjelica,spec.sci.arh. dr Vladimir Bojković,spec.sci.arh.		Prilog: 3D PRIKAZ	Br. priloga: 14	Br. strane: /
Datum izrade i M.P. mart 2025. god.		Datum revizije i M.P.		