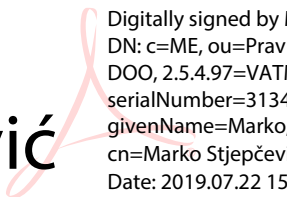


Marko
Stjepčević

Digitally signed by Marko Stjepčević
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=TREGATTI
DOO, 2.5.4.97=VATME-03023737,
serialNumber=31346,
givenName=Marko, sn=Stjepčević,
cn=Marko Stjepčević
Date: 2019.07.22 15:50:43 +02'00'



Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići",Budva	jul. 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević			

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- 01. OPŠTA DOKUMENTACIJA
- 02. URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- 03. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA
 - projektni zadatak
 - tehnički opis
- 04. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva	jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević			

Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići",Budva	jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević		01.OPŠTA DOKUMENTACIJA	

UGOVOR O IZRADI IDEJNOG RJEŠENJA

Zaključen dana 20.12.2018.godine između:

Jonny Holmer iz Stockholma, Švedska, koga zastupa Daniela Danilović (prema švedskom ovlašćenju od 17.08.2018.g. a koje prati prevod sudskog tumača od 23.08.2018.g.) **i Bojana Raca iz Stockholma, Švedska, koga zastupa Daniela Danilović** (prema švedskom ovlašćenju od 20.08.2018.g. a koje prati prevod sudskog tumača od 23.08.2018.g.), (u daljem tekstu: **Naručilac posla**), s jedne strane

i

„TREGATTI“ d.o.o. Podgorica, PIB: 03023737, sa sjedištem na adresi: Momišići S/4

P R E A M B U L A

Ugovorne strane saglasno konstatuju da se za potrebe Naručioca posla, kao investitora u gradnji Urbanistička parcela UP V52 koju čini dio kp1635/1 i 1635/2 u zahvatu LSL „Kuljače - Vojnići“ KO Kuljače, Budva.

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je uređenje međusobnih prava i obaveza Naručioca posla i Izvršioca posla, a u vezi izrade Idejnog rješenja.

OBAVEZE NARUČIOCA POSLA

Član 2.

U svrhu najbolje moguće realizacije ovog Ugovora, Naručilac posla je dužan sljedeće:

- da Izvršiocu posla dostavi UTU;
- da isplati Izvršioca posla, na način koji će biti definisan ovim ugovorom;

OBAVEZE IZVRŠIOCA POSLA

Član 3.

Izvršilac posla je u obavezi da prilikom izrade Idejnog rješenja angažuje najmanje jedno lice koje ima adekvatnu stručnu spremu i u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i potrebnu licencu.

Ovlašćeni inženjer, odnosno lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije, tokom svoga posla mora postupati u skladu sa Zakonom o planiranju uređenju i izgradnji objekata kao i pravilima struke.

Član 4.

Izvršilac posla je u obavezi:

- ❖ da izradi Idejno rješenje u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata a pritom poštujući pravila struke;
- ❖ da postupa po zahtjevu Naručioca posla u vezi izrade i izmjena Idejnog rješenja;
- ❖ da u slučaju raskida ugovora, preda Naručiocu posla sve što je do tada izrađeno u vezi Idejnog rješenja.

NAKNADA IZVRŠIOCU POSLA ZA OBAVEZE IZ UGOVORA

Član 5.

Ukupna cijena ugovorenog posla će biti definisana aneksom ovog ugovora.

KONTROLA REDOVNOG PRUŽANJA USLUGA

Član 6.

Ugovorne strane su saglasne da Naručilac posla angažuje lice ili organ koji može podnositi primjedbe na Idejnog rješenja, a na kraju mora obavezno da izda saglasnost na Idejno rješenje.

Izvršilac posla je u obavezi da postupa po primjedbama odnosno saglasnosti lica ili organa iz prethodnog stava.

POČETAK PRUŽANJA USLUGA

Član 7.

Ugovorne strane su saglasne da je dan početka izrade Glavnog projekta dan kada je potpisan Ugovor odnosno kada su dostavljeni UTU.

ROK PRUŽANJA USLUGA

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da Idejno rješenje mora biti izrađen u roku od 30 od dana definisanog u članu 7.

Rok za izradu Idejnog rješenja može biti izmjenjen samo usljed okolnosti na koje nije imao uticaja Izvršilac posla, a uz pisano obavještenje Naručiocu posla u roku od 24 h od nastanka istih.

PRIMOPREDAJA IDEJNOG RJEŠENJA

Član 9.

Ugovorne strane su saglasne da nakon izrade Idejnog rješenja i dobijene saglasnosti od strane Naručioca posla na isti, Izvršilac posla mora da preda Idejno rješenje organu ili licu koje bude određeno od strane Naručioca posla za dalje postupanje.

RASKID UGOVORA

Član 10.

Ugovorne strane su saglasne da rok u ugovoru predstavlja bitan elemenat i da Naručilac posla ima pravo raskinuti ugovor ukoliko Izvršilac ne završi posao u roku od najviše 60 dana od dana početka posla (ugovoreni rok, produžen za još 15 dana).

Za sve druge slučajeve raskida ugovora važe opšta pravila Zakona o obligacionim odnosima.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 11.

Sastavni dio ovog ugovora je ponuda Izvršioca posla koja je prihvaćena od strane Naručioca posla.

Član 12.

Obaveze iz ovog ugovora se mogu mijenjati isključivo uz izričitu, pisanu, saglasnost obje ugovorne strane ili zaključivanjem aneksa ovog ugovora.

Član 13.

Za sve što nije propisano ovim Ugovorom, biće primijenjeni važeći zakonski propisi države Crne Gore.

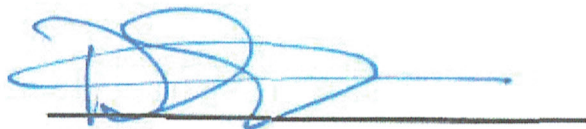
Član 14.

Ugovorne strane su se saglasile da će sve eventualne sporove pokušati da riješe mirnim putem. U suprotnom, isti će se rješavati pred Privrednim sudom Crne Gore.

Član 15.

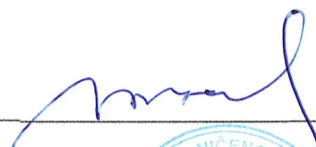
Ovaj ugovor je napravljen u 4 (četiri) primjerka istovjetnog teksta, od kojih Naručilac posla zadržava 2 (dva), a Izvršilac posla zadržava 2 (dva) primjerak za svoje potrebe.

NARUČILAC POSLA

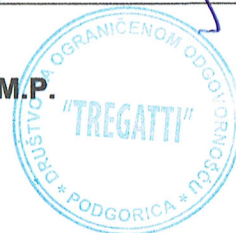


M.P.

IZVRŠILAC POSLA



M.P.



GENERAL POWER OF ATTORNEY

Mandator

Name/firm Jonny Holme'r		Social security No./Company registration No. 830112-0195
Address Vallhagsvägen 5	Postcode, town or city 136 49 Vega ,Stockholm	Telephone +4676 899 07 07

Agent

Name/firm Daniela Danilovic		Social security No./Company registration No. 770618-0366
Address Rindögatan 21	Postcode, town or city 115 58 Stockholm	Telephone +382 67 262916

Period of validity

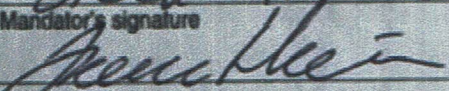
Power of attorney is valid: ☐ Up to and including _____ ☒ Until further notice

Power of attorney

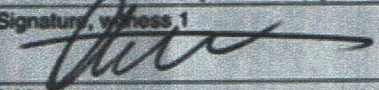
The above stated person is hereby granted unrestricted power of attorney to independently administer and represent all my/our financial interests. On my/our behalf, the agent is granted permission to independently conduct negotiations with government authorities, private individuals, and companies, make agreements, receive and draw capital, as well as take all measures and steps which can be undertaken by myself/ourselves with legal effect.

The power of attorney does not grant the agent the right to _____

Signature

Place and date Stockholm 2018-08-17	
Mandator's signature 	Print name Jonny Holme'r

Certification (voluntary information)

Signature, witness 1 		Print name Alexander Bühlmann
Address Gudö bergsväg 17	Postcode, town or city 136 50 Haninge ,Stockholm	Telephone +46768990700
Signature, witness 2 		Print name Lindamarie Jakobsson
Address Veronicagränd 3	Postcode, town or city 135 37 Tyresö	Telephone +46761613004

I, the undersigned, Gabriel Rudbeck, Notary Public
of the City of Stockholm, Sweden, certify that

Jonny Holmér---

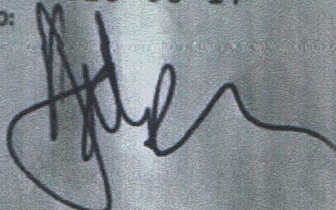
has issued and signed the foregoing document,

Fee

Crowns 200kr

Stockholm 2018-08-17

Ex officio:



OPŠTE PUNOMOĆJE

Vlastodavac

Ime Jonny Holme'r	Broj socijalnog osiguranja/registarski broj kompanije 830112-0195	
Adresa Vallhagsvagen 5	Poštanski broj, grad 136 49 Vega, Stokholm	Telefon +4676 899 07 07

Punomoćnik

Ime Daniela Danilovic	Broj socijalnog osiguranja/registarski broj kompanije 770618-0366	
Adresa Rindogatan 21	Poštanski broj, grad 115 58 Vega, Stokholm	Telefon +382 67 262916

Period validnosti

Ovo punomoćje važi do: Do daljeg obavještenja

Punomoćje

Gore navedenom licu se ovim daje neograničeno punomoćje da nezavisno upravlja i zastupa moje/naše finansijske interese. U moje/naše ime punomoćniku se daje ovlaštenje da nezavisno vodi pregovore sa državnim organima, privatnim licima i kompanijama da sačinjava ugovore, prima i izdaje kapital kao i da preduzme sve korake koji se mogu preduzeti od strane mene/nas a koji imaju pravnu snagu.

