

INVESTITOR:

PJEROTIĆ MARIJA, KALEZIĆ VESELINKA

OBJEKAT:

TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANI

LOKACIJA:

LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156



VRSTA TEHNIČKE

IDEJNO RJEŠENJE

DOKUMENTACIJE :

PROJEKTANT:

F.O.R.M. Arhitektura, d.o.o.

elektronski potpis projektanta Digitally signed by Dušica Antonijev Date: 2020.12.30 12:42:44 CET	elektronski potpis revidenta
---	------------------------------

INVESTITOR

**PJEROTIĆ MARIJA
KALEZIĆ VESELINKA**

OBJEKAT

TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANI

LOKACIJA

LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156,
k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO Maine,
Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

F.O.R.M. Arhitektura, d.o.o.

ODGOVORNO LICE

Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER

Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

--	--

INVESTITOR

**PJEROTIĆ MARIJA
KALEZIĆ VESELINKA**

OBJEKAT

TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANI

LOKACIJA

LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156,
k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO Maine,
Opština Budva

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

arhitektura

PROJEKTANT

F.O.R.M. Arhitektura, d.o.o.

ODGOVORNO LICE

Dušica Antonijev, dipl. ing. arh.

GLAVNI INŽENJER

Dušica Antonijev, dipl. ing. arh.

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Budvi između:

1. Pjerotić Marije I Kalezić Veselinke
(u daljem tekstu: Naručilac)

2. F.O.R.M. Arhitektura
Registarski broj 50718717
PIB 03029557
Direktor: Dušica Antonijev, dipl.ing.arh.
(u daljem tekstu: Projektant)

1. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije za

idejno rješenje arhitekture

Objekat: **TURISTIČKI OBJEKAT - APARTMANI**

Lokacija: LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156, k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO Maine,
Opština Budva

Član 2.

Pod tehničkom dokumentacijom iz člana 1. ovog Ugovora podrazumijeva se izrada sljedeće dokumentacije:

Idejni rješenje podrazumijeva izradu sledećih grafickih priloga:

- Tehnicki opis
- Projekat arhitekture

2. PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE

Član 3.

Podloge za projektovanje predstavljaju:

- Projektni zadatak
- Urbanističko tehnički uslovi
- Geodetski snimak

Podloge za projekat obezbeđuje naručilac.

3. CIJENA I USLOVI PLAĆANJA

Član 4.

a) cijena izrade dokumentacije

Cijena izrade dokumentacije iz predmeta ugovora je 4,00 €/m².

Ugovorena cena ne sadrži Porez na dodatu vrijednost, koji se posebno obračunava prilikom fakturisanja usluga izrade tehničke dokumentacije, po stopi koja se bude primjenjivala na dan fakturisanja.

b) uslovi plaćanja

Plaćanje izrade tehnicke dokumentacije će se vršiti po sledećoj dinamici:

- **avans u iznosu od 50% na dan potpisivanja ugovora**
- **ostatak** cene ce biti preciziran nakon zavrsetka tehnicke dokumentacije i obracuna BRGP.

PRELIMINARNI OBRACUN

4. ROKOVI IZRADE

Član 5.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi 30 dana od potpisivanja Ugovora.

Danom uvođenja u posao smatra se prvi naredni dan od dana uplate avansa i obezbjeđenja podloga za projektovanje.

Rokovi iz predhodnog stava mogu biti produženi u slučaju vanrednih okolnosti i na osnovu saglasnosti ugovorenih strana.

5. TIRAŽ

Član 6.

Tehnička dokumentacija iz predmeta ovog ugovora se izrađuje u tiražu od 2 primjerka u zasticenoj digitalnij formi.

6. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 7.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br.: 51/08), tehničkim propisima i standardima koji se primenjuju u projektovanju ove vrste objekata.

7. AUTORSKA PRAVA

Član 8.

Projektant zadržava sva prava autorstva i intelektualne svojine na tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora, a u skladu sa važećim zakonima i međunarodnim standardima.

Član 9.

Shodno članu 9. ovog ugovora, predmetna tehnička dokumentacija se može koristiti samo za izgradnju objekta iz Člana 1. Ovog ugovora.

Član 10.

Naručilac ne može, bez saglasnosti Projektanta, koristiti predmetnu tehničku dokumentaciju za izgradnju nekog drugog objekta, niti može vršiti njene izmene ili dopune kojima bi se ugrozila autorska prava Projektanta.

8. RASKID UGOVORA

Član 11.

Ovaj ugovor može biti raskinut sporazumno ili na zahtjev jedne od ugovorenih strana.

Član 12.

Ugovor se sporazumno može raskinuti u slučaju kada jedna od ugovorenih nema objektivnih mogućnosti dalju realizaciju ugovora (odustajanje od realizacije projekta; nemogućnost obezbjeđenja neophodnih dozvola i saglasnosti za projektovanje i izgradnju objekta; više sile i sl.).

U slučaju iz predhodnog stava ugovorene strane će utvrditi međusobne obaveze i potraživanja na dan raskida ugovora i utvrditi dinamiku njihovog izvršavanja.

Član 13.

Ugovor može biti raskinut i na zahtjev jedne od ugovorenih strana u slučaju kada druga strana bez opravdanih razloga ne izvršava svoje ugovorene obaveze.

U slučaju raskida ugovora iz predhodnog stava, ugovorena strana čijom krivicom je došlo do raskida ugovora je dužna da drugoj strani nadoknadi štetu koju je po tom osnovu pretrpjela.

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Ugovorene strane su se saglasile da će sve eventualne sporove po ovom ugovoru rješavati sporazumno i u duhu dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.

Sporove koje ne budu mogli riješiti sporazumno, rješavaće nadležni sud u Kotoru.

Član 15.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

UGOVORNE STRANE:

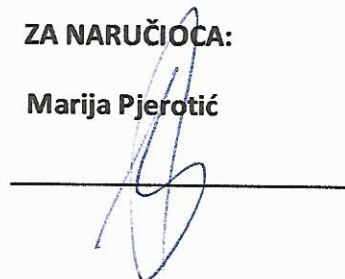
ZA PROJEKTANTA:

Dušica Antonijev



ZA NARUČIOCA:

Marija Pjerotić



SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA – ARHITEKTURE

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- TEHNIČKI OPIS OBJEKTA
 - Lokacija objekta
 - Vrsta i namjena objekta
 - Urbanistički pokazatelji
 - Funkcionalno rešenje objekta
 - Materijalizacija i opis radova
 - Obračun bruto i neto površina

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u
- GEODETSKA PODLOGA R 1:250
- 1. NIVELACIJA R 1:250
- 2. SITUACIJA R 1:250
- 3. OSNOVA SUTERENA R 1:100
- 4. OSNOVA PRIZEMLJA R 1:100
- 5. OSNOVA SPRATA R 1:100
- 6. OSNOVA KROVA R 1:100
- 7. PRESJEK 1-1 R 1:100
- 8. PRESJEK 2-2 R 1:100
- 9. FASADE R 1:200
- 10. FASADE R 1:200
- 11. - 14. 3D

OPŠTA DOKUMENTACIJA

IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKOG OBJEKTA S+P+1
LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156,
k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO Maine, Opština Budva



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0718717 / 002
PIB: 03029557

Datum registracije: 09.02.2015.
Datum promjene podataka: 29.06.2015.

"F.O.R.M. ARHITEKTURA" D.O.O. BUDVA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: F.O.R.M. ARHITEKTURA

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 30.01.2015.

Datum donošenja Statuta: 30.01.2015. Datum promjene Statuta: 24.06.2015.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA

Adresa sjedišta: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

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

OSNIVAČI:

DUŠICA ANTONIJEV 2810956715252

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA CRNA GORA



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Budva
Broj: 81-01-13817-9
BUDVA, 11.02.2015. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 i 28/12) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", br. 60/03 i "Sl.list CG", br. 32/11) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "F.O.R.M. ARHITEKTURA" D.O.O. BUDVA

BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03029557

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 11.02.2015. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 - Administrativna taksa.



PORESKI INSPEKTOR I

Aleksandra Ščekić

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »F.O.R.M. ARHITEKTURA« D.O.O. Budva, 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 SE »F.O.R.M. ARHITEKTURA« D.O.O. Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-3244/1 od 25.06.2018.godine, »F.O.R.M. ARHITEKTURA« D.O.O. Budva, 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 107/7-2782/2 od 25.05.2018.godine, kojim je Dušici Antonijev, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0718717/2 od 09.02.2015.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 ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog 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 LIČE
Nikola Petrović





Obnova polise broj:	nova
Broj ponude:	PON-023013/20

POLISA - RAČUN POL-00134853

Zastupnik:	Babović Milorad, 80-062		
Ugovarač			
Naziv	F.O.R.M. ARHITEKTURA D.O.O. BUDVA	MB	03029557
Adresa	GOLUBOVINA 45/3, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	068/238-386
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	06.10.2020 (24:00) - 06.10.2021 (24:00)	Period obračuna	06.10.2020 - 06.10.2021

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva 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.

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	F.O.R.M. ARHITEKTURA D.O.O. BUDVA	MB	03029557
Adresa	GOLUBOVINA 45/3, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	068/238-386

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

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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



SAVA
OSIGURANJE

UKUPAN OBRAČUN

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

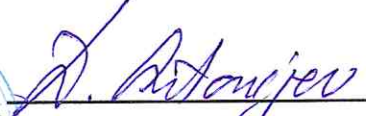
Potpisom polise ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

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.

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)

Poslovnica Budva, BUDVA_GRAD, 06.10.2020

POLISA: POL-00134853

Datum štampe: 06.10.2020 12:10

Strana 2 od 2

Na osnovu pravilnika "F.O.R.M. Arhitektura" d.o.o. a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List RCG, br.64/17 06.10.2017.godine i Sl. 044/18 od 06.07.2018.godine) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl. 044/18; 63/18), donosim:

**RJEŠENJE
O IMENOVANJU ODGOVORNOG INŽENJERA**

Za odgovornog inženjera tehničke dokumentacije za

**IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKOG OBJEKTA
S+P+1**

u zahvatu LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156, k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO
Maine, Opština Budva

imenuje se:

Dušica Antonijev, d.i.a., br.licence UPI 107/7-2782/2

Imenovani se u svemu mora pridržavati Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List RCG, br.64/17 06.10.2017.godine i Sl. 044/18 od 06.07.2018.godine) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata ("Sl. 044/18; 63/18), kao i drugih važećih zakona, propisa i normative.

Imenovani glavni inženjer ispunjava uslove iz Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. List RCG, br.64/17 06.10.2017.godine i Sl. 044/18 od 06.07.2018.godine).

Budva, oktobar 2020. godine

Ovlašćeno lice:
Dušica Antonijev, d.i.a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 2782/2
Podgorica, 25.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE ANTONIJEV D. DUŠICI, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UP I 107/7-2782/1 od 09.05.2018.godine, Antonijev Dušice, dipl. inž. arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Diplomu o visokoj školskoj spremi, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Beogradu, broj 3889 od 05.11.1986.godine;
- Rješenje br. 01-346/2 od 24.03.2015.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, kao djelova tehničke dokumentacije;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-332/20-383/4
Budva, 05.06.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PJEROTIĆ MARIJE iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i **LSL-a Milino brdo** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 29/12), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 156, u zoni B, koju čini dio kp 2916/2 KO Maine

Dio katastarske parcele 2916/2 KO Maine ulazi u trasu saobraćajnice po planu.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 165 za KO Maine, od 03.06.2020.godine na katastarskoj parceli 2916/2 upisane su šume 3. klase površine 2637m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli ne postoje podaci o teretima i ograničenjima, a kao suvlasnici upisani su Kalezić (Petar) Veselinka (obim prava ¾) i Pjerotić (Ivo) Marija (obim prava ¼) i – podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMG – Zona stambene izgradnje male gustine

Zona uz postojeći put sa stambenom izgradnjom male i srednje gustine namijenjena stanovanju, ali i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje – agroturizam, smještajni kapaciteti u vidu vanpasijske ponude, apartmanski smještaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (tekstualni dio LSL-a, str.43 i 44)

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). (tekstualni dio LSL-a, str.47)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, strana 45)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisana u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 3.5.2. Uslovi za stambenu izgradnju male gustine, strana 46-47.

Građevinska linija se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela postavljena je na rastojanju od 5,5 m odnosno na 3,5 m kod sporednih ulica. (tekstualni dio LSL-a, str.44)

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću. (tekstualni dio LSL-a, str.46)

Prostori za garažiranje i drugi pomoćni objekti treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije. (tekstualni dio LSL-a, str.47)

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

- kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
- kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
- za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
- za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana; (tekstualni dio LSL-a, str.44 i 45)

Visinska regulacija definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Krovovi

Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. (tekstualni dio LSL-a, str.44)

Nivelacija urb. parcele

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.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

LSL Milino brdo ne sadrži podatke o površinama urbanističkih parcela, dozvoljenoj BGRP i površini pod objektom, već su indeksi i broj etaža dati na nivou namjene površina.

	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 156	0.60	0.20	3

U okviru postojećih i planiranih stambenih zona male gustine predviđena je ambijentalna izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine $>600 \text{ m}^2$, čija je spratnost tri nadzemne etaže. **Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 20 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,60.**

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 17%, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,50. (tekstualni dio LSL-a, str.46)

Najmanje 40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambene izgradnje male gustine u zelenilu. (tekstualni dio LSL-a, str.47)

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele budu i manje površine ($\sim 300 \text{ m}^2$). (tekstualni dio LSL-a, str.46)

Na urbanističkim parcelama veće površine, prema naprijed navedenim uslovima, moguća je i izgradnja vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice.

Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi, mogu imati i prostorije za poslugu. Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana, ...). Zavisno od terena, spratnost vila je $S + P + 1$, ili $P + 1$, a bruto razvijena površina za pojedinačne vile iznosi u prosjeku 400 m^2 . Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnu konfiguraciju terena. Krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven keramikom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih. Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m^2 , dječija igrališta i parkovske površine. Broj parking mjesta je 2 po jednoj vili. (tekstualni dio LSL-a, str.47)

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

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je 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 površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustoćom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta. U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

Arhitektura vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice, mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnju konfiguraciju terena. Krov je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu

su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih.

Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za poslugu. Broj prostorija i namjena u vili se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana, ...). (tekstualni dio LSL-a, str. 45, 46 i 47)

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

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo. Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl. (tekstualni dio LSL-a, str. 46)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti. (tekstualni dio LSL-a, str. 46)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb.parcelu.

U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala. Izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege. Maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla.

Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.

Na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake, vinograde i td.

Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste. Obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored. Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od Olea europea-masline i Quercus pubescens-medunac.

Rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnicu-linearno zelenilo).

Fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama. Zastrte površine (staze, stepenice, plate, terase) popločati autohtonim materijalima klesanim kamenom, oblucima ili u skladu sa fasadnom objekta.

Denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama-suvomeđjama. suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote, isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste. Preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije. (tekstualni dio LSL-a, str. 98 i 99)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni 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.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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.

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza. (tekstualni dio LSL-a, strana 46)

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, a uz objekte namijenjene stanovanju moguća je izgradnja i pomoćnih prizemnih objekata za garažiranje, čija površina ne ulazi u predviđene koeficijente iskorišćenosti i izgrađenosti i koji treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije.

Broj parking mjesta je 2 po jednoj vili. (tekstualni dio LSL-a, strana 47)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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).

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim

uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, („Službeni list CG“ broj 43/13 i 44/15).

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.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka topline 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 sistema grejanja.

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

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

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

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

- Predmetna katastarska parcela djelimično ulaze u trasu koridora elektroenergetske mreže u obuhvatu PPPNOP (koridor postojećeg nadzemnog voda 35kV)

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220kV i 110kV (min.25m od DV 110kV, odnosno 30m od DV 220kV). Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata, treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV, odnosno u zoni od min.5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju.(PPPNOP, poglavlje 16, str.180/181)

-Predmetna kat.parcele se ne nalaze na trasama koridora saobraćajne i elektroenergetske mreže i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

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

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

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

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

26. NAPOMENA

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

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

- 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 članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
Preklap grafičkog priloga saobraćajne infrastrukture PPPNOP sa digitalnim katastrom,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik II, arh. Maja Tišma dipl.inž.

Dostavljeno:

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-6217/2020

Datum: 03.06.2020.

KO: MAINE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 165 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2916	2		7 2	13/03/2020	VRH LOZA	Šume 3. klase KUPOVINA		2637	2.11
Ukupno								2637	2.11

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1102953237017	PJEROTIĆ IVO MARIJA I PROLETERSKA S-54 BUDVA Budva	Susvojina	1/4
2603966237019	KALEZIĆ PETAR VESELINKA UL. FILIPA KOVAČEVIĆA BR. 31, BUDVA BUDVA	Susvojina	3/4

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-803/20
Datum: 04.06.2020.



Katastarska opština: MAINE

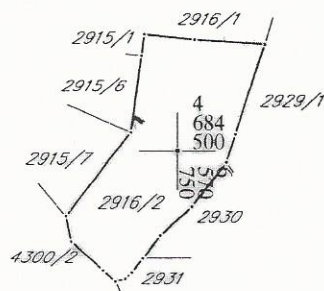
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7,10

Parcela: 2916/2

KOPIJA PLANA

Razmjera $\frac{1:684}{750}$

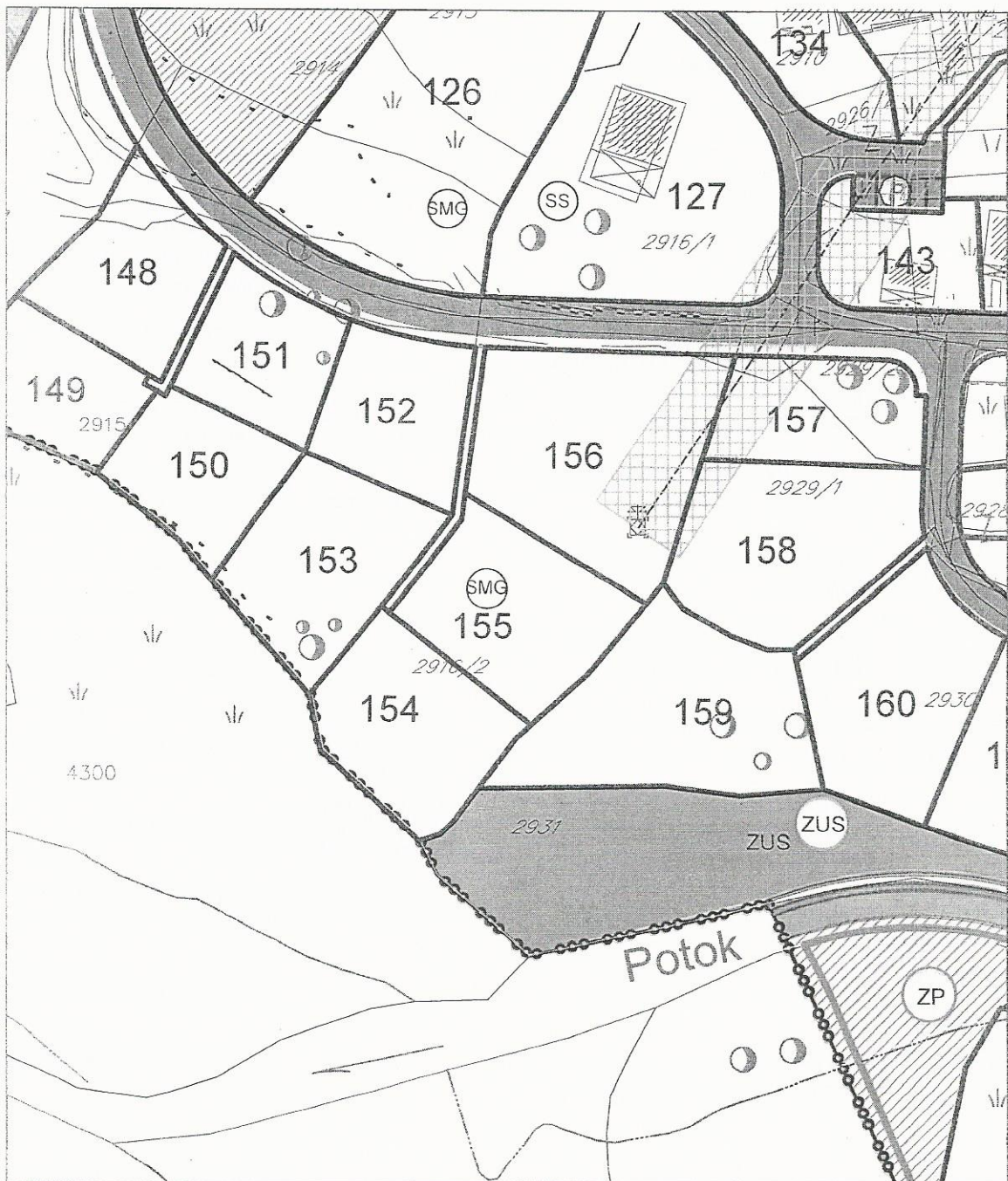


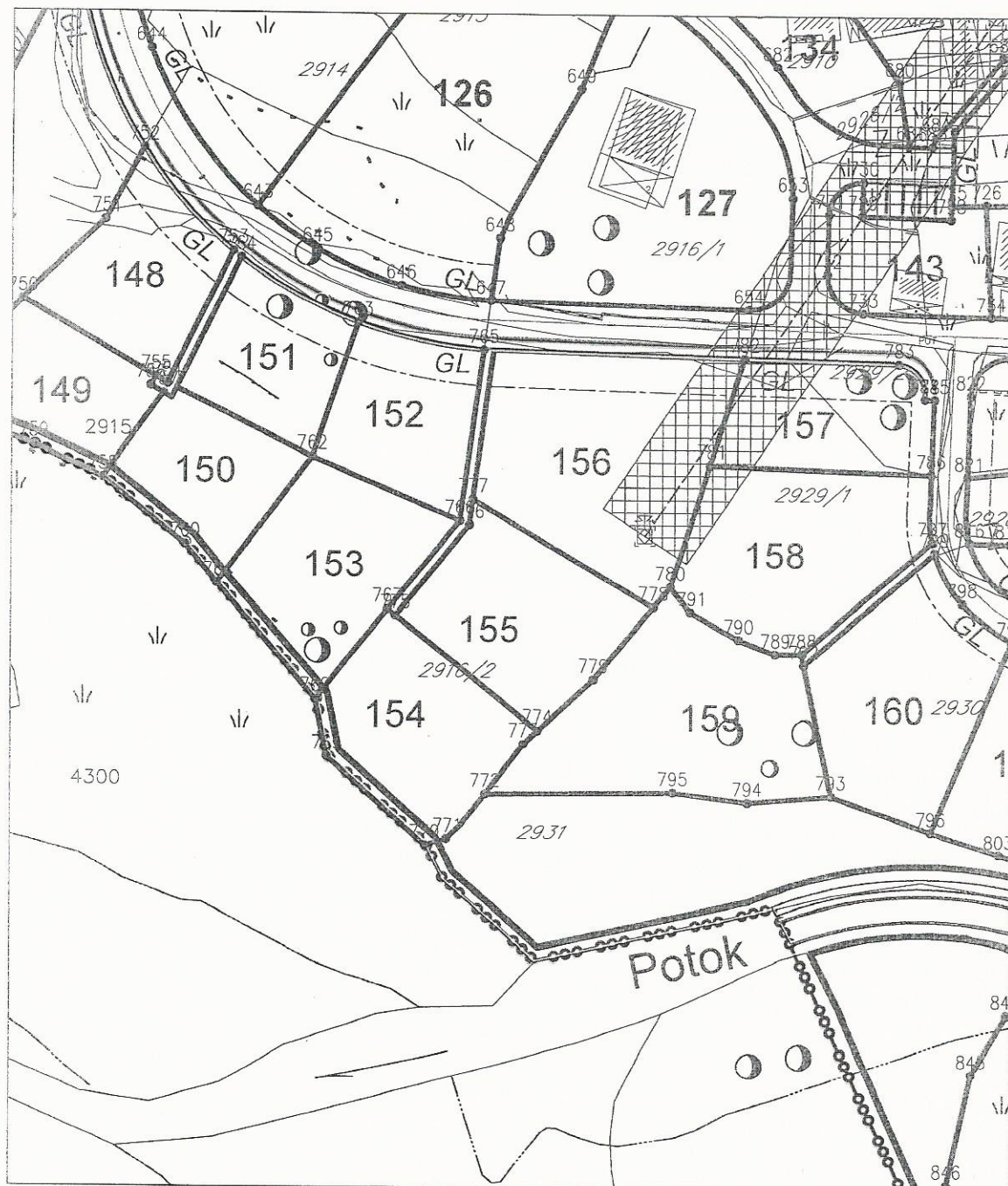
$\frac{1:684}{750}$

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:





Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. M.P.

Budva, 26.05.2020.godine

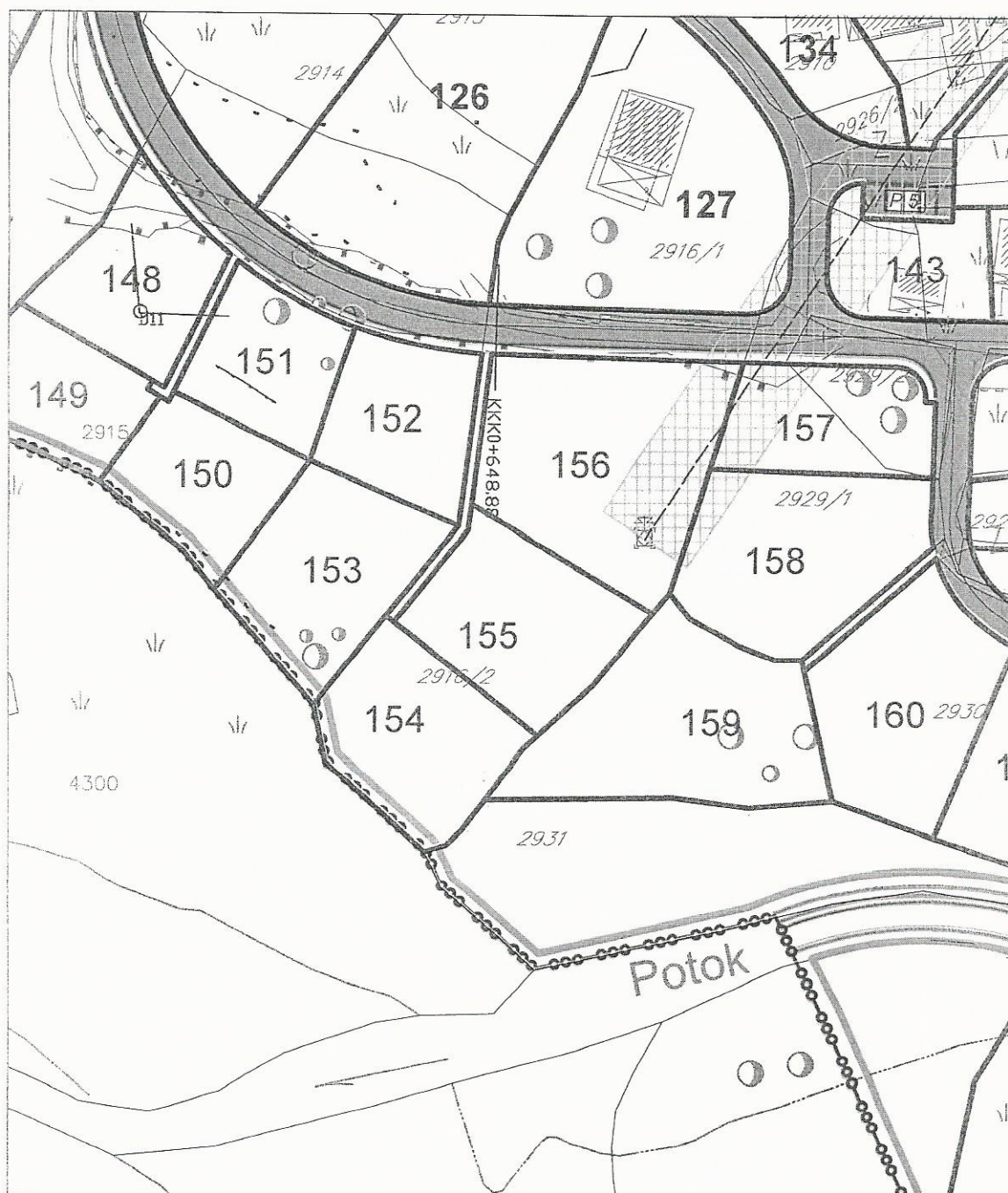


765	6570738.25	4684531.64
766	6570734.79	4684506.04
777	6570736.74	4684509.30
778	6570763.70	4684493.04
779	6570754.80	4684482.04
780	6570766.24	4684496.17
781	6570772.10	4684514.62
782	6570777.17	4684530.58

Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž.M.P.