Ovo punomoćje ne ovlašćuje punomoćnika da _____

Potpis

Mjesto i datum Stokholm 17. 08. 2018.	
Potpis vlastodavca (potpisano)	Ime štampanim slovima Jonny Holme'r

Ovjera (dobrovoljne informacije)

Potpis, svjedok 1 (potpisano)	Ime štampanim slovima Alexander Buhlmann	
Adresa Gudo bergsvag 17	Poštanski kod, grad 136 50 Haninge, Stokholm	Telefon +46768990700
Potpis, svjedok 2 (potpisano)	Ime štampanim slovima Lindamarie Jakobsson	
Adresa Veronicagrand 3	Poštanski broj, grad 135 37 Tyreso	Telefon +46761613004

Ja, ispod potpisani, Gabriel Rudbeck, zamjenik javnog notara grada Stokholma, Švedska, potvrđujem da je

Jonny Holmér -----

izdala i potpisala gore navedeni dokument

Taksa

200 kr:-

Stokholm

Po službenoj dužnosti: 17. 08. 2018. Pečat: (na švedskom)

(potpisano)



TUMAČ / INTERPRETER / TRANSLATOR Branislav Pantović	
za engleski jezik, postavljena u Crnoj Gori, Rješenjem ministara pravde Crne Gore, broj: 03-745-1430/17-1 od 28. aprila 2017. godine, na vrijeme od pet godina, potvrđuje da je ovaj prevod vjeran originalu.	
for the English language, appointed in Montenegro by the Decision of the Minister of Justice of Montenegro, number: 03-745-1430/17-1 of 28 April 2017, for the period of five years, hereby certifies that this translation is true to the original.	
Troškovi prevoda iznose (Translation fee) _____ €.	
U Budvi	dana (date) 23. 08. 2018.
Pečat (Seal)	Potpis (Signature)

GENERAL POWER OF ATTORNEY

Mandator

Name/firm Bojana Raca		Social security No./Company registration No. 810505-9268
Address Vallhagsvägen 5	Postcode, town or city 136 49 Vega ,Stockholm	Telephone +4673 389 81 88

Agent

Name/firm Daniela Danilovic		Social security No./Company registration No. 770618-0366
Address Lindögetan 21	Postcode, town or city 115 58 Stockholm	Telephone +382 67 262916

Period of validity

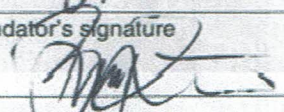
Power of attorney is valid:	☐ Up to and including _____	☒ Until further notice
-----------------------------	--	--

Power of attorney

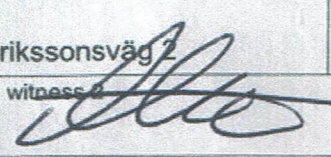
The above stated person is hereby granted unrestricted power of attorney to independently administer and represent all my/our financial interests. On my/our behalf, the agent is granted permission to independently conduct negotiations with government authorities, private individuals, and companies, make agreements, receive and draw capital, as well as take all measures and steps which can be undertaken by myself/ourselves with legal effect.

The power of attorney does not grant the agent the right to _____

Signature

Place and date Stockholm 20180819	
Mandator's signature 	Print name Bojana Raca

Certification (voluntary information)

Signature, witness 1 Simon Johansson		Print name Simon Johansson
Address Ellen Erikssonsväg 2	Postcode, town or city 13539 Tyresö, Stockholm	Telephone +46768990702
Signature, witness 2 		Print name Alexander Bühlmann
Address Gudö bergsväg 17	Postcode, town or city 136 50 Haninge ,Stockholm	Telephone +46768990700

I, the undersigned, Adrienne Bonde, Deputy Notary Public of the City of Stockholm, Sweden, certify that

Bojana Raca-----

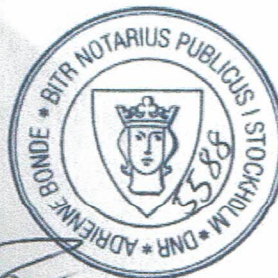
has issued and signed the foregoing document.

Fee

Crowns 200:--

Stockholm

Ex officio: 2018-08-20



OPŠTE PUNOMOĆJE**Vlastodavac**

Ime Bojana Raca	Broj socijalnog osiguranja/registarski broj kompanije 810505-9268	
Adresa Vallhagsvagen 5	Poštanski broj, grad 136 49 Vega, Stockholm	Telefon +4673 389 81 88

Punomoćnik

Ime Daniela Danilovic	Broj socijalnog osiguranja/registarski broj kompanije 770618-0366	
Adresa (rukopisom, nečitko)	Poštanski broj, grad 115 58 Vega, Stockholm	Telefon +382 67 262916

Period validnosti

Ovo punomoćje važi do: Do daljeg obavještenja

Punomoćje

Gore navedenom licu se ovim daje neograničeno punomoćje da nezavisno upravlja i zastupa moje/naše finansijske interese. U moje/naše ime punomoćniku se daje ovlaštenje da nezavisno vodi pregovore sa državnim organima, privatnim licima i kompanijama da sačinjava ugovore, prima i izdaje kapital kao i da preduzme sve korake koji se mogu preduzeti od strane mene/nas a koji imaju pravnu snagu.

Ovo punomoćje ne ovlašćuje punomoćnika da _____

Potpis

Mjesto i datum Stokholm 19. 08. 2018.	
Potpis vlastodavca (potpisano)	Ime štampanim slovima Bojana Raca

Ovjera (dobrovoljne informacije)

Potpis, svjedok 1 (potpisano)	Ime štampanim slovima Simon Johansson	
Adresa Ellen Erikssonvag 2	Poštanski broj, grad 13539 Tyreso, Stockholm	Telefon +46768990702
Potpis, svjedok 2 (potpisano)	Ime štampanim slovima Alexander Buhlmann	
Adresa Gudo bergsvag 17	Poštanski kod, grad 136 50 Haninge, Stockholm	Telefon +46768990700

Ja, ispod potpisana, Adrienne Bonde, zamjenik javnog notara grada Stokholma, Švedska, potvrđujem da je

Bojana Raca ----

izdala i potpisala gore navedeni dokument

Taksa

Stokholm

200:-

Po službenoj dužnosti: 20. 08. 2018. Pečat: (na švedskom)



TUMAČ - INTERPRETER/TRANSLATOR
Branislav Pantović
za engleski jezik, postavljena u Crnoj Gori, Njemačkom ministru pravde
Crne Gore, broj: 03-745-1430/17-1 od 28. aprila 2017. godine, na
vrijeme od pet godina, potvrđuje da je ovaj prevod vjeran originalu.
for the English language, appointed in Montenegro by the Decision of the Minister of Justice
of Montenegro, number 03-745-1430/17-1 of 28 April 2017, for the period of five years,
hereby certifies that this translation is true to the original.

Troškovi prevoda iznose (Translation fee) _____ €.

U (in) Budva, dana (date) 23. 08. 2018

Pečat (Seal) _____

Potpis (Signature) _____



**IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH
SUBJEKATA PORESKE UPRAVE**

Registarski broj 5 - 0715517 / 005
PIB: 03023737

Datum registracije: 12.01.2015.
Datum promjene podataka: 25.04.2018.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "TREGATTI" PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: TREGATTI
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 12.12.2014.
Datum donošenja Statuta: 12.12.2014. Datum promjene Statuta: 23.08.2016.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MOMIŠIĆI BR. S / 4 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: MOMIŠIĆI BR. S / 4 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOMIŠIĆI BR. S / 4 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

SLOBODAN ŽIVALJEVIĆ 2802979212964 CRNA GORA

Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

MARKO STJEPČEVIĆ 2010983210301 CRNA GORA

Adresa: MOMIŠIĆI S1 BR.3/20 PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SLOBODAN ŽIVALJEVIĆ 2802979212964 CRNA GORA

Adresa: PODGORICA CRNA GORA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 02.07.2018 godine u 13:47h



NAČELNICA

Dužanka Vujisić
Dužanka Vujisić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3410/2
Podgorica, 26.07.2018. godine

»TREGATTI« d.o.o.

Momišići S/4
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3410/2
Podgorica, 26.07.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »TREGATTI« d.o.o. Podgorica, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE »TREGATTI« d.o.o. Podgorica, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-3410/1 od 18.07.2018. godine, »TREGATTI« d.o.o. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

Uz zahtjev imenovano privredno društvo, dostavilo je ovom ministarstvu sledeće dokaze:

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-3409/2 od 26.07.2018. godine, kojim je Marku Stjepčeviću, dipl.inž.arhitekture – smjer projektantski, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između »TREGATTI« d.o.o. i Marka Stjepčevića, koji je imenovani u čl.1 i 4 zasnovao radni odnos na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom, počev od 19.04.2018. godine;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0715517/005 od 12.01.2015. godine.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.



Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 5 stav 1 tač. 1-2. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence projektanta, odnosno izvođača radova, provjerava: da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog inženjera.

Članom 137 stav 2 Zakona, propisano je da se licenca za privredno društvo, izdaje se na pet godina.