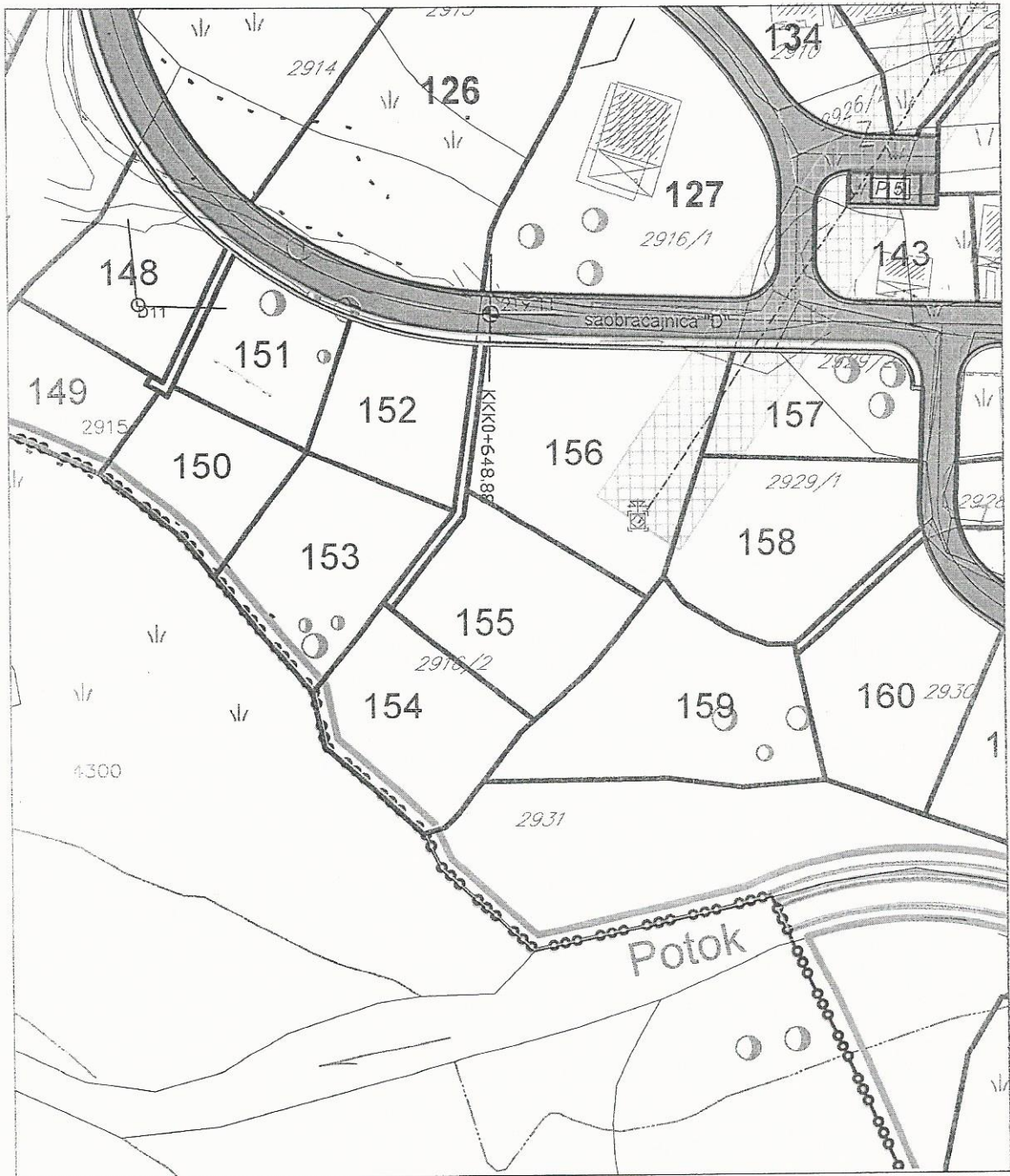
Budva, 26.05.2020.godine



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inž. MIP



Budva, 26.05.2020.godine



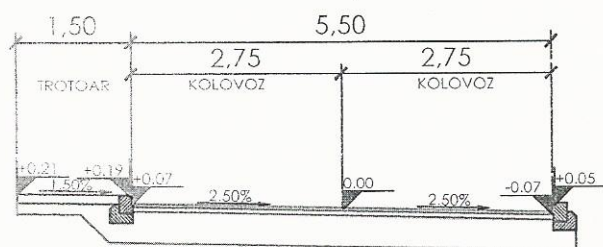
Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma



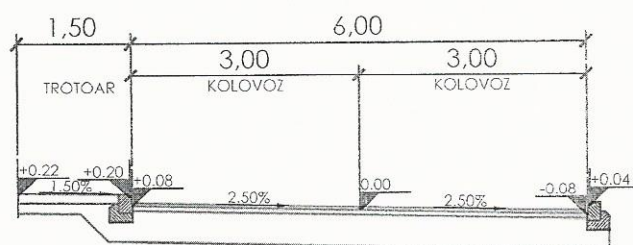
Budva, 26.05.2020.godine

IZVOD IZ LSL-a MILINO BRDO, karta 06.2: Planirano stanje - saobraćaj - plan nivelacije
 Karakteristični poprečni profili
 Službeni list CG – opštinski propisi broj 29/12

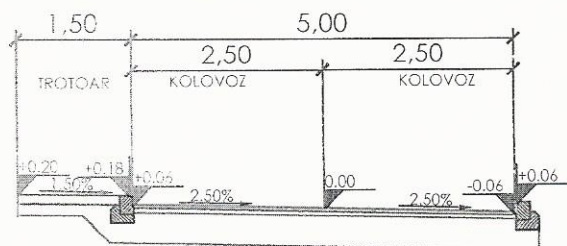
saobraćajnica "A"



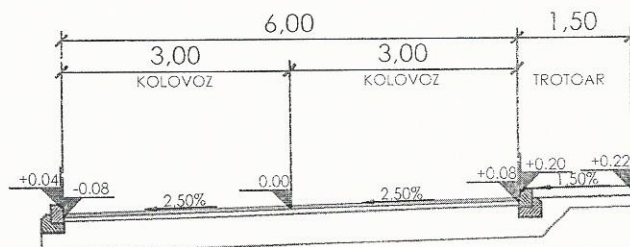
saobraćajnica "C"

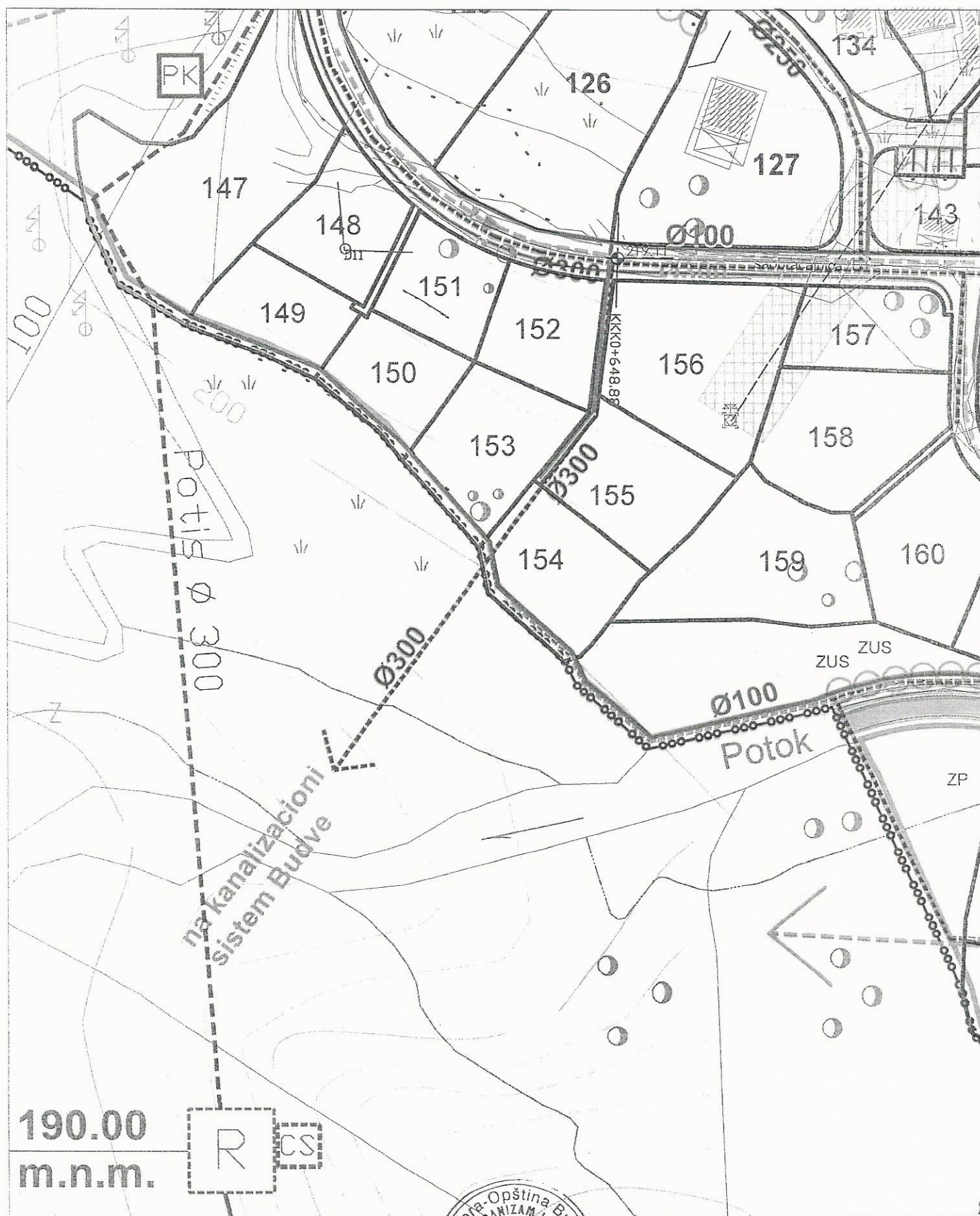


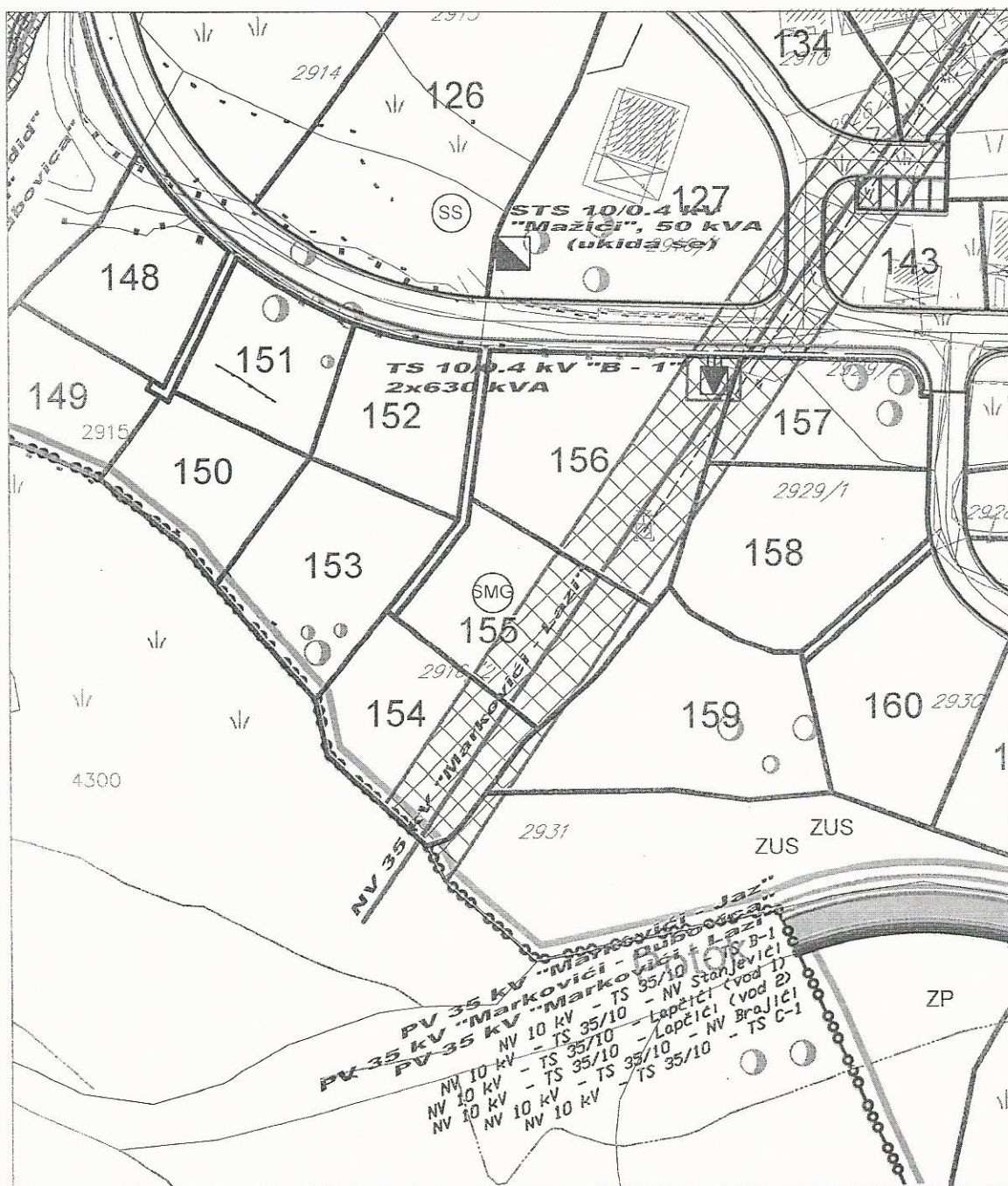
saobraćajnica "B"