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 122 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1 tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3409/2
Podgorica, 26.07.2018. godine

MARKO STJEPČEVIĆ

Momišići S1
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIJANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3409/2
Podgorica, 26.07.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE MARKU STJEPČEVIĆU, dipl.inž.arhitekture – smjer projektantski, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-3409/1 od 18.07.2018.godine, Marko Stjepčević, dipl.inž.arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma Arhitektonskog fakulteta Univerziteta Crne Gore, br.32 od 10.09.2009. godine (ovjerena fotokopija);
- Lista referenci izdata od strane »Podron« br.01 od 31.05.2012. godine, »Tre Gatti« br.02 od 14.02.2018. godine, od 01.07.2018. godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlaštenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlaštenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva

posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović

POLISA - RAČUN POL-00096563

Zastupnik:	Čoković Andreas, 81-105		
Ugovarač			
Naziv	TREGATTI DOO	MB	03023737
Adresa	MOMIŠIĆI S / 4, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	24.04.2019 (24:00) - 24.04.2020 (24:00)	Period obračuna	24.04.2019 - 24.04.2020

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

PS-ODPRK-IK - Osiguranje odgovornosti projekatanta za sve projekte (članovi Inženjerske komore)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	TREGATTI DOO	MB	03023737
Adresa	MOMIŠIĆI S / 4, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Suma osiguranja			
Uloga		Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja		Na sumu osiguranja	100.000,00

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

Obračun za predmet	
Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje	-27,00
Popust za nemanje šteta u poslednje tri godine	-24,30
Komercijalni popust 10%	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćenja premija a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćenja (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCG br.47/08))

Dodatna isključenja: Sve štete koje su posljedica sajber napada (dopunjavanje klauzule iz tačke 29,(2) alineje 2. člana uslova OU-ODPRK-01 (prema odredbama klauzule "Cyber attack exclusion clause" – na engleskom jeziku)

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su utvrđeni dana 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18).

Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

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

UKUPAN OBRAČUN

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

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

Ukoliko ugovarač/osiguranik ne plaća premiju u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

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

Pravo na raskid i uslovi za raskid ugovora odnosno odstupanju od ugovora određeni su uslovima osiguranja

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

Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju prilikom zaključivanja ugovora o osiguranju ukoliko se premija plaća u cjelosti, odnosno prvu ratu ukoliko je ugovoreno plaćanje premije na rate, a ostale rate u ugovorenim rokovima. Za slučaj docnje jedne rate duže od 30 dana, sve rate dospijevaju odjednom i u cjelosti.

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.



M.P. Osiguravač:



M.P. Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)



2Poslovnica Podgorica 4, PODGORICA_GRAD, 24.04.2019

POLISA: POL-00096563

Datum štampe: 24.04.2019 13:24

Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići",Budva	jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević		02.URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI	

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-1042/3

Budva, 28.09.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Pejović Aleksandra i Pejović Nkile iz Podgorice na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Lokalne studije lokacije Kuljače-Vojnići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 02/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju stambenog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: V52 koju čine dijelovi katastarskih parcela 1635/1 i 1635/2 KO Kuljače

Djelovi katastarskih parcela 1635/1 i 1635/2 KO Kuljače ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-18270/2018 za KO Kuljače, od 17.09.2018. godine, na katastarskim parcelama 1635/1 i 1635/2 KO Kuljače nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 1635/1 i 1635/2 KO Kuljače upisani su tereti i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje u zoni zahvata podrazumijeva mogućnost izgradnje u okviru postojećih urbanizovanih cijelina i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećih izgrađenih cijelina planira se nova izgradnja na praznim parcelama, zamjena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadogradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija. Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva. Stavom 2 člana 13 je predviđeno da se za objekte infrastre, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana

Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje se planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 18)

Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, a za jednostrano uzidane objekte 5m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

Minimalno rastojanje od susjednog objekta je 4,0m.

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 19)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. (strana 21)

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

stambenu etažu do 3.0 m;

poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (Poglavlje 6.1.2. strana 16)

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse. Krovni pokrivač je obavezno kanalisa ili mediteran crep.

Potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije.

Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Streha širine najviše do 60 cm je dozvoljena samo nad zidovima gdje su vjenčanice (prednja i zadnja fasada objekta), a nije dozvoljena na kalkanima ili na zabatu (bočne fasade objekta)

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se nepredviđaju u seoskim područjima. (strana 17)

Visina vijenca iznosi: 9,0 m (S+P+1).

Visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.

Nivelacija urbanističkih parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 19)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele, shodno tekstualnom dijelu plana.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUIZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 52	768,30	387,50	155	0.50	0.20	S+P+1

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je 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 $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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 preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija i ozelenjavanje.

Neprihvatljivi arhitektonski pristupi su: kontrastiranje i suprostavljanje, nametanje ličnog stava, ignorisanje istorijskog konteksta, pomodna i pretenciozna arhitektura i primjena neprikladnih materijala.

Osnova objekta treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena, bez zasecanja terena većim od 2m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (poglavlje 5.7.4. strana 73)

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

Objekat se može ograđivati zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda.. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 27/07, Službeni list CG broj 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.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih trgovinskih i ugostiteljskih objekata (član 115 stav 1 tačka 27 i 28 i član 116 stav 2 tačka 3) i
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu (strana 19):

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integriranih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta i prigušnica i svjetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020. godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svjetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližija dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

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

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
- Izvještaja 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 uputsvom 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 Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela LSL-a
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva



Samostalni savjetnik I
Mladen Ivanović dip.ing.arh.

Dostavljeno:

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

UP	BROJ KATSTANSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA I AMJE N I A	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRAĐNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POS. PROSTOR 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
52	16351, 16352	768.30			STANOVANJE	155.00	155.00	NOVI OBJEKAT	337.50		0.20	0.50	S+P+1

IZVOD IZ LSL-a Kuljače-Vojnići
(Službeni list CG-opštinski propisi br.02/10)
URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Obradović dipl. inž. arh.



Budva 27.09.2018.

**PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-956-18270/2018

Datum: 17.09.2018

KO: KULJAČE

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SL-OPŠTINA BUDVA-SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 293 - PREPIS**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1635	1		5 45/71		VOJNIČI	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		160	3.60
1635	2		5 45/71		VOJNIČI	Livada 5. klase NASLJEDE		691	2.69
								851	6.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0405971210036	PEJOVIĆ VUKAŠINA ALEKSANDAR UL.DJ.MIRAŠEVIĆA BR.13.PODG. PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/2
0502970210011	PEJOVIĆ MILORAĐA NIKOLA UL.13.JULA BR.33.PODGORICA PODGORICA Podgorica	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1635	1			1	Voćnjak 3. klase	04/09/2018 12:15	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI UZZ BR. 1124/18 OD 24.08.2018. GOD. NOTARA VUKSANOVIC BRANKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU PEJOVIĆ ALEKSANDRA I PEJOVIĆ NIKOLE KAO PRODAVACA I HOLMER JONNY I RACA BOJANE KAO KUPACA.
1635	2			1	Livada 5. klase	04/09/2018 12:15	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI UZZ BR. 1124/18 OD 24.08.2018. GOD. NOTARA VUKSANOVIC BRANKE IZ BUDVE, ZAKLJUČEN IZMEĐU PEJOVIĆ ALEKSANDRA I PEJOVIĆ NIKOLE KAO PRODAVACA I HOLMER JONNY I RACA BOJANE KAO KUPACA.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Računat.

Sonja Tomašević, dipl.ing. geod. i geod. inž.

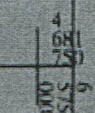
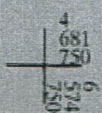
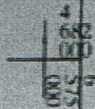
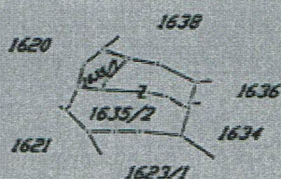
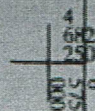
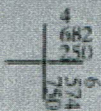
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-3972/18
Datum: 14.09.2018.



Katastarska opština: KULJAČE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5
Parcele: 1635/1, 1635/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



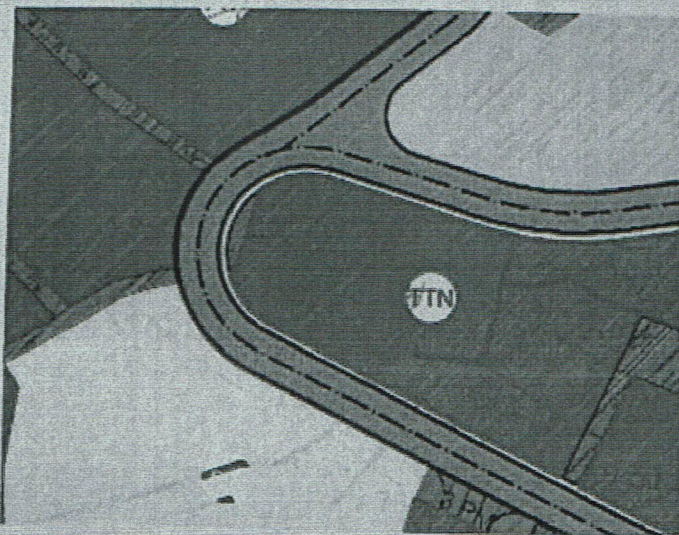
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Svjedeno lice:

[Signature]