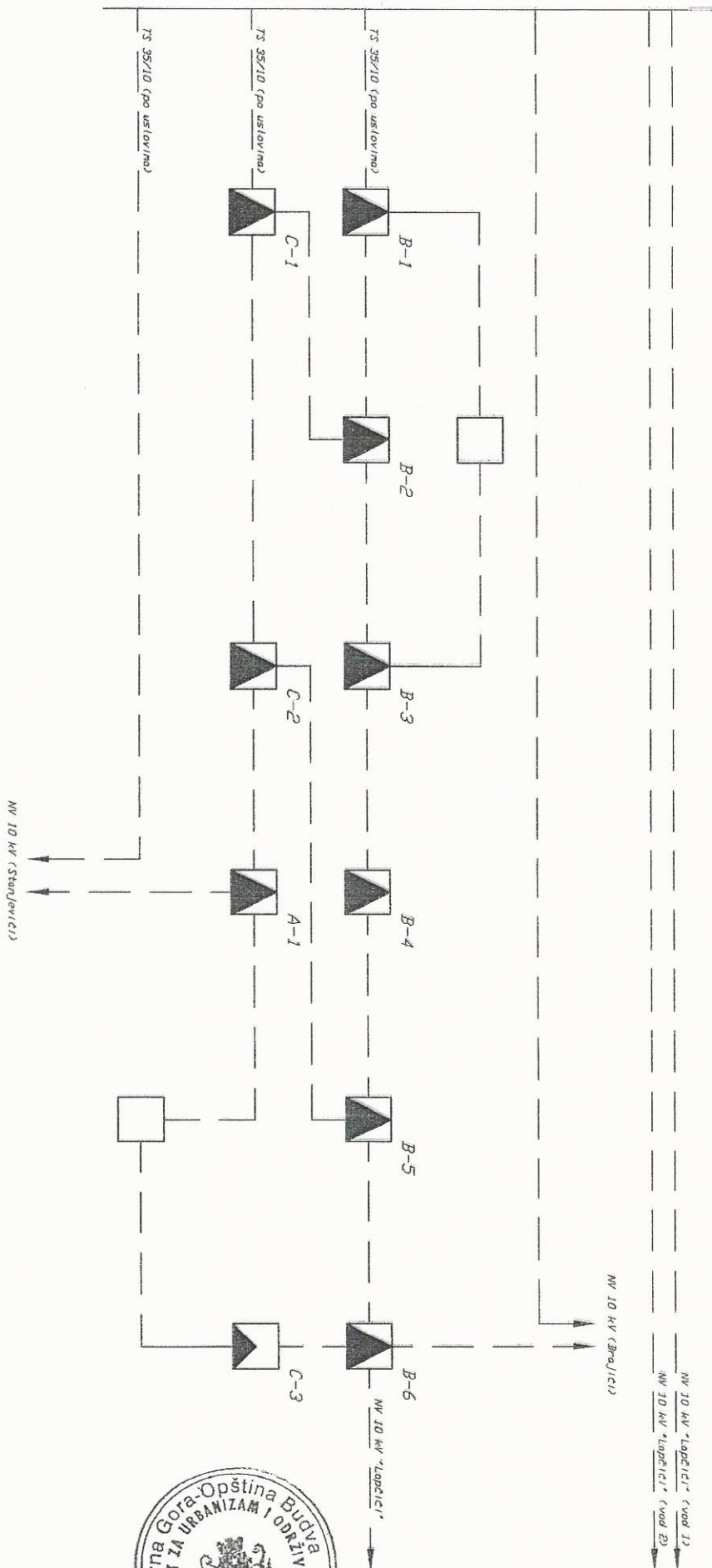
saobraćajnica "D"







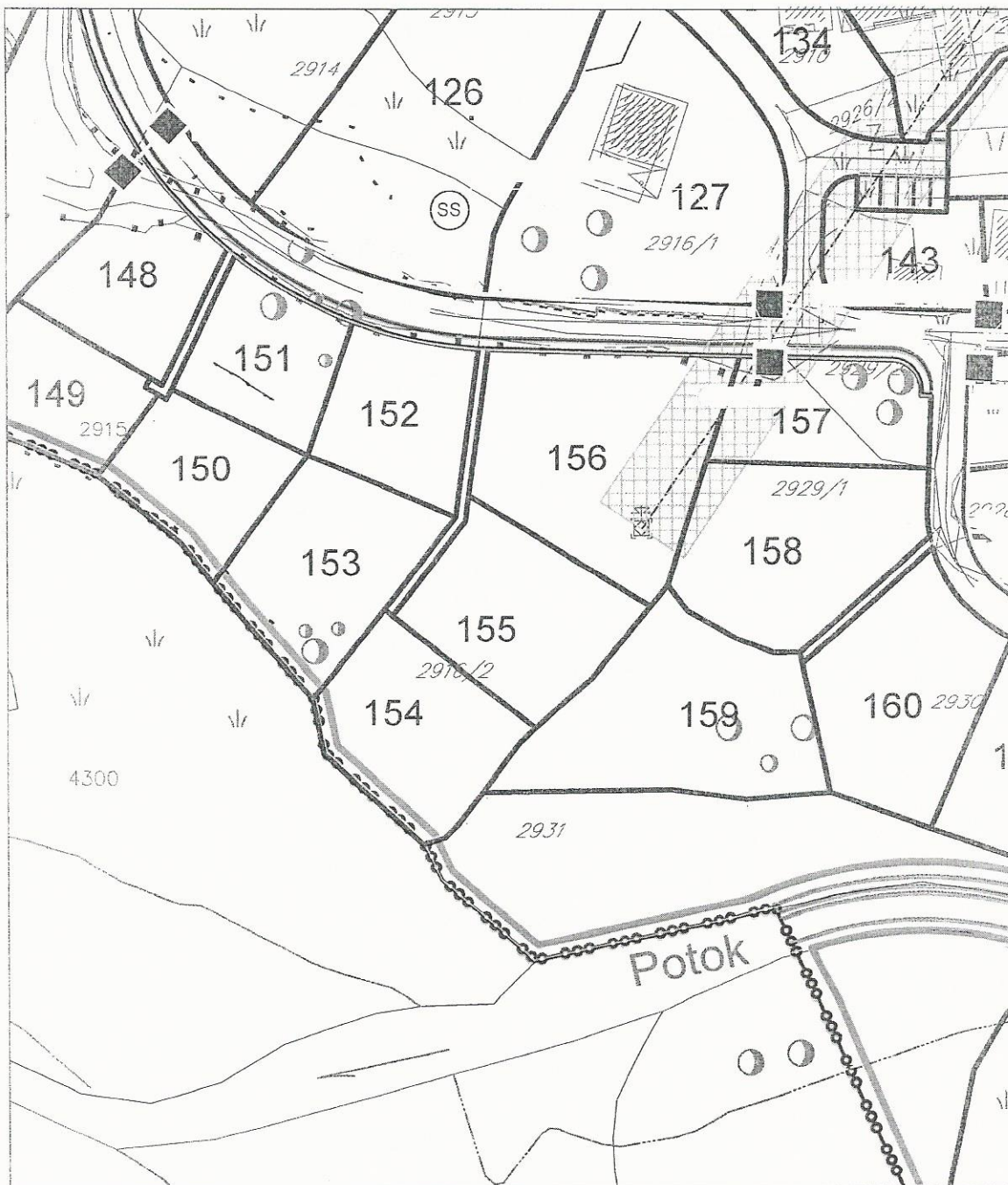
TS 35/10 (po uslovima)



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Višnja dipl.inž. M.P.

Budva, 26.05.2020. godine

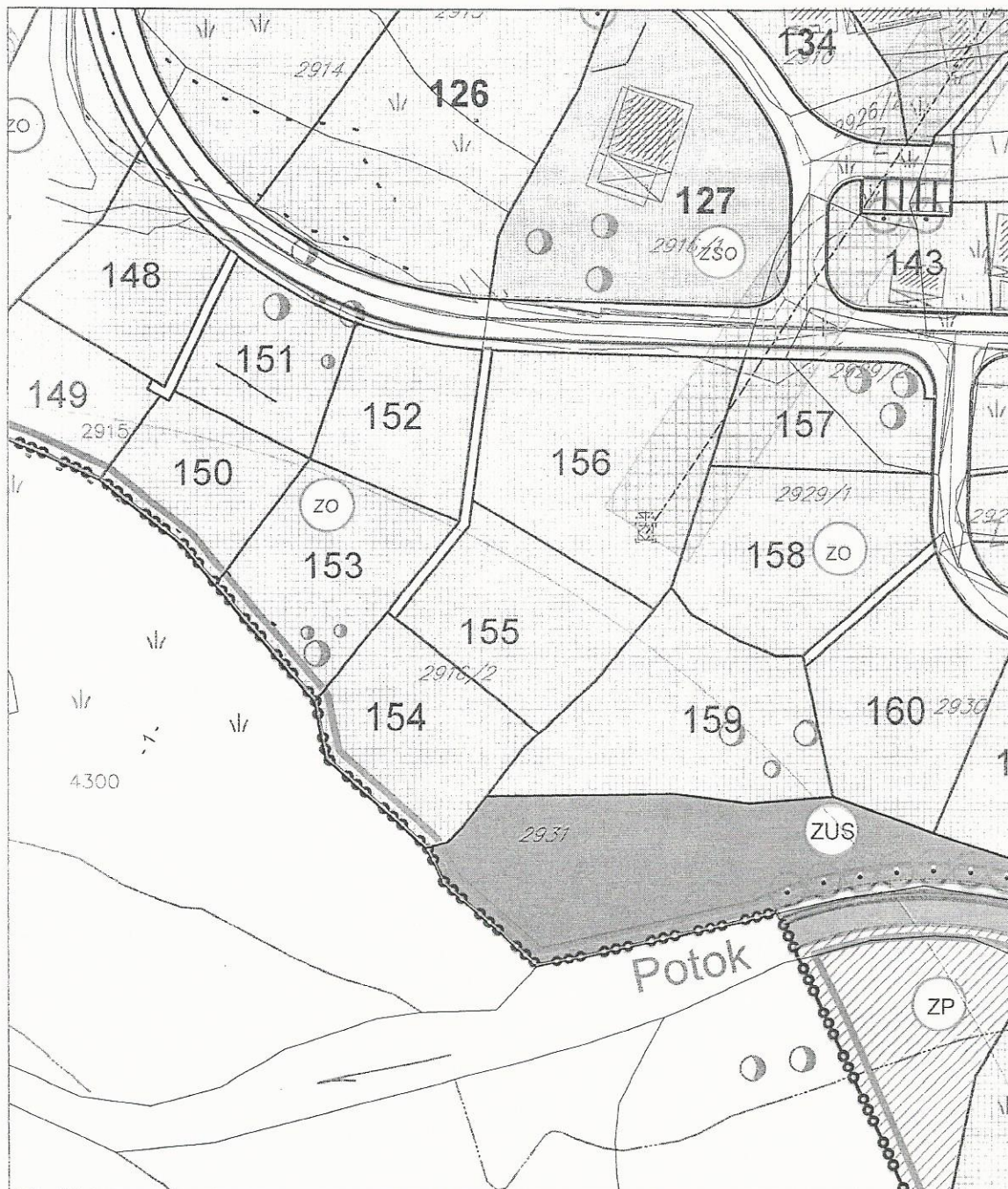
IZVOD IZ LSL-a MILINO BRDO, karta 09: Planirano stanje - telekomunikacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 29/12



Samostalni savjetnik II: arh.Maja Tišma dipl.inj.



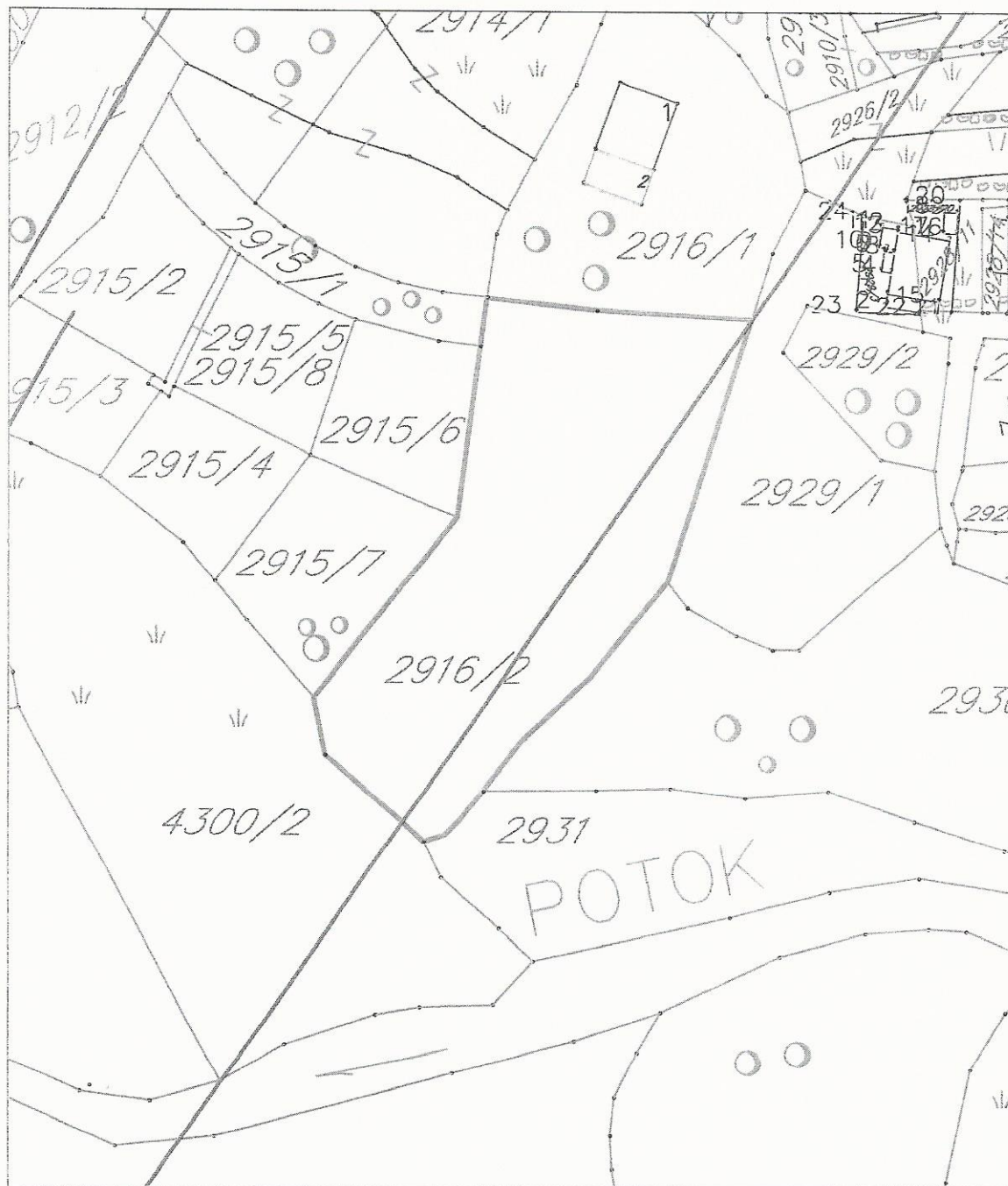
Budva, 26.05.2020.godine



Samostalni savjetnik II: arh. Maja Tišma dipl. inž. arh.



Budva, 26.05.2020.godine



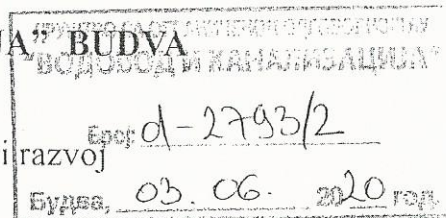


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

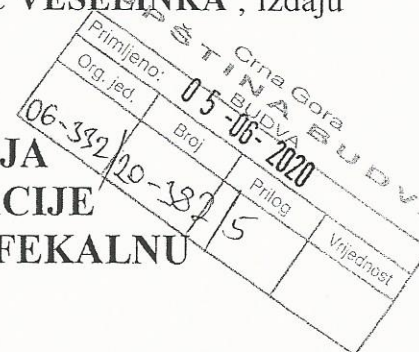


Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/20-382/4 od 28.05.2020. godine, naš broj 01-2793/1 od 28.05.2020. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **KALEZIĆ VESELINKA**, izdaju se:

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



Za katastarsku parcelu broj: 2916/2 KO Maine, urbanistička parcela broj 155, zona B, LSL Milino brdo, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi projektovanja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/20-382/3 od 27.05.2020. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Đokić, dipl. ecc.