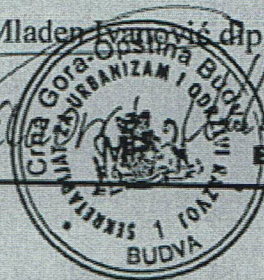
V700 6574808.90 4682041.99
V701 6574807.26 4682042.66
V702 6574802.50 4682044.01
V703 6574801.70 4682041.18
V704 6574796.11 4682043.61
V705 6574800.18 4682051.72
V706 6574809.39 4682050.88
V707 6574812.64 4682051.15
V708 6574816.36 4682051.94
V709 6574820.72 4682052.16
V710 6574820.46 4682055.15
V711 6574817.76 4682060.63
V712 6574818.02 4682064.04
V713 6574814.70 4682064.29
V714 6574809.68 4682064.22
V715 6574806.82 4682062.79
V716 6574804.76 4682054.99
V717 6574810.77 4682053.25
V718 6574816.59 4682053.27
V719 6574816.59 4682068.03
V720 6574812.76 4682071.52
V721 6574809.99 4682077.34
V722 6574811.96 4682078.95
V723 6574819.28 4682083.58
V724 6574827.71 4682087.66
V725 6574834.66 4682092.69
V726 6574806.33 4682099.56
V727 6574801.27 4682095.06
V728 6574798.46 4682085.81
V729 6574795.52 4682079.27
V730 6574795.19 4682076.51
V731 6574795.15 4682065.82
V732 6574794.83 4682062.51
V733 6574793.90 4682059.31
V734 6574794.13 4682059.10
V735 6574796.20 4682057.81
V736 6574796.60 4682053.49
V737 6574792.21 4682056.04
V738 6574789.14 4682052.42
V739 6574785.50 4682049.38
V740 6574779.91 4682044.97
V741 6574777.01 4682039.06
V742 6574781.21 4682034.00
V743 6574791.55 4682030.82
V744 6574801.12 4682029.06
V745 6574810.83 4682029.55

V746 6574789.44 4682023.94
V747 6574779.29 4682027.06
V748 6574769.14 4682030.18
V749 6574763.75 4682030.48
V750 6574758.90 4682028.13
V751 6574757.08 4682020.74
V752 6574755.03 4682016.00
V753 6574757.26 4682012.00
V754 6574760.88 4682009.21
V755 6574767.65 4682005.92
V756 6574769.09 4682005.94
V757 6574777.41 4682005.96
V758 6574790.79 4682004.67
V759 6574793.07 4682012.34
V760 6574802.49 4681989.02
V761 6574812.69 4682003.08
V762 6574805.17 4681987.71
V763 6574795.23 4682101.74
V764 6574788.77 4682101.39
V765 6574780.30 4682104.43
V766 6574775.81 4682104.98
V767 6574771.83 4682105.34
V768 6574769.26 4682105.58
V769 6574765.85 4682098.33
V770 6574760.43 4682092.83
V771 6574755.33 4682085.28
V772 6574752.64 4682082.78
V773 6574762.47 4682071.78
V774 6574787.47 4682059.77
V775 6574788.71 4682062.69
V776 6574789.15 4682065.84
V777 6574789.19 4682076.53
V778 6574789.68 4682080.67
V779 6574791.12 4682084.59
V780 6574793.11 4682088.52
V781 6574795.20 4682094.96
V782 6574785.58 4682057.35
V783 6574760.64 4682069.33
V784 6574752.84 4682078.06
V785 6574744.91 4682072.99
V786 6574736.84 4682068.34
V787 6574726.46 4682064.62
V788 6574718.01 4682062.61
V789 6574737.65 4682043.81
V790 6574753.04 4682032.76



IZVOD IZ LSL-a Kuljače-Vojnići
(Službeni list CG-opštinski propisi br.02/10)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 27.09.2018.

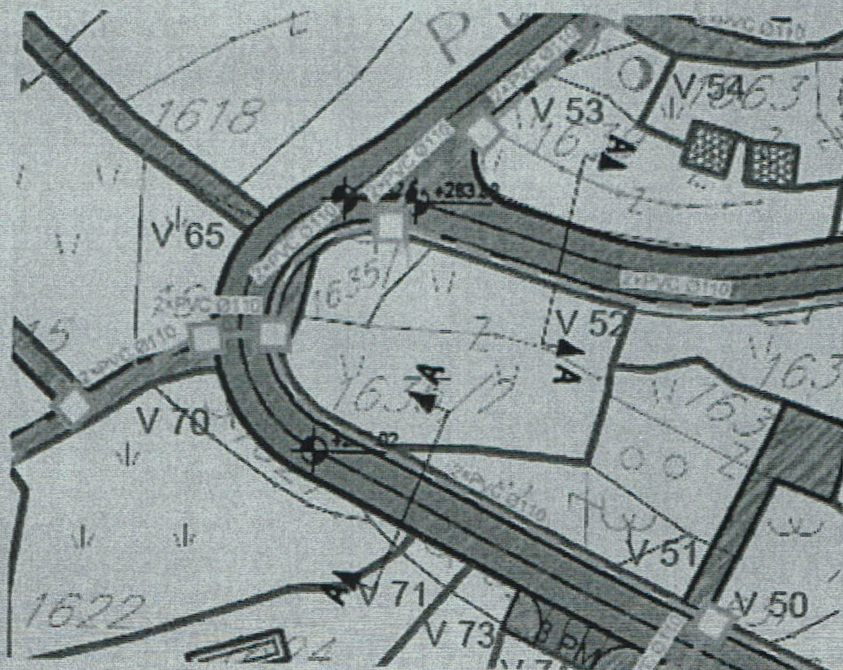


IZVOD IZ LSL-a Kuljače-Vojnići
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.02/10)
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Mladen
 Budva 27.09.2018.

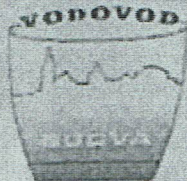


IZVOD IZ LSL-a Kuljače-Vojnići
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.02/10)
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 27.09.2018.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Broj: 01-6687/2
Budva, 05.10.2018.

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1042/4 od 28.09.2018. godine, naš broj 01-6687/1 od 01.10.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **PEJOVIĆ ALEKSANDAR I PEJOVIĆ NIKOLA** iz Podgorice, izdaju se:

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

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Primljeno: 10-10-2018
Org. jed. Broj Prihvaćeno
06-061 1042/6

Za dijelove katastarskih parcela broj: 1635/1 i 1635/2 KO Kuljače, urbanistička parcela broj V52, LSL Kuljače- Vojnići, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Da bi se planirani objekat priključio na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili septičke jame sa bioprečišćivačem.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1042/3 od 28.09.2018. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Momir Tomović, dipl.ing.grad.

VEŠ. IZVRŠNI DIREKTOR

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići",Budva	jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević		03. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - projektni zadatak -tehnički opis	

PROJEKTNII ZADATAK
ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE (IDEJNO RJEŠENJE)
OBJEKTA PORODIČNOG STANOVANJA NA UP V52 KOJU ČINI DIO KP1635/1 I KP1635/2
U ZAHVATU LSL „KULJAČE - VOJNIČI” KO KULJAČE, BUDVA

FAZE PROJEKTA	ARHITEKTURA
INVESTITOR	Jonny Holmér, Bojana Raca
MJESTO GRADNJE	Urbanistička parcela UP V52 koju čini dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL „Kuljače - Vojniči” KO Kuljače, Budva
OBJEKAT	OBJEKAT PORODIČNOG STANOVANJA

OPŠTI DIO

Prema zadatim uslovima LSL-a i urbanističko tehničkim uslovima br.06-061-1042/3 od 28.09.2018 godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam I održivi razvoj opštine Budva, na UP V52 koju čini dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL „Kuljače - Vojniči” KO Kuljače, Budva, projektovati objekatporodičnog stanovanja.

Predviđeni parametri

površina UP V52 P=768.30m2/

maksimalana zauzetost 155m2/

maksimalna izgrađenost 387.50m2/

spratnost Su+P+1

Želja investitora je da se kuća planira kao porodična, slobodnostojeća.

Objekat projektovati na način da se u **prizemlju objekta** nalazi dnevna zona koju čine dnevni boravak, kuhinja, trpezarija i ostava i spavaći blok sa zasebnim kupatilom i garderoberom. Centralnim holom, u sklopu kojeg se nalazi stepenište i toalet, ostvariti komunikaciju do **podrumske etaže** u kojoj treba planirati vinski podrum, tehnicke prostorije, prostorije za degustaciju vina, sanitarni cvor i kuhinja. Na **prvom spratu** organizovati dvije spavaće sobe sa garderoberima, zasebnim terasama i jednim zajedničkim kupatilom.

Ulaz na prvi sprat objekta obezbijediti u nivou ulice sa sjeverne strane, a u sklopu parcele obezbijediti otvoreni parking prostor, a na južnoj strani planirati bazen.

MATERIJALIZACIJA

Kuću projektovati u skladu sa okolnim prirodnim kontekstom, modernu, prilagođenu urbanističkotehničkim uslovima.

U Podgorici, Jul 2019. god.

OVLAŠĆENI PREDSTAVNIK INVESTITORA

Daniela Danilović

TEHNIČKI OPIS

INVESTITOR:	Jonny Holmér i Bojana Raca
OBJEKAT :	Objekat porodičnog stanovanja
LOKACIJA:	Urbanistička parcela UP V52 koju čini dio kp1635/1 i 1635/2 u zahvatu LSL „Kuljače - Vojnići” KO Kuljače, Budva
PROJEKAT:	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE
OBRADJIVAČ:	TREGATTI DOO Podgorica
AUTOR:	Arh. Marko Stjepčević
ODGOVORNI PROJEKTANT ARHITEKTURE:	Arh. Marko Stjepčević
SARADNICI:	Arh. Aleksandar Živaljević

UVOD

URBANISTIČKI USLOVI su definisani izdatim urbanističko-tehničkim uslovima br.06-061-1042/3 od 28.09.2018 godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam I održivi razvoj opštine Budva. Lokacija na kojoj se gradi objekat porodičnog stanovanja je definisana urbanističkom parcelom – UP V52 ukupne površine 768.30 m² koju čini dio katastarske parcele kp1635/1 i 1635/2 u zahavtu LSL „Kuljače-Vojnići”, KO Kuljače, Budva.

LOKACIJA

Lokacija objekta determinisana je u tehničkom smislu urbanističko-tehničkim uslovima iz LSL-a „Kuljače-Vojnići”, u Budvi, a uskladjena sa granicama urbanističke parcele i nalazi se u naselja Kuljače cca.1500 m od obale mora. Ovakva dispozicija objekta u datim tehničkim i prirodnim uslovima sa primarnim sadržajem objekta porodičnog stanovanja obavezuje na prepoznatljivo arhitektonsko rješenje uz poštovanje konteksta, orijentacije u odnosu na osunčanost, prilaza objektu itd. Takođe se radi o prostoru sa većim dimenzijama urbanističke parcele pa je bitno rješenje parternih površina slobodnog terena, pješačkih staza, parkinga, orijentacije prilaza itd.

KONCEPCIJA

Na osnovu analize lokacije, arhitektura objekta porodičnog stanovanja imala je za cilj da svojom strukturom, izborom materijala, jednostavnim linijama i čistoćom svojih površina oslika funkciju objekta i da pečat čitavom okruženju. Pri projektovanju je velika pažnja data funkciji objekta, sa obzirom na buduće korisnike objekta. Vodilo se računa o kretanju osoba sa posebnim potrebama u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.33/14).



Porodični stambeni objekat spratnosti Po+P+1. **Podrumska etaža** se nalazi na koti -2,80/**ap282.20**, i u njoj su planirani sledeći sadržaji: vinski podrum, tehnička prostorija, prostor za degustaciju vina, kupatilo i kuhinja. Podrum je sa ostalim etažama povezan unutrašnjim stepeništem. Glavni ulaz u objekat se nalazi sa sjeverne strane i nivou prvog sprata objekta na koti **ap285.00**. Na prvom spratu nalaze se dvije spavce sobe sa garderoberima i jednim kupatilom, i preko centtralnog hola i stepenista prvi sprat povezan je sa prizemljem i podrumom. Obije sobe izlaze na zasebne terase preko većih fasadnih otvora na južnoj strani čime su im omogućene lijepe vizure. U prizemlju objekta se preko centralnog hola ulazi u dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom i ostavom, a u sklopu hola nalazi se i gostinjsko kupatilo. U prizemlju objekta se nalazi i spavaci blok sa garderoberom i zasebnim+ kupatilom. Cjelokupno prizemlje je preko velikih staklenih fasadnih otvora povezan sa dvoristem i platoom oko bazena, a plato je u jednom dijelu prekriven drvenim pergolama radi sto ugodnijeg boravka samih korisnika. a ujedno i za cijeli objekat jeste sa sjeverne strane, i njime se preko hodnika i centralnog unutrašnjeg stepeništa prizemlje povezuje sa suterenskom i prvo etažom.

Objekat je na urbsanističkoj parceli pozicioniran na način da se ostavi što više zelenila, obezbijedi potreban broj parking prostora kao i da se obezbijede što bolje vizure budućim korisnicima objekta. Posebna pažnja je posvjećena svakoj fasadi i projektuje se moderan objekat, sa savremenim materijalima koji su u saglasnosti sa funkcijom objekta ali u skladu sa ambijentalnom arhitekturom. Uslovima zadata spratnost Po+P+1 je projektom ispoštovana kao i svi ostali zadati parametri.

PREGLED POVRŠINA

Predviđeni parametri

površina UP V52 P=768.30m2/
maksimalana zauzetost 155m2/
maksimalna izgrađenost 387.50m2/
spratnost Su+P+1

Ostvareni parametri

površina UP V52 P=768.30m2/
maksimalana zauzetost 146.89m2/
maksimalna izgrađenost
361.80m2/ spratnost Su+P+1

	SUTEREN	P(m²)
1	Hodnik	13.80
2	Stepenište	07.60
3	Vinarija	15.70
4	Tehnička prostorija	12.10
5	Dnevni boravak	24.20
6	Kuhinja	04.30
7	Kupatilo	03.70
ukupna neto površina SUTERENA		81.40 m²
ukupna bruto površina SUTERENA		98.20 m²

	PRIZEMLJE	P(m²)
1	Ul.trijem	03.70
2	Hodnik	16.20
3	Stepenište	09.00
4	Toalet	04.00
5	Ostava	01.60
6	Kuhinja	08,00
7	Trpezarija	12.00
8	Dnevna soba	40.00
9	Spavaća soba	22.00
9a	Trpezarija	05.50
9b	Trpezarija	04.30
ukupna neto površina PRIZEMLJA		126.30 m²
ukupna bruto površina PRIZEMLJA		147.20 m²

	I- SPRAT	P(m²)
1	Galerija/predsoblje	15.50
2	Kupatilo	04.00
3	Spavaća soba	16.10
3a	Garderober	04.10
4	Spavaća soba	01.60
4a	Garderober	08,00
5	Terasa	12.00
6	Terasa	40.00
ukupna neto površina I-SPRATA		89.50 m²
ukupna bruto površina I-SPRATA		116.70 m²

U okviru urbanističke parcele **UP V52** obezbijedjeno je **2 PM**. Prilaz objektu je omogućen asfaltnom ulicom sa sjeverne strane.

Unutrašnja obrada

Podovi u okviru komunikacija su od granitnih keramičkih pločica sa odgovarajućim ugaonim i prelaznim lajsnama-metalnim. U kupatilima se radi podna i zidna keramika po izboru investitora sa odgovarajućim metalnim lajsnama i detaljima.

Podovi u sobama su od parketa I klase koji se postavlja na cementnu košuljicu (*mašinski rađenu*).Lakiraju se tri puta sa potrebnim predradnjama.

U kuhinjama se postavljaju zidne keramičke pločice do visine 1.40m, a u kupatilima čitavom visinom.

Plafoni se malterišu, gletuju i boje poludisperzivnom bojom.

U dijelu kupatila gde je spušten razvod vodovoda i kanalizacije, radi se montažni spušten plafon od laganih Al profila. Obodno su predviđene ugaone Al. lajsne.

U slučaju havarije (*curenja instalacija*),a radi lakšeg održavanja, plafon koji se sastoji od segmenata se demontira i tako omogućava pristup instalaciji.

U svim prostorijama u sklopu prizemne etaže i na etaži prvog sprata radi se spuštene plafon od gips kartonski ploča h+30cm, za potrebe instalacija grijanja i hladjenja, kao i za potrebe smještanja rasvjete i zastora za fasadne otvore.

Provjetravanje se vrši preko sabirnih vent.kanala (*gdje nema prirodne ventilisanosti*) tzv. poprečno provjetravanje kod kojeg su prozori na suprotnim stranama od vent.kanala, koji su zabetonirani u pločama pojedinih spratova .

STOLARIJA

a. Spoljašnja bravarija

Sva balkonska vrata i prozori rade se od PVC profila s trostrukim ostakljenjem izo staklom, s Low-E premazom s unutarnje strane te ispunom plinom argonom. Predviđeni su unutrašnji zastori skriveni u spuštenom plafonu ite od sunca tako i kao i drvene skure koje su u funkciji zaštite od sunca kao i postizanja ambijentalne arhitekture tako da se objekat uklapa u kontekst sa okolinom.

b. Unutrašnja stolarija

Unutrašnja vrata se rade od polušperovane ploče furnirana. Štok je od masiva tvrdog drveta u boji kao i krilo vrata, sa pervajz lajsnama, okovom, bajcovanoi lakirano.

Ulazna sigurnosna vrata su od metalne konstrukcije od kutijastih profila (*krilo i štok*). Krilo je opšiveno oplemenjenim univerom, u RAL boji po želji investitora i autora projekta, sa oblogom i izolacijom, specijalnom „H” bravomi odgovarajućim kvakama, širokougaonom špijunkom, kandžama i šarkama.

KONSTRUKTIVNI SKLOP

Konstrukcija objekta je od armirano-betonskih zidova (dijafragmi) i greda.

Stepenišni prostor nalazi se u AB jezgrima.

Fasadni zidovi su dijelom od giter bloka debljine 20cm i dijelom od armiranog betona. Pregradni zidovi su zidani od gips kartonski ploča d=10cm.

FASADA

Na prizemlju i gornjim etažama u stambenom dijelu fasada se u dijelu na A.B zidovima radi od stiropora d=10cm, klase zapaljivosti B1, sa mrežicom, lijepkom i bavalitom u glatkoj obradi, u bijeloj boji.