Podnosioc zahtjeva: Kalezić Veselinka

Katastarske parcele: 2916/2, Katastarska opština: Maine

Urbanistička parcela: 155, zona B, LSL: Milino brdo

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

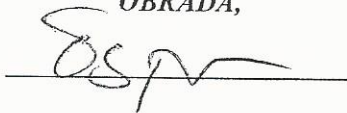
1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

OBRADA,



SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,



PROJEKTNI ZADATAK

za izradu idejnog rješenja
tursitičkog objekta, spratnosti S+P+1

INVESTITOR : PJEROTIĆ MARIJA I KALEZIĆ VESELINKA

LOKACIJA : LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156, k.p. 2916/3,
k.p.2916/4, KO Maine, Opština Budva

Idejno rješenje raditi na osnovu:

- Urbanističko tehnički uslovi broj 06-332/20-383/4 izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva dana 05.06.2020. godine.
- Parcelacije po DUP-u
- Listova nepokretnosti

Lokaciju za gradnju odrediti

- na osnovi uvida u Listove nepokretnosti i
- u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju i izgradnji objekata,

Formirati UP na osnovu Elaborata parcelacije po DUP-u.

Namjena objekta

- turistički objekat
- Projektovati dva apartmana, jedan po etazi, u prizemlju I na spratu.
U suterenu projektovati pomoćne prostorije.

IDEJNO RJEŠENJE uraditi za kompletnu novonastalu lokaciju po dozvoljenim urbanističkim parametrima

- Objekat rješavati cjelovito, kako u funkcionalnom tako i u oblikovnom smislu.

- Pristup objektu obezbediti sa severne I istočne strane, preko novoprojektovane kolske saobraćajnice.
- Planirati bazen na istočnoj strain, pored objekta

Prilikom projektovanja maksimalno koristiti južnu orijentaciju, koja pruža najbolju osunčanost, vizure i zaštitu od jakih vjetrova.

Novoprojektovani prostor mora dobro da korespondira sa vanjskim okruženjem i da svojim funkcionalnim i estetskim karakteristikama zadovoljava visoke standarde modernog stanovanja.

Obrada enterijera – podova , plafona, zidova , stubova , opreme, mobilijara, sanitarnih grupa, mora biti usklađena sa postojećim standardima i propisima.

Poseban značaj treba posvetiti projektovanju objekata s obzirom uticaj na životnu sredinu i njenu zaštitu .

INVESTITOR:



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKOG OBJEKTA S+P+1
LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156,
k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO Maine, Opština Budva

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE TURISTIČKOG OBJEKTA S+P+1

INVESTITOR: Marija Pjerotić, Veselinka Kalezić

LOKACIJA: LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156, k.p. 2916/3, k.p.2916/4, KO Maine, Opština Budva

Uvod

Idejno rješenje je izrađen na osnovu dostavljenog geodetskog snimka sa katastarskim podacima, urbanističko - tehničkih uslova, projektnog zadatka investitora, važećih Zakona, tehničkih propisa i normativa za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

Polazne osnove za izradu idejnog rješenja su:

- Urbanističko tehnički uslovi broj 06-332/20-383/4 izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva dana 05.06.2020. godine.
- Projektni zadatak investitora od septembra 2020. godine.

Lokacija

Urbanističko-tehničkim uslovima predviđena je izgradnja stambena objekta na dijelu UP 156, u zoni B, LSL Milino Brdo, koju čine kat.par. 2916/3 i 2916/4 KO Maini. Planom je predviđeno dalje širenje turističke ponude. Na zahtev investitora, usvojena namena

Za izgradnju je TURISTIČKI OBJEKAT apartmanskog tipa.

Parcela ima nepravilan oblik i u denivelacijama je od severa ka jugu, sa visinskom razlikom od donje kote parcele pa do gornje cca 5 m.n.v..

Planirani Turistički objekat je postavljen sa primarnom orijentacijom ka jugu, u zapadnom dijelu urbanističke parcele, dok je u istočnom dijelu parcele planiran kolski prilaz parceli. Ovim riješenjem se objekat udaljava od zone predviđene kao zaštita od dalekovoda.

Pješački pristup i parking na UP je predviđen sa severne strane, direktno sa postojećeg asfaltnog puta, odnosno sa buduće planirane saobraćajnice prema LSL Milino Brdo.

Zbog terena u padu, pješački pristup objektu je sa sjeverne strane na koti +217.00. Do apartmana se dolazi preko stepeništa po terenu.

Od pješačkog ulaza na parceli stepeništem uz sjevernu granicu parcele se dolazi do nivoa prizemlja +215.60 i nivo sprata +218,60.

Relativnu kotu prizemlja ± 0.00 je usvojena apsolutna kota +215.60 m.n.m.

U nivou ulica, a u okviru urbanističke parcele obezbjeđeno je parkiranje za dva vozila. Na istocnoj strani je omogućen kolski prilaz direktno na parcelu u nivou prizemlja. Na ovom nivou se predviđa parking za jedno vozilo. Ukupan broj parkinga je 3.

Objekti su na parceli postavljeni tako da poštuju zadate uslove regulacije i zadatu zonu gradnje.

Ovim projektom predviđeno je i uređenje dvorišta, nivelacija terena i ozelenjavanje mediteranskim biljem.

Osnovni urbanistički parametri:

⁵²⁵
Zadati urbanistički parametri za deo UP 156, ZONA B, LSL MILINO BRDO, koju čine kat.par. 2916/3 i kat. par. 2916/4, KO Maine, Opština Budva

	Površina urbanističke parcele	Površina pod objektima /Indeks zauzetosti =0.20/	BRGP / indeks izgrađenosti =0.60/	Spratnost br. etaža
prema kat. par. 2916/3, 2916/4	626 m ²	125,20 m ²	375,60 m ²	S+P+1

Parcelacijom po LSL konstatovano je da su granice katastarskih parcela 2916/3 i 2916/4 dio urbanističke parcele UP 156 .Površina ovih katastarskih parcela iznosi **626 m²** i ova površina se usvaja kao površina parcele prema kojoj se određuje površina pod objektima i BRGP.

Rekapitulacija površina

STAMBENI OBJEKAT S+P+1

Etaža	BRGP		Neto površina	
	Stambeni prostor	Nestambeni prostor	Stambeni prostor	Nestambeni prostor
SUTEREN	/	60.20 m ²	/	45.17 m ²
PRIZEMLJE	113.26 m ²	18.85 m ²	97.77 m ²	14.24 m ²
SPRAT	126.90 m ²	/	110.33 m ²	/
Ukupno	240.16 m²	79.05 m²	208.10 m²	59.41 m²

Ukupna ostvarena BRGP objekta iznosi 240,16 m².

Iz prethodnog se vidi da zauzetost parcele kao i ostvarena BRGP zadovoljavaju parametre predviđene LSL Milino Brdo.

Ukupna bruto površina stambenog i nestambenog dijela objekta iznosi **319,21m²**.
Površina pomoćnih prostorija ne ulazi u konačan obračun BRGP.

Površina pomoćnih prostorija i prostorje pratećih sadržaja - ostava, bazen, i tehnička prostorija date su u grafičkoj dokumentaciji uz crteže osnova objekta.

Funkcija

Objekat

Projektom je predviđena izgradnja slobodnostojećeg objekta spratnosti S+P+1 koji sadrži prizemlju i na spratu po jedan apartman tj. dvosoban stan, sa velikom kvadraturom i opremom visokog standarda. Projektantski težilo se što kvalitetnijim unutrašnjim prostorima, prirodno osvijetljenim i ventiliranim. Prostorije su orijetisane tako da je omogućena ventilacija svih prostorija. Prilaz objektu je sa sjeverne strane..

Prizemlje i sprat nisu povezani unutrašnjim stepeništem.

Suteren – neto površine 45,17 m² – pomoćne prostorije, vesernica i kotlarnica.

Prizemlje - neto površine 108,52 m² - predviđen je jedan apartman i sadrži: hodnik, dnevni boravak, kuhinju sa trpezarijom, spavaću sobu sa garderobom i kupatilom, spavaću sobu, toalet i terasu. Na nivou prizemlja se nalazi bazen sa pratećim sadržajima.

Sprat - neto površine 97,77 m² - predviđen je jedan apartman i sadrži: hodnik, dnevni boravak, kuhinju sa trpezarijom, spavaću sobu sa garderobom i kupatilom, spavaću sobu, toalet i terasu.

Ukupna neto površina apartmanskih jedinica objekta iznosi **208,10 m²**.

Krov objekta čini četvorovodni krov, sa nagibom od 18°.

Spušten plafon je predviđen na jednom dijelu ispod kosog krova.

Istočna fasada objekta je glavna fasada ispred koje se formira dvorište, bazen ... Ona predstavlja i glavnu prilaznu fasadu. Zbog izgleda prilazne fasade i zbog oblika parcele (mala širina placa), projektovan je **četvorovodni krov**.

Uređenje terena

Oko objekta su planirane prilazne površine, slobodne površine i površine za zelenilo.

Prilazne površine predstavljaju staze i stepeništa po terenu kojim se dolazi do nivoa platoa bazena i ulaznog platoa u objekat.

Površine tretirane kao slobodne su plato bazena, površine za odmor, sedenje i relaksaciju, gdje je predviđena i izrada pižuna kao i drvene pergole.

Površine oko objekta su kaskadirane u skladu sa konfiguracijom terena tako što je predviđen sistem armirano-betonskih potpornih zidova, radi savladavanja velike visinske razlike unutar parcele.

U nivou prizemlja, ispred objekta sa istočne strane je predviđen bazen za kupanje neto površine 24,00 m² i propisane dubine.

Spoljašnja obrada

Objekat

Fasadni zidovi objekta obrađuju se na dva načina - oblažu se kamenom ili se finalno obrađuju fasadnim premazom.

Za dijelove koji se oblažu kamenom prvo se ankeriše kompozitna armaturna mreža, nakon čega se postavljaju kamene ploče u cementnom malteru. Određeni dijelovi objekta se oblažu svijetlim kamenom boje peska iz lokalnih majdana. Za dijelove fasade, horizontalne ograde i vence, predviđena je završna obrada fasadnim premazom u svijetloj bež boji direktno preko prethodno navedene pripremljene podloge.

Balkonska vrata, klizna vrata i prozori predviđeni su od alu-profila plastificiranih u sivom tonu i zastakljeni su termopan staklom, sa odgovarajućim okovima i termoprekidom.

Na svim zastakljenim otvorima su predviđene šture – na velikim otvorima drvene žaluzine u zelenoj boji sa klasičnim otvaranjem u stranu i na preklop.

Ograde francuskih prozora su od sigurnosnog stakla sa nasadnim sistemom pričvršćene u pod ili parapet, bez rukohvata, ukupne visine 110 cm.

Ograde n terasama su od sigurnosnog stakla sa nasadnim sistemom pričvršćene u pod ili parapet, bez rukohvata, ukupne visine 60 cm. Postavljene su na parapetu od 50 cm.

Pomocni prostor na istocnoj strani i žardinjera na prilazu u nivou prizemlja, čine jednu kaskadu i finalno se oblažu kamenom bunjastog presjeka.

Terase po terenu i pristupni platoi oko objekta su od kamenih ploča koje se postavljaju na podlogu u lepku, preko prethodno izvedenog sloja za pad, lakoarmirane betonske ploče i šljunka..

U okviru površina oko objekta su projektovane žardinjere. Dublje žardinjere, za žbunasato rastinje su betonske, sa drenažnim otvorima prečnika 100mm. Zelana površina za nisko rastinje je oivičena čeličnim (korten) profilom.

Kod stepeništa samo gazišta se obrađuju kamenim pločama debljine 3cm u sloju lijepka, a čela se malterišu i obrađuju bojom.

Parking uz saobraćajnicu je popločan raster pločama koje se postavljaju u sloju pijeska sa humusom.

Potporni zidovi, ogradni zidovi i zidovi žardinjera su predviđeni kao a.b. zidovi koji se obrađuju na dva načina – zidovi koji se oblažu lokalnim kamenom bunjastog presjeka (u slogu suvomeđe) i zidovi koji se malterišu i finalno boje fasadnom bojom.

Parcela se ozelenjuje mediteranskim rastinjem po izboru investitora.

Projektant:

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO LSL-U NA PARCELAMA
2916/2, 2916/3 I 2916/4 K.O.MAINE

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana _____
(ovjera elaborata)



D.O.O. Za izvođenje geodetskih radova Budva

zaobilaznica, zgrada Zvicer 2/12, Budva, e-mail: geoin.budva@t-com.me

tel: 033 465-401, 069 078-062, 069 641-103, fax: 033 465-401

žiro-račun: 510-22748-84 CKB. PIB: 02721481 817 PDV 81/31-03305-3

D.O.O. "GEO IN"

Broj 02-3966/3-89/20

Budva, 25.11. 2020 god.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik KALEZIĆ VESELINKA

adresa / telefon _____

OVLAŠĆUJE

GEODETSKU ORGANIZACIJU "GEO IN" D.O.O. iz BUDVE

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 2916/2, 2916/3 i 2916/4

KO MAINE

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

za GEO IN d.o.o.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br. _____

Dana: 25.11.2020 god.