KROV

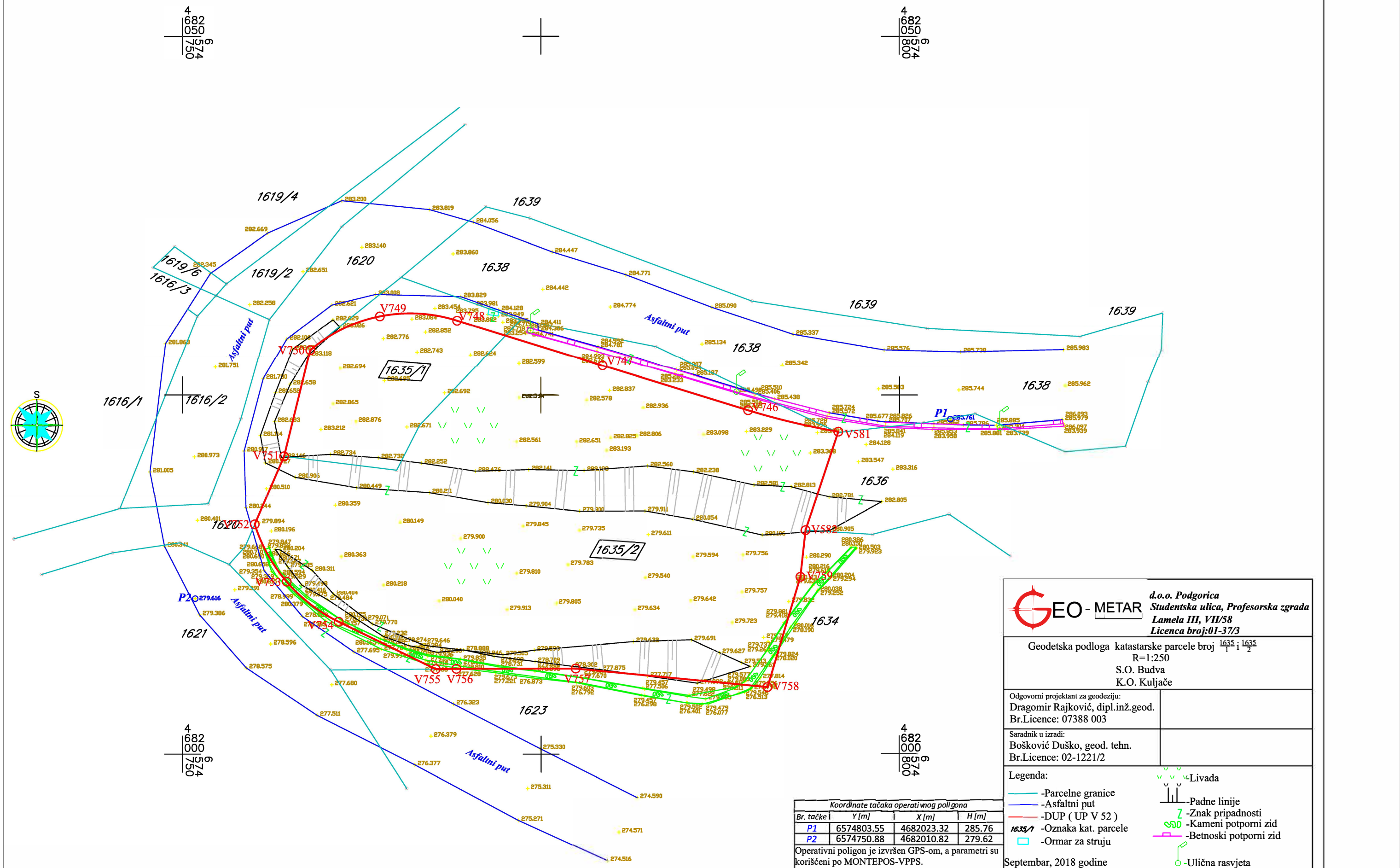
Krov je projektovan kao jednovodni krov nagiba 9°

U Podgorici, Jul 2019. god.

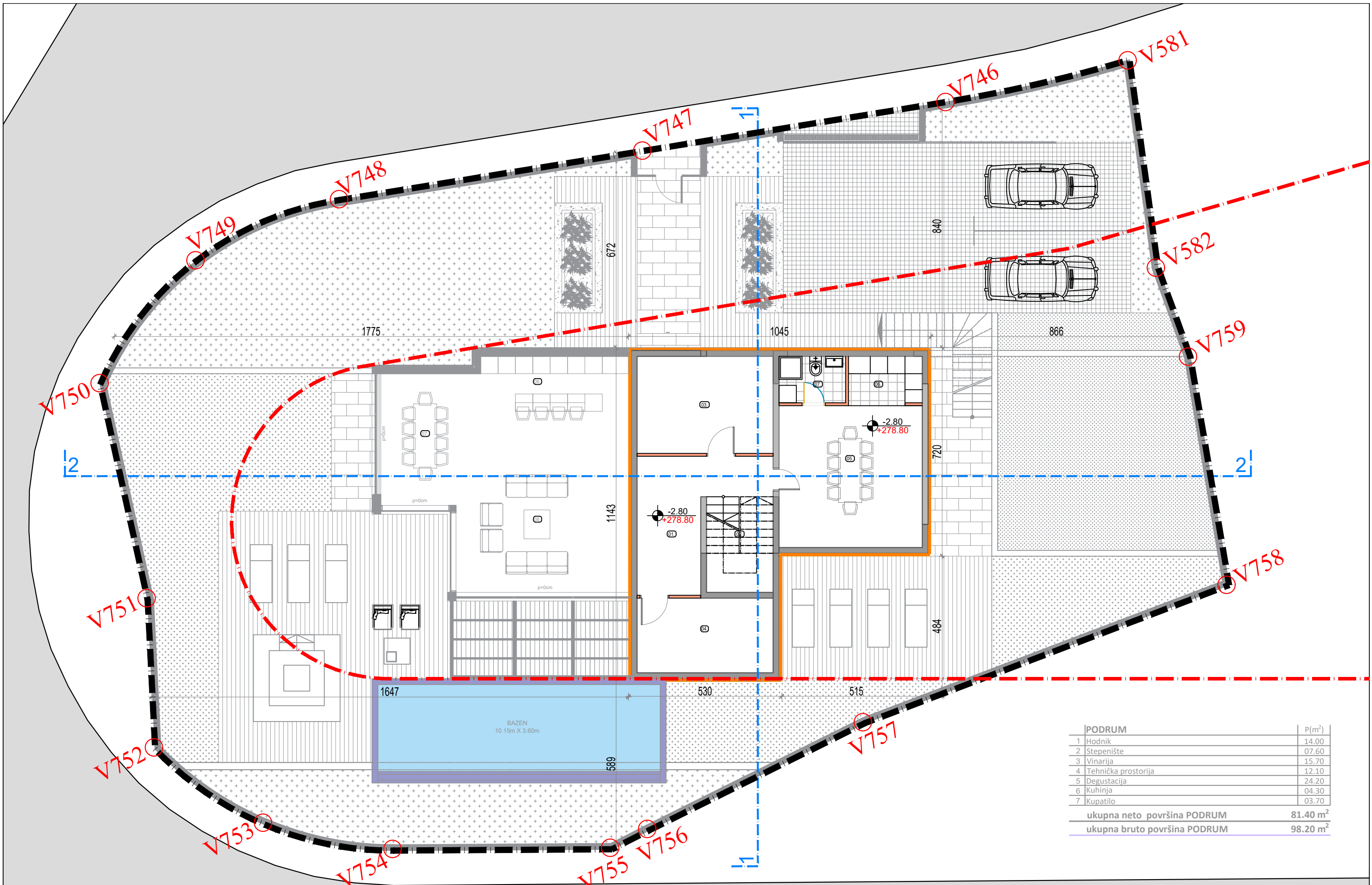
ODGOVORNI PROJEKTANT

Marko Stjepčević,dipl.ing.arh.

Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići",Budva	jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević		04.GRAFIČKA DOKUMENTACIJA	

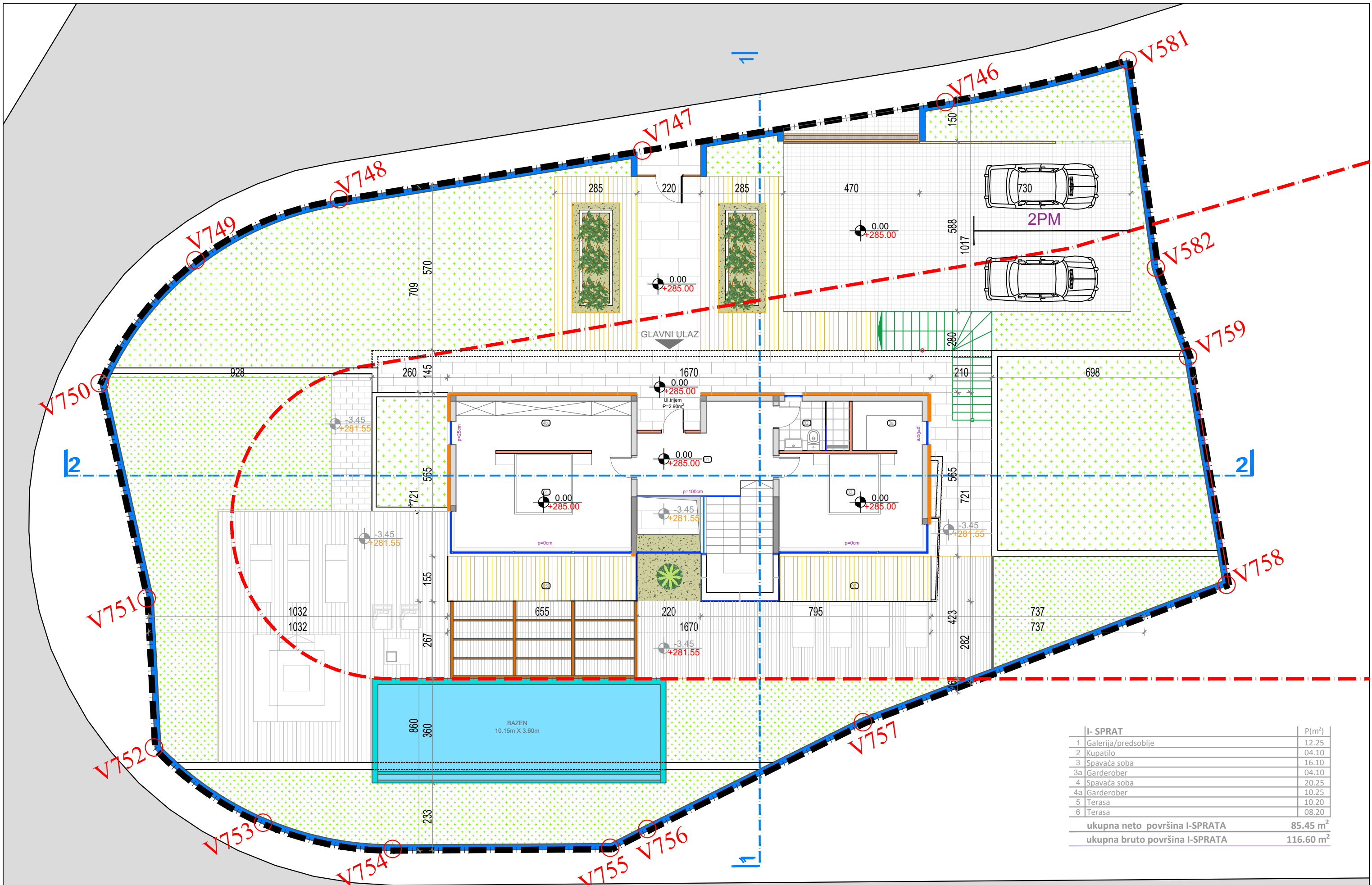


Projektna organizacija		Autor		M.P.	Razmjera	
TREGATTI D.O.O. Podgorica		Arh.Marko Stjepčević		MARKOŠ	IDEJNO RJEŠENJE	
Investitor		Projektni saradnici			Faza	
Jonny Holmer Bojana Raca		Arh.Aleksandar Živaljević			ARHITEKTURA	
Naziv i mjesto gradnje		Datum			List br.	
Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva		jul 2019.			1/250	
					GEODETSKA PODLOGA	