Kalezić Veselinka



CRNA GORA

VLADA CRNE GORE

Uprava za nekretnine

KAT.OPŠTINA :MAINE

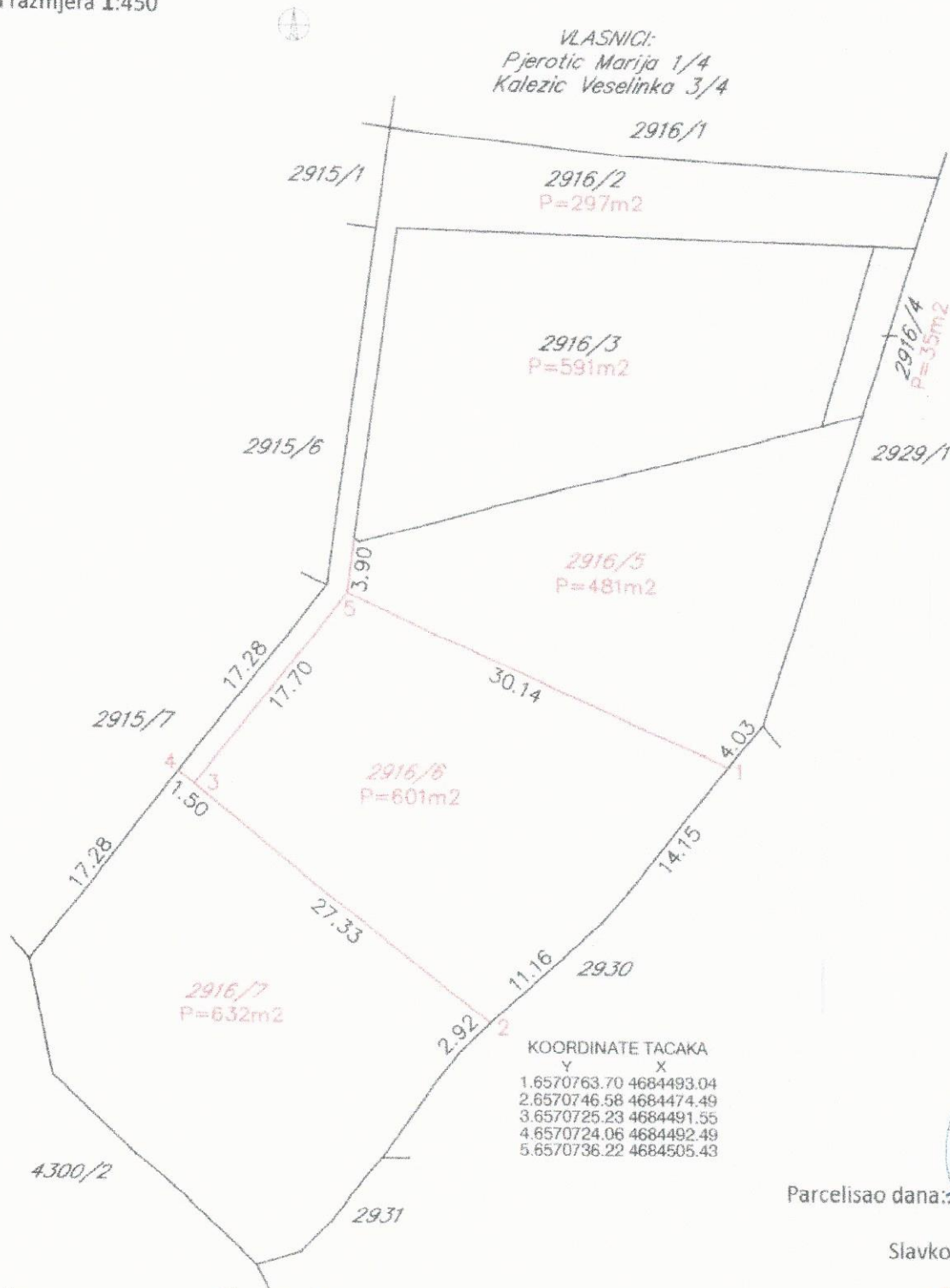
Opština : BUDVA

Približna razmjera 1:450

SKICA PREMIJERA Br:.....

Broj kat.plana:.....

PARCELACIJA PO DUP-U



Spisak prijava:.....20.....god.

Spisak promjena:.....20.....god.

Parcelisao dana: 25.11.2020. god.

Slavko Nikovic

Geometar:

Pregledao dana:.....202.....god.

potpis

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti						Šifra prava				Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)		Površina				Tereti ograničenja	Titular	Br. spisaka prijave																									
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Osnov sticanja	ha	a				m ²	Površ. zgrade ili dijela zgrade																							
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47																					
165		Pjetrotic Marija	2916/2															sume 3	02	97																										
		Kalezic Veselinka	2916/3															gradj. parc.	05	91																										
			2916/4															gradj. parc.		35																										
			2916/5															gradj. parc.	04	81																										
				2916/6														gradj. parc.	06	01																										
			2916/7															gradj. parc.	06	32																										
																			26	37																										
																							26	37																						
																							26	37																						

IZNOS 1:

2637

IZNOS 1:

Obradio: Nikovic Slavko
GEOIN d.o.o BUDVA

IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO LSL-U
Na kat.parcelama 2916/2, 2916/3 i 2916/4 K.O.Maine

Zahtjevom br.02-3966/3-89/20 od 25.11.2020. godine, organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je suvlasnica na parceli 2916/2, 2916/3 i 2916/4 da izvrši parcelaciju po LSL-u Milino brdo kat.parcela, te sacini elaborat parcelacije.

Prema ovoj parcelaciji UP 154 blok B LSL-a Milino brdo sacinjava parcela 2916/7 u površini od 632m².

Prema ovoj parcelaciji UP 155 blok B LSL-a Milino brdo sacinjava parcela 2916/6 u površini od 601m².

Prema ovoj parcelaciji UP 156 blok B LSL-a Milino brdo sacinjavaju parcele 2916/3, 2916/4 i 2916/5 u površini od 1107m².

Parcela 2916/2 je buduća saobraćajnica.

-Parcelacija je izvršena u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.I.RCG.32/11) a podaci novog stanja na parcelama dati na uvid podnosiocima zahtjeva, te na iste nema primjedbi.

Elaborat sadrži:

- Manual
- Spisak prijava
- Tehnicki Izvjestaj
- Izvod iz LSL-a

Budva, 25.11.2020.god

Izvještaj sacinio:

„GEO-IN“ D.O.O


Nikovic Slavko





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za proizvodnju, promet i usluge*

"GEO IN" D.O.O. BUDVA

Ul.Zaobilaznica zgrada Zvicer 2/12 Budva, dana 20.06.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine



**DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ**

4
684
546

SITUACIJA R 1:250
DIO PARCELE 2916/2 K.O.MAINE

4
684
546

525

525

4
684
501

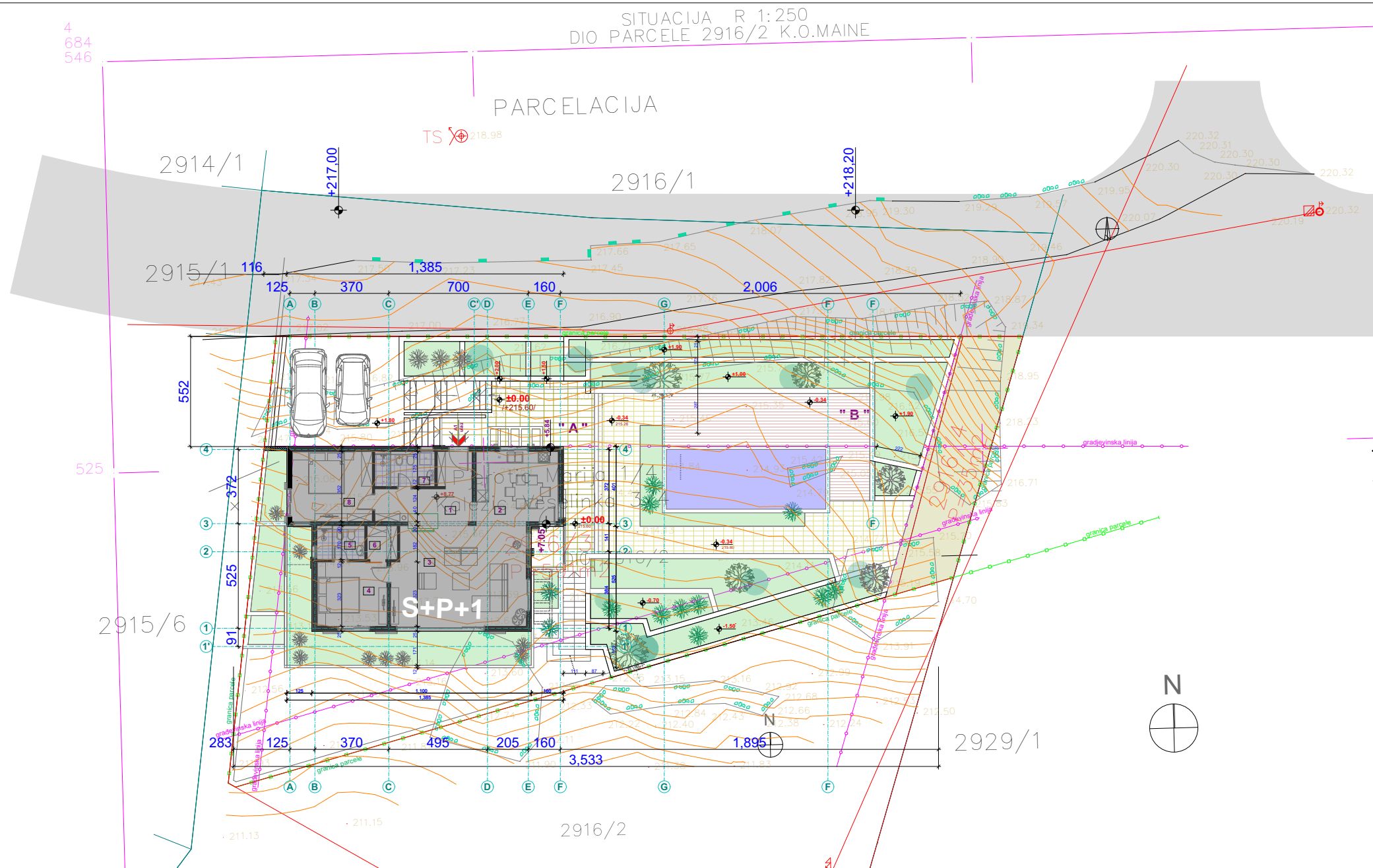
4
684
501

Budva, 28.02.2020. god.

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

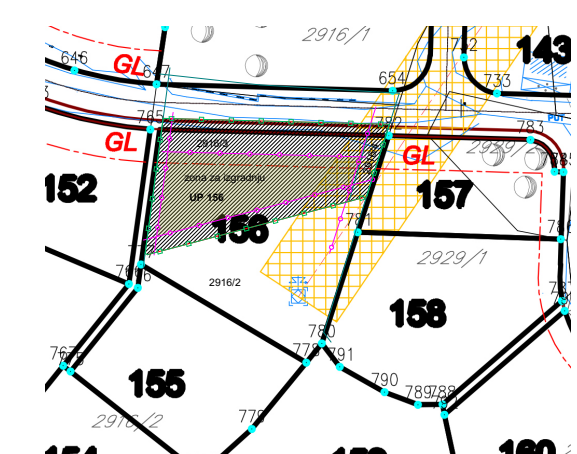






Pjerotic Marija 1/4
Budva,28.02.2020.god. Kalezic Veselinka 3/4

2916/2
P=2011m2



Osnovni urbanistički parametri:

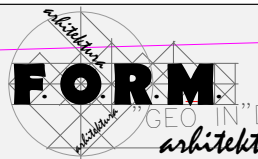
Zadati urbanistički parametri za deo UP 156, ZONA B, LSL MILINO BRDO, koju čine kat.par. 2916/3 i kat. par. 2916/4, KO Maine, Opština Budva

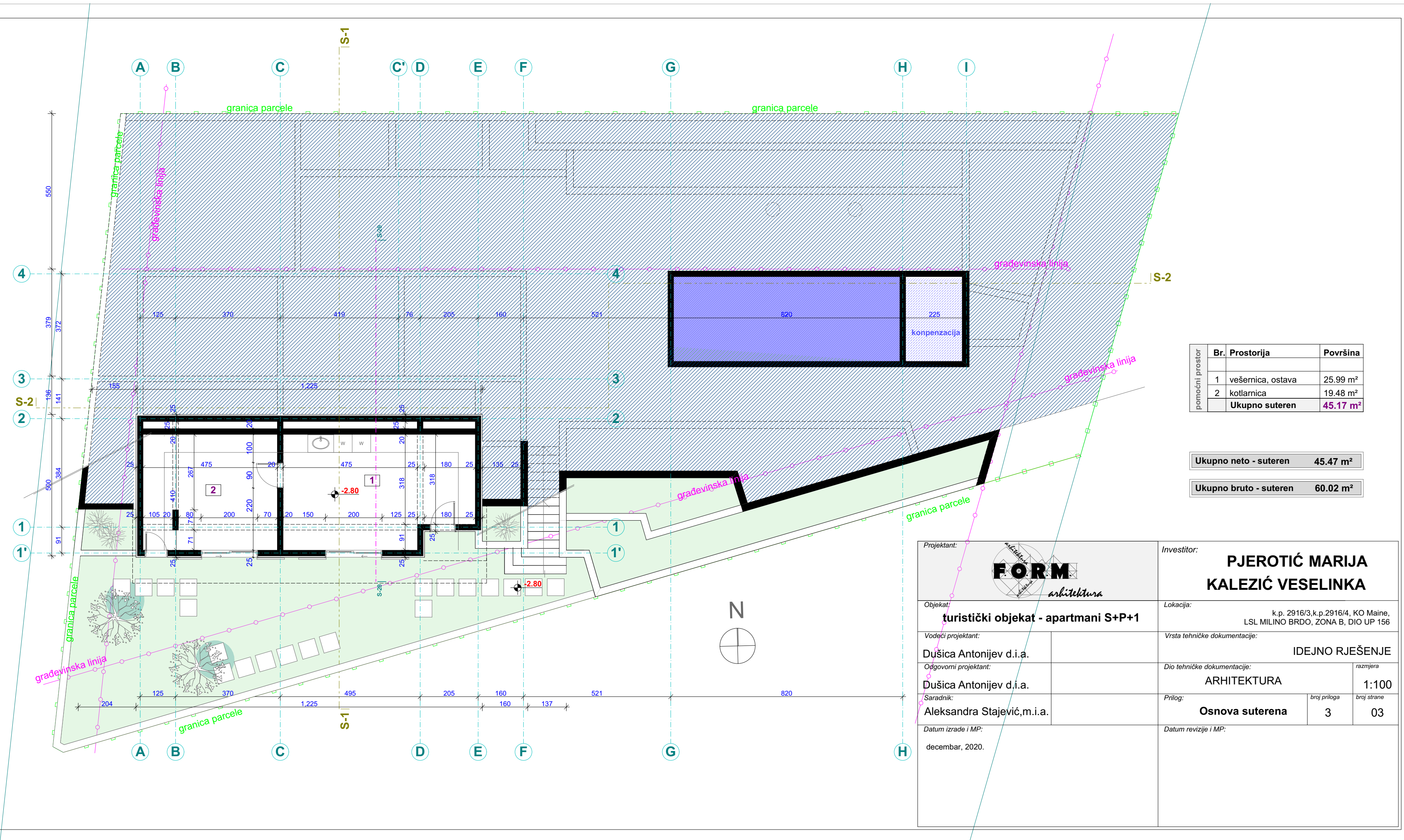
	Površina urbanističke parcele	Površina pod objektima /Indeks zauzetosti =0.20/	BRGP / indeks izgrađenosti =0.60/	Spratnost br. etaža
prema kat. par. 2916/3, 2916/4	626 m ²	125,20 m ²	375,60 m ²	S+P+1

Rekapitulacija površina

STAMBENI OBJEKAT S+P+1

Etaža	BRGP		Neto površina	
	Stambeni prostor	Nestambeni prostor	Stambeni prostor	Nestambeni prostor
SUTEREN	/	60.20 m ²	/	45.17 m ²
PRIZEMLJE	113.26 m ²	18.85 m ²	97.77 m ²	14.24 m ²
SPRAT	126.90 m ²	/	110.33 m ²	/
Ukupno	240.16 m²	79.05 m²	208.10 m²	59.41 m²

Projektant:  "GEO IN" D.O.O Budva		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA	
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik: Aleksandra Stajević,m.i.a.		Prilog: NIVELACIJA	broj priloga 3 broj strane 01
Datum izrade i MP: decembar, 2020.		Datum revizije i MP:	

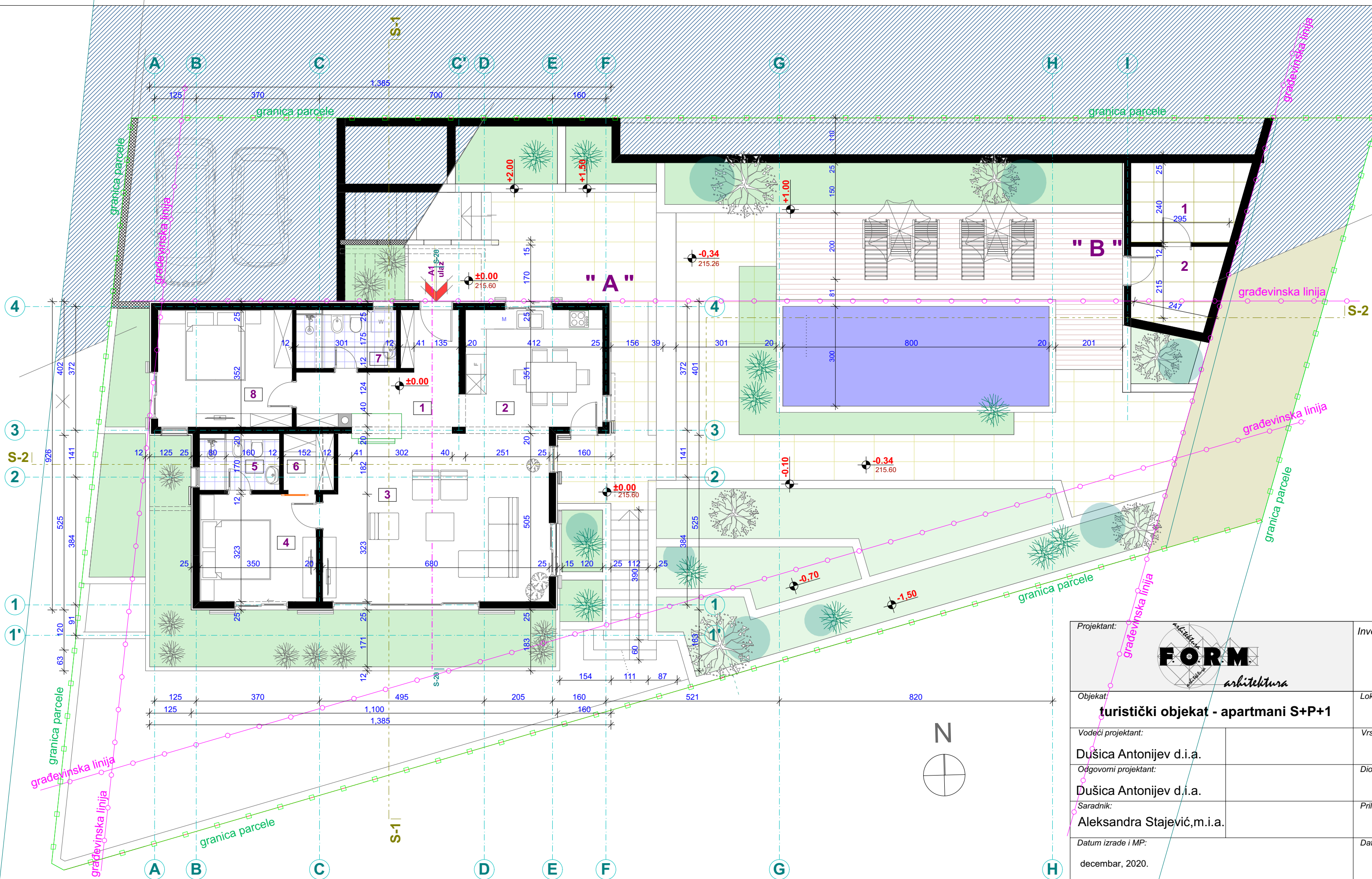


pomoćni prostor	Br.	Prostorija	Površina
	1	vešernica, ostava	25.99 m ²
	2	kotlarnica	19.48 m ²
	Ukupno suteren		45.17 m ²

Ukupno neto - suteren 45.47 m²

Ukupno bruto - suteren 60.02 m²

Projektant: FORM arhitektura		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA		
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, k.p. 2916/4, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156		
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		razmjera 1:100
Saradnik: Aleksandra Stajević, m.i.a.		Prilog: Osnova suterena	broj priloga 3	broj strane 03
Datum izrade i MP: decembar, 2020.		Datum revizije i MP:		



spoljašni prostor

dvorište	Br.	Prostorija	Površina
	1	bazen	27.67 m ²
	2	plato	19.48 m ²
	Ukupno dvorište		47.15 m ²

pomoćni objekat - B

pomoćni prostor	Br.	Prostorija	Površina
	1	ostava - mobilijar	8.12 m ²
	2	ostava - alat	6.12 m ²
	Ukupno neto		14.24 m ²
	Ukupno bruto		18.85 m ²

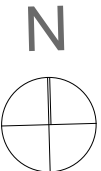
turistički objekat - A

apartman A1	Br.	Prostorija	Površina
	01	ulaz, hodnik	11.13 m ²
	02	kuhinja, trpezarija	14.66 m ²
	03	dnevni boravak	34.58 m ²
	04	s. soba	11.30 m ²
	05	kupatilo	4.08 m ²
	06	garderoba	2.57 m ²
	07	kupatilo	5.28 m ²
	08	s. soba	14.17 m ²
	09	terasa	10.75 m ²
Ukupno A1 - neto			97.77 m ²
Ukupno A1 - bruto			113.26 m ²

Ukupno neto - prizemlje 112.01 m²

Ukupno bruto - prizemlje 132.11 m²

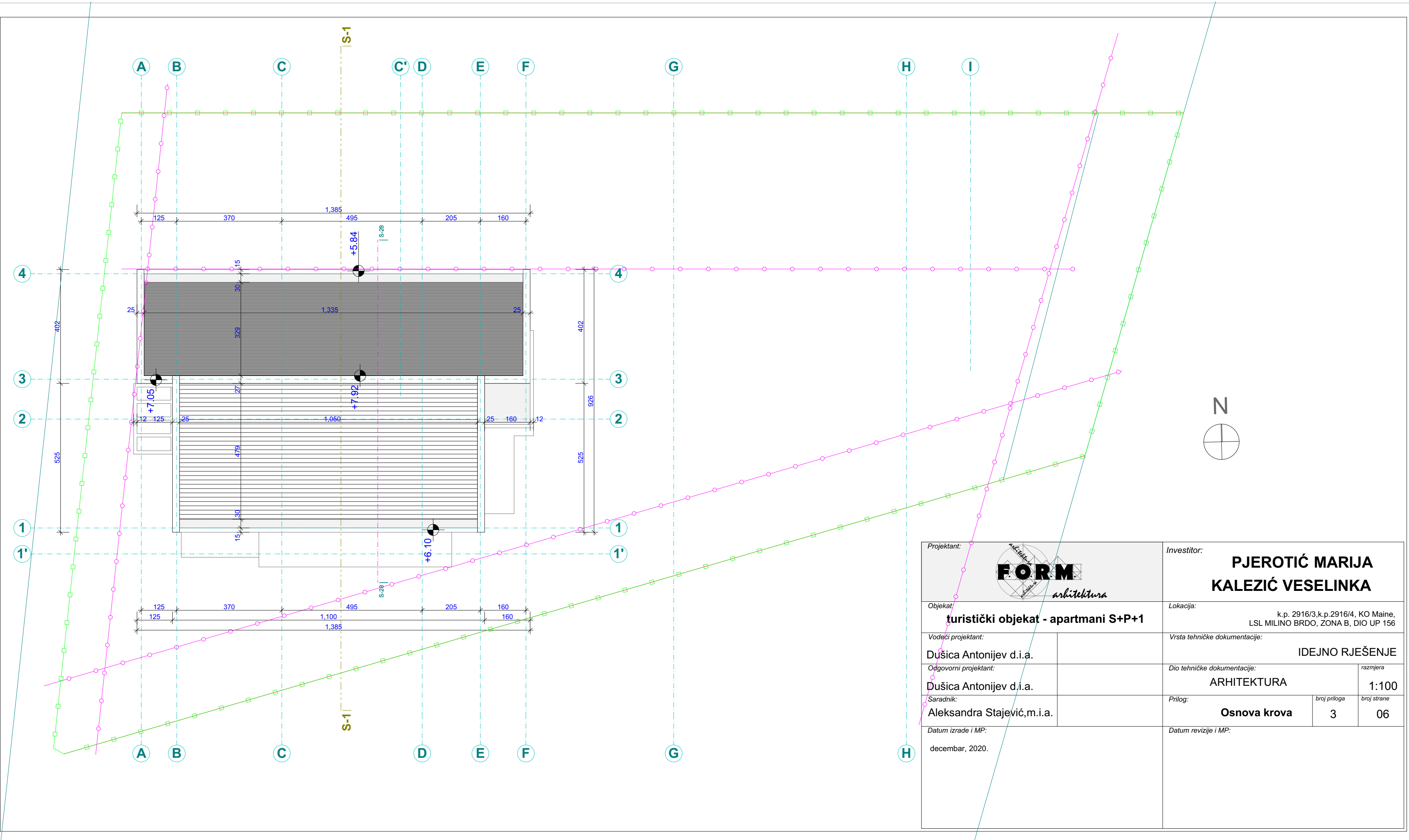
Projektant:		Investitor:	PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA		
Objekat:	turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija:	k.p. 2916/3,k.p.2916/4, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156	
Vodeći projektant:	Dušica Antonijev d.i.a.	Odgovorni projektant:	Vrsta tehničke dokumentacije:		
Saradnik:	Aleksandra Stajević,m.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:		
Datum izrade i MP:		Prilog:		Datum revizije i MP:	
decembar, 2020.		Osnova prizemlja		broj priloga 3	broj strane 04
		razmjera 1:100			
IDEJNO RJEŠENJE					



apartman A2	Br.	Prostorija	Površina
	01	ulaz, hodnik	11.13 m ²
	02	kuhinja, trpezarija	14.66 m ²
	03	dnevni boravak	34.58 m ²
	04	s. soba	11.30 m ²
	05	kupatilo	4.08 m ²
	06	garderoba	2.57 m ²
	07	kupatilo	5.28 m ²
	08	s. soba	14.17 m ²
	09	terasa	2.68 m ²
	10	terasa	2.77 m ²
	11	terasa	7.11 m ²
Ukupno A2 - neto			110.33 m ²

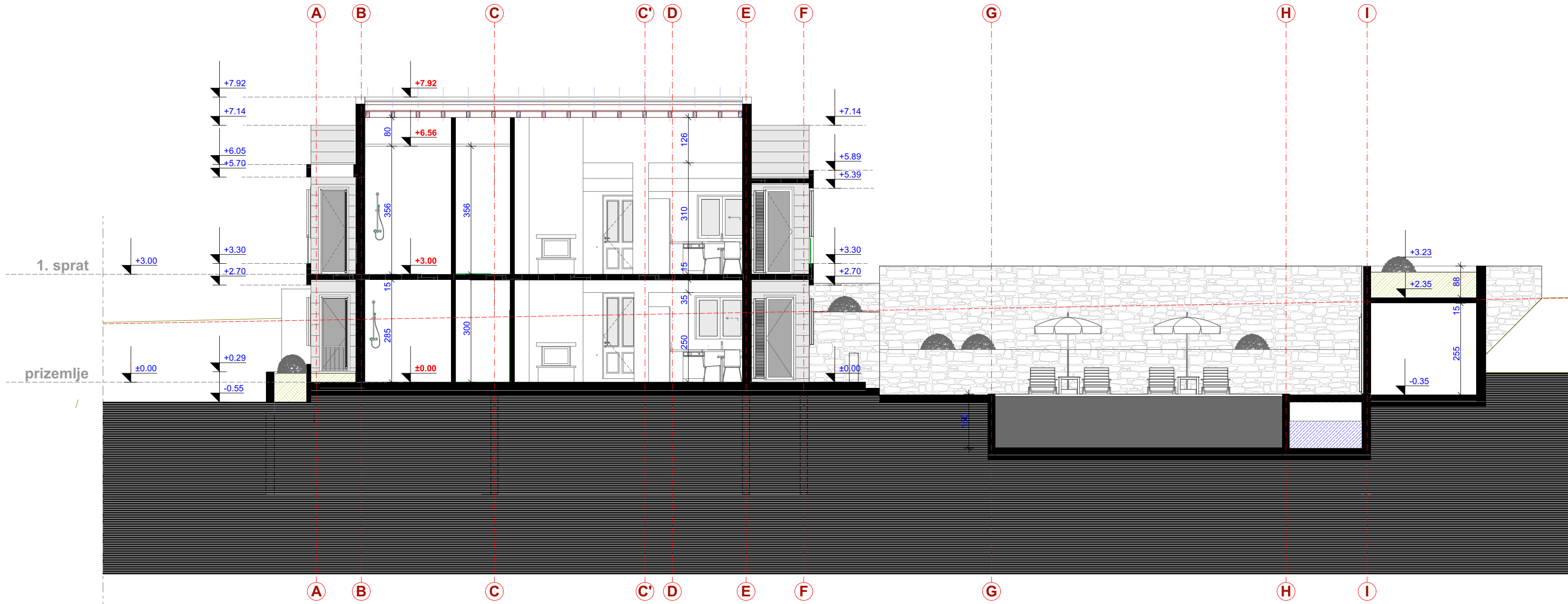
Ukupno bruto - sprata	126.90 m²
------------------------------	-----------------------------

Projektant: 		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA	
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, k.p. 2916/4, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik: Aleksandra Stajević, m.i.a.		Prilog: Osnova prvog sprata	broj priloga 3
Datum izrade i MP: decembar, 2020.		Datum revizije i MP:	