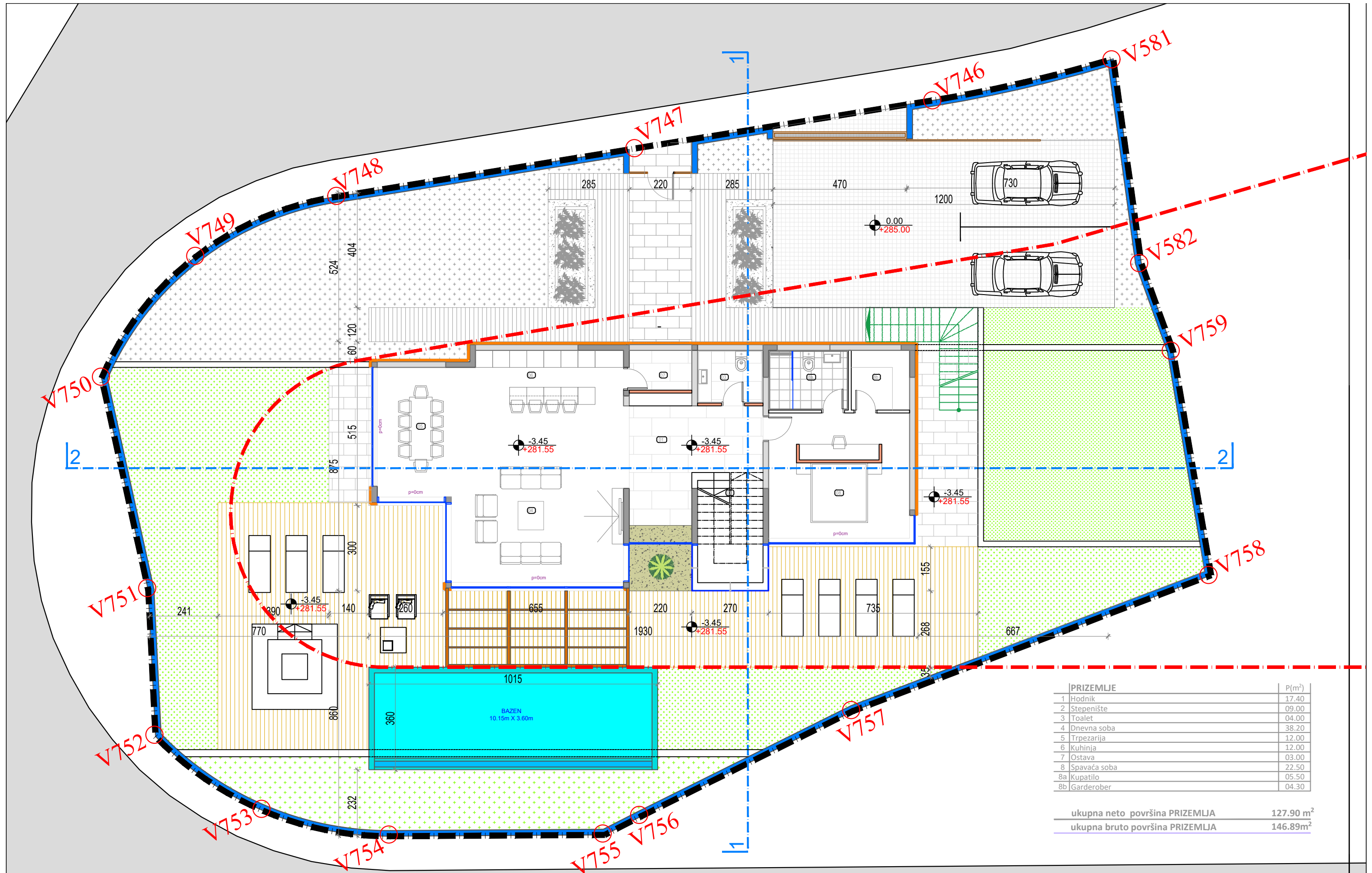
PODRUM		P(m ²)
1	Hodnik	14.00
2	Stepenište	07.60
3	Vinarija	15.70
4	Tehnička prostorija	12.10
5	Degustacija	24.20
6	Kuhinja	04.30
7	Kupatilo	03.70
ukupna neto površina PODRUM		81.40 m ²
ukupna bruto površina PODRUM		98.20 m ²

Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Размјера
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević	Marko S	IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mјesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva	Jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević Arh. Nemanja Milićević		OSNOVA PODRUMA -2.80/278.80	

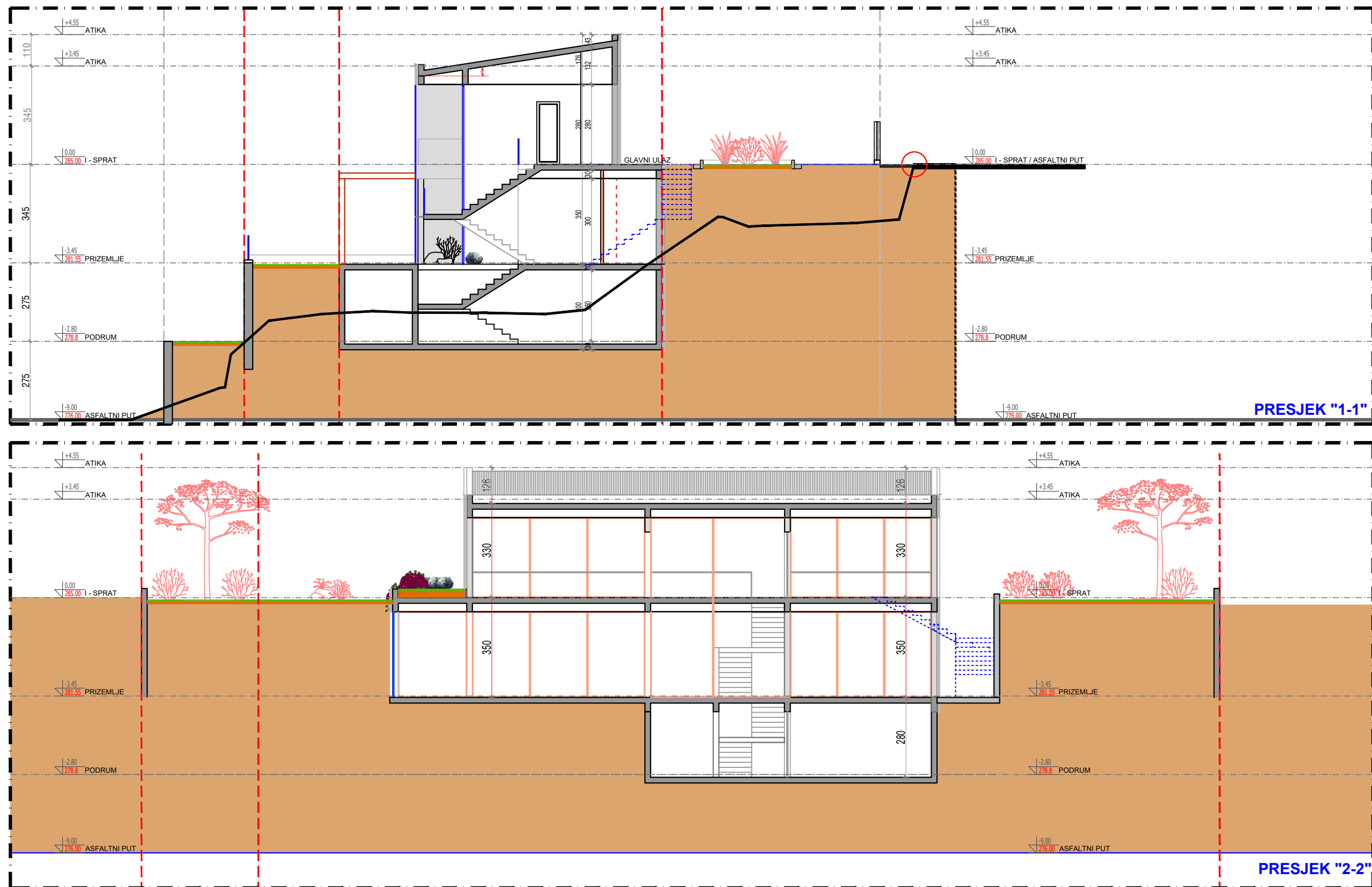


I- SPRAT		P(m²)
1	Galerija/predsoblje	12.25
2	Kupatilo	04.10
3	Spavaća soba	16.10
3a	Garderob	04.10
4	Spavaća soba	20.25
4a	Garderob	10.25
5	Terasa	10.20
6	Terasa	08.20
ukupna neto površina I-SPRATA		85.45 m²
ukupna bruto površina I-SPRATA		116.60 m²

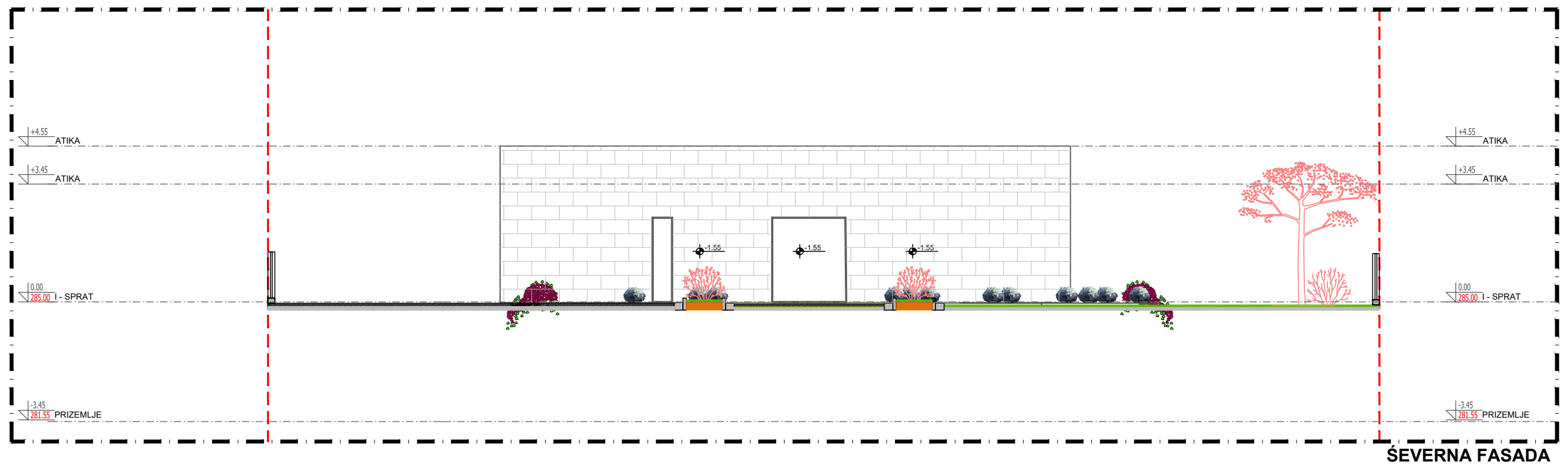
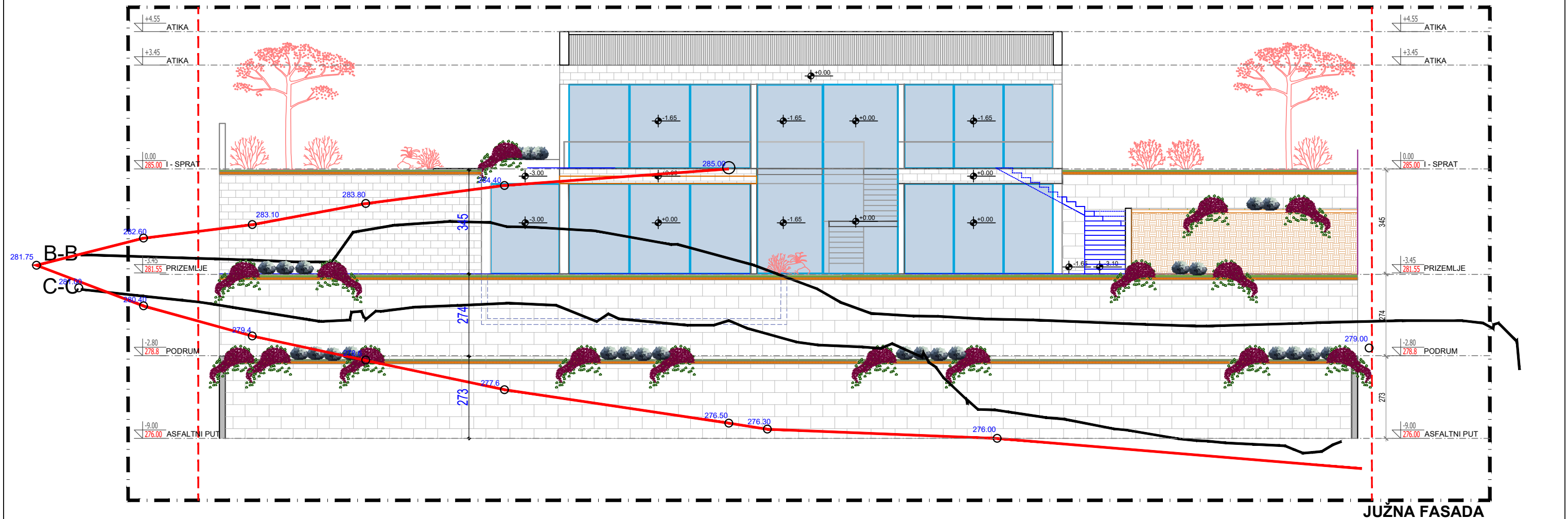
Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica 			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1365/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva	Jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević Arh. Nemanja Miličević		OSNOVA I-SPRATA	



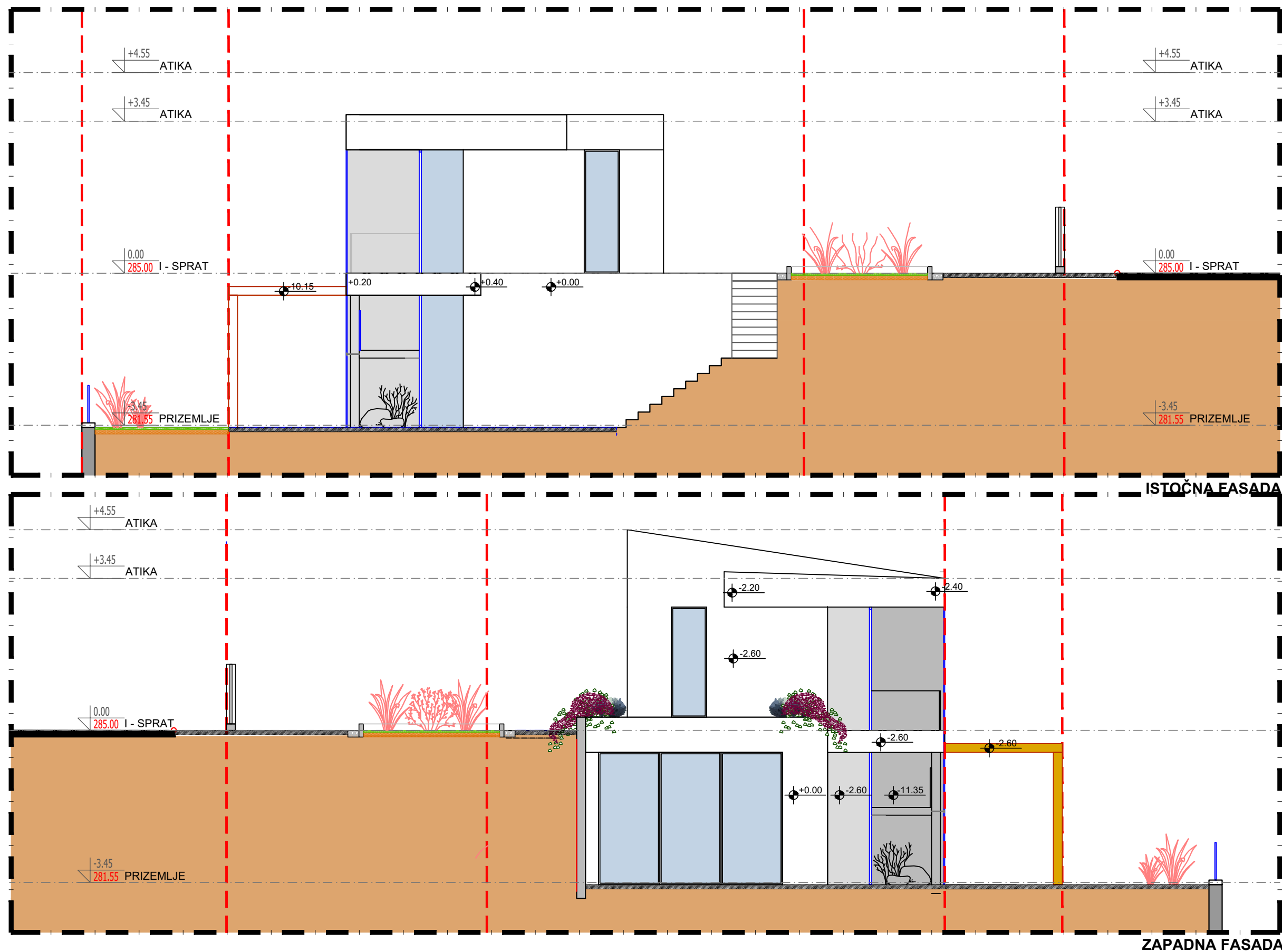
Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević	MarkoŠ	IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
					Crtež	List br.
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		OSNOVA PRIZEMLJA	
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva	Jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević Arh. Nemanja Milićević		-3.45/281.55	



Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva	Jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević Arh. Nemanja Milićević		PRESJEK "1-1" i PRESJEK "2-2"	



Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica 			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici	Crtež	List br.	
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnici", Budva	Jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević Arh. Nemanja Milićević		JUŽNA I SJEVERNA FASADA	



Projektna organizacija			Autor	M.P.	Vrsta projekta	Razmjera
TREGATTI D.O.O. Podgorica			Arh. Marko Stjepčević		IDEJNO RJEŠENJE	1/100
					Faza	
					ARHITEKTURA	
Investitor	Naziv i mjesto gradnje	Datum	Projektanti saradnici		Crtež	List br.
Jonny Holmér Bojana Raca	Objekat porodičnog stanovanja na UP V52 koju čine dio kp1635/1 i kp1635/2 u zahvatu LSL "Kuljače-Vojnići", Budva	Jul 2019.	Arh. Aleksandar Živaljević Arh. Nemanja Miličević		ISTOČNA FASADA I ZAPADNA FASADA	