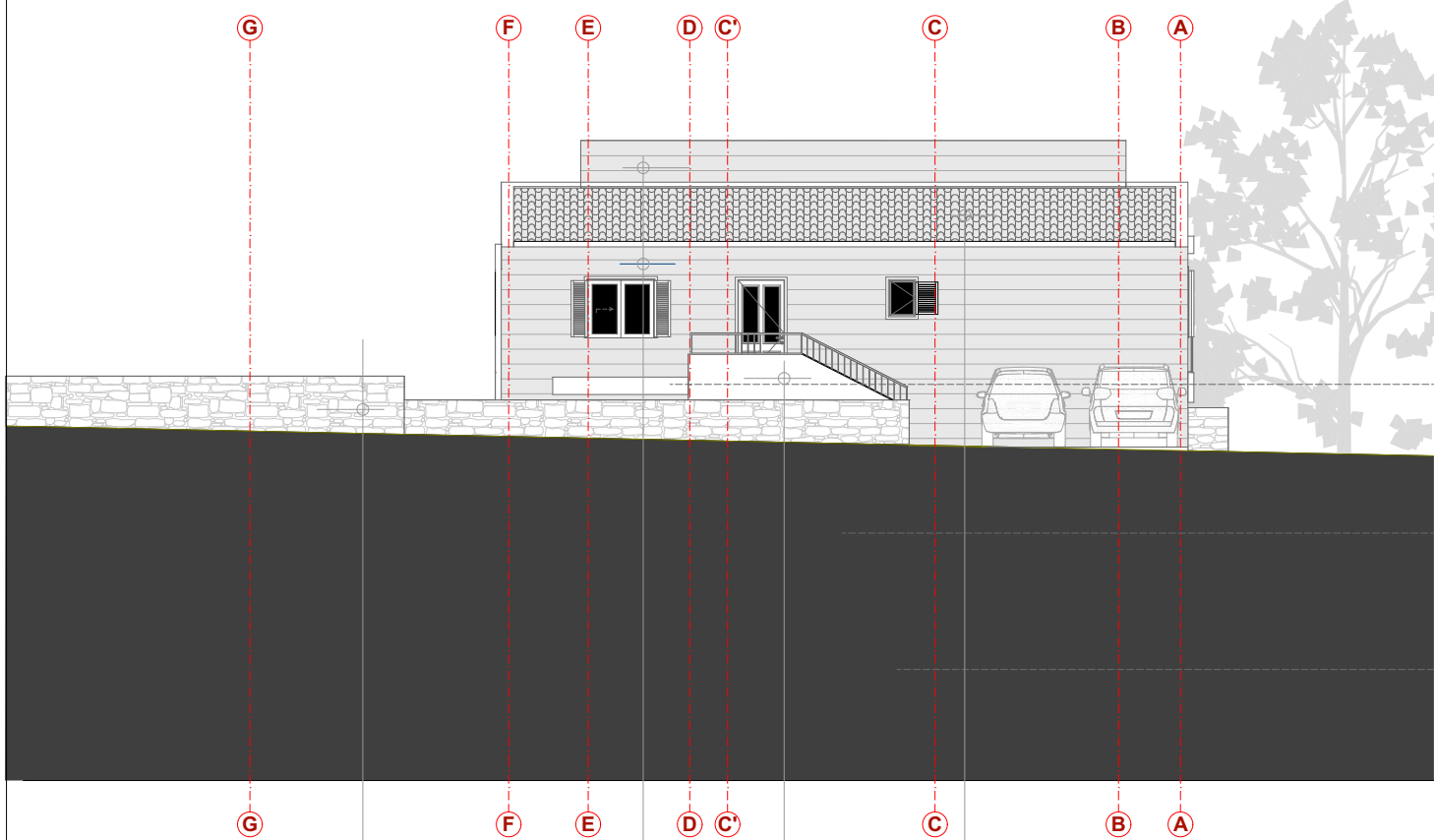


suteren

Projektant: 		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA	
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156	
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Odgovorni projektant:		razmjera 1:100	
Dušica Antonijev d.i.a.		Prilog: Presek 1-1	
Saradnik:		broj priloga 3	broj strane 07
Aleksandra Stajević,m.i.a.			
Datum izrade i MP: decembar, 2020.		Datum revizije i MP:	



Projektant: FORM arhitektura		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA		
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156		
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: Presek 2-2	broj priloga 3	broj strane 08
Datum izrade i MP:		Datum revizije i MP:		



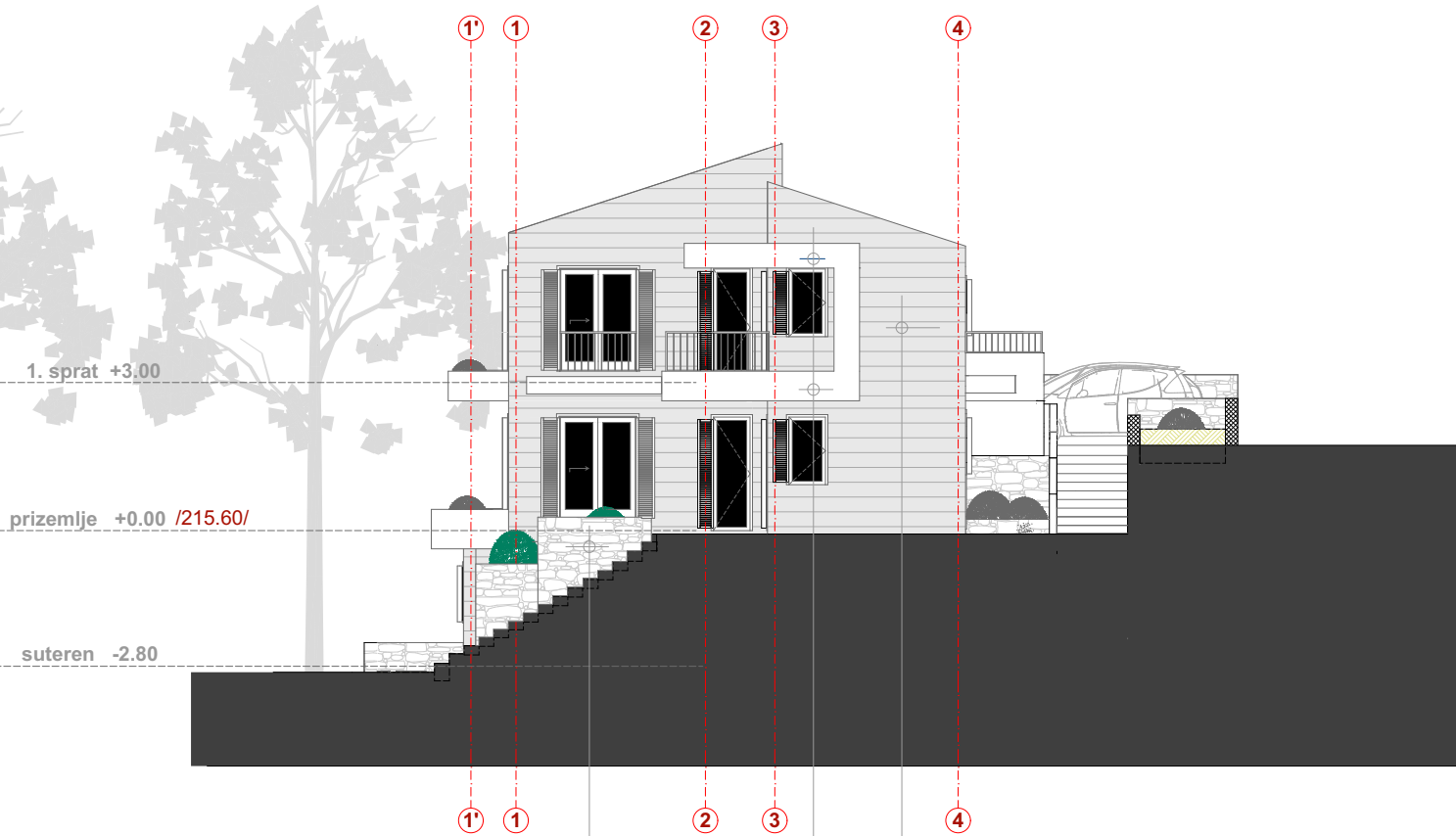
severna fasada

lomljeni lokalni kamen

fasadna obloga - kamene ploče
boja peska

BAVALIT - dekorativni malter
beli ton

krovni pokrivač - keramida



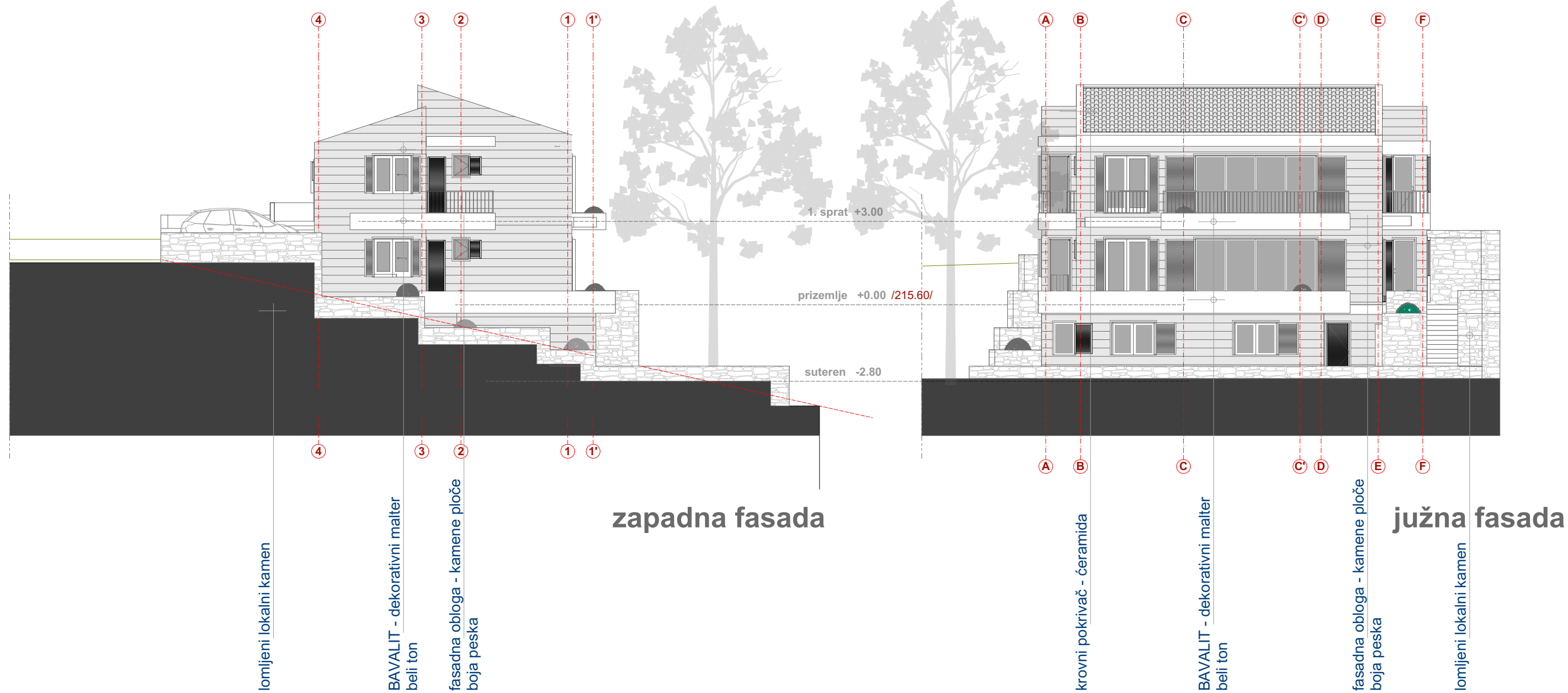
istočna fasada

lomljeni lokalni kamen

BAVALIT - dekorativni malter
beli ton

fasadna obloga - kamene ploče
boja peska

Projektant: 		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA		
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156		
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		razmjera 1:150
Saradnik: Aleksandra Stajević,m.i.a.		Prilog: Istočna fasada Severna fasada	broj priloga 3	broj strane 09
Datum izrade i MP: decembar, 2020.		Datum revizije i MP:		



Projektant: FORM arhitektura		Investitor: PJEROTIĆ MARIJA KALEZIĆ VESELINKA		
Objekat: turistički objekat - apartmani S+P+1		Lokacija: k.p. 2916/3, KO Maine, LSL MILINO BRDO, ZONA B, DIO UP 156		
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		razmjera 1:150
Saradnik: Aleksandra Stajević,m.i.a.		Prilog: Zapadna fasada Juzna fasada	broj priloga 3	broj strane 10
Datum izrade i MP: decembar, 2020.		Datum revizije i MP:		



3d prikazi - montaža

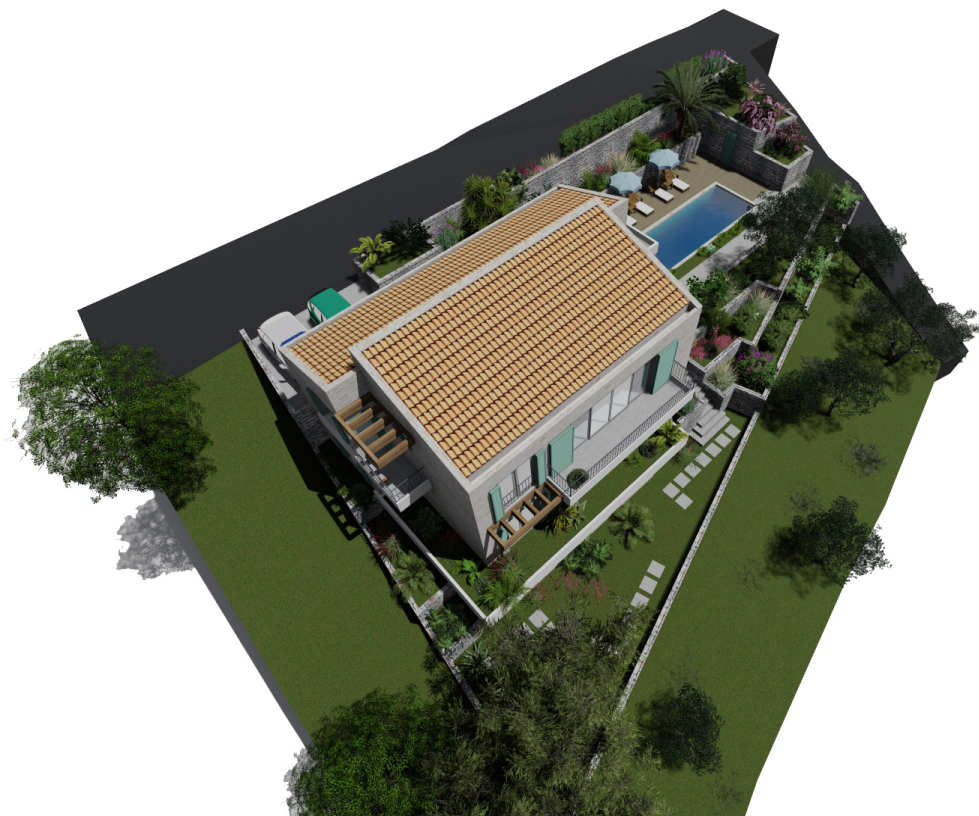


3d prikazi



3d prikazi





3d prikazi