

OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta  Digitally signed by Slobodan Petrović DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=A12 PROJECT, 2.5.4.97=VATME-03157504, serialNumber=43079, givenName=Slobodan, sn=Petrović, cn=Slobodan Petrović Date: 2021.03.24 15:01:46 +01'00'	elektronski potpis revidenta
--	-------------------------------------

INVESTITOR:

„AURA VITALIS“ d.o.o. Budva, Marković Velika,
Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk,
Marković Mirjana, Jovo Radulović

OBJEKAT:

APARTMANSKI OBJEKAT

LOKACIJA:

Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39
u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ (katastarska parcela
1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1,
1211/2) KO Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50,
81000 Podgorica

ODGOVORNO LICE

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 105/2175-46/2

GLAVNI INŽENJER

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 105/2175-46/2

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
INVESTITOR:	„AURA VITALIS“ d.o.o. Budva, Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović
OBJEKAT:	APARTMANSKI OBJEKAT
LOKACIJA:	Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ (katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	OPŠTA DOKUMENTACIJA
PROJEKTANT:	A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50, 81000 Podgorica
ODGOVORNO LICE:	Slobodan Petrović, spec.sci.arh. br.licence UPI 105/2175-46/2
GLAVNI INŽENJER:	Slobodan Petrović, spec.sci.arh. br.licence UPI 105/2175-46/2
SARADNICI NA PROJEKTU:	Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.



A12 project d.o.o.
Moskovska 111/50
Podgorica 81000, Montenegro
Mob: +382 69 746 284
Email: info@a12project.com
Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

FOLDER 1/2

Opšta dokumentacija i projektni zadatak

Folder 1.1

DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

FOLDER 2/2

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

FOLDER 2.1

Arhitektura

Folder 2.1.1

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_OPŠTA DOKUMENTACIJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Ugovor između investitora i "A12 project" d.o.o. Podgorica
- 1.2. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata za preduzeće "A12 project" d.o.o. Podgorica
- 1.3. Licenca preduzeća "A12 project" d.o.o. Podgorica za izradu dijela tehničke dokumentacije
- 1.4. Licenca projektanta
- 1.5. Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
- 1.6. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.7. Urbanističko-tehnički uslovi

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 2.1. Projektni zadatak

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_ARHITEKTURA**1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

- 1.1 Tehnički opis

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2.1	Geodetska podloga	1:50
2.2	Šira situacija	1:100
2.3	Situacija	1:50
2.4	Situacija sa osnovom prizemlja	1:50
2.5	Osnova suterena (garaže) -I	1:50
2.6	Osnova prizemlja	1:50
2.7	Osnova I sprata	1:50
2.8	Osnova II sprata	1:50
2.9	Osnova III sprata	1:50
2.10	Osnova potkrovlja	1:50
2.11	Osnova krovne ravni	1:50
2.12	Presjek P1	1:50
2.13	Presjek P2	1:50
2.14	Presjek P3	1:50
2.15	Fasada - Istočna	1:50
2.16	Fasada - Zapadna	1:50
2.17	Fasada - Južna	1:50
2.18	Fasada - Sjeverna	1:50

3. 3D PRIKAZI

- 3.1 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.2 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.3 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.4 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.5 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.6 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.7 Trodimenzionalni prikaz objekta
3.8 Trodimenzionalni prikaz objekta sa uklopljenim okruženjem



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.1.

Ugovor između investitora i "A12 project" d.o.o. Podgorica

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020

UGOVOR O PRUŽANJU PROJEKTANTSKIH USLUGA

Zaključen dana 01.02.2021. godine u Podgorici između:

1. **Aura Vittalis d.o.o. Podgorica** (*firma - naziv i sjedište*) koju zastupa **Siniša Jovanović** (*dalje: Naručilac*)

i

2. **A12 Project d.o.o. Podgorica**, (*firma - naziv i sjedište*) koju zastupa **Slobodan Petrović spec.sci.arh.** (*dalje: Projektant*)

Član 1

Predmet ugovora

Predmet ovog Ugovora je pružanje Usluga iz člana 2. ovog Ugovora, od strane Projektanta Naručiocu u vezi sa izradom projektne dokumentacije za koje će Naručilac platiti Naknadu iz člana 5. ovog Ugovora.

Član 2

Obim Usluga

Projektant se obavezuje da za Naručioca izradi predmetnu projektno tehničku dokumentaciju kao što slijedi:

1. Idejno rješenje

Član 3

Rokovi izvršenja Usluga



A12 project d.o.o.
Moskovska 111/50
Podgorica 81000, Montenegro
Mob: +382 69 746 284
Email: info@a12project.com
Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING – BUILDING

Rokovi izvršenja Usluga koje su predmet ovog Ugovora su kao što slijedi:

1. Idejno rješenje

10 ranih dana

Rokovi počinju da teku datumom potpisivanja Ugovora.
Rokovima nije obuhvaćen period usvajanja od strane Naručioca.

Član 4

Cijena Usluge

Naručilac se obavezuje da plati Projektantu ukupan iznos od _____ eura i to _____ eura za izradu **Idejnog rješenja**, za Usluge navedene u ovom Ugovoru (*dalje: Naknada*).

Cijena Usluge je izražena u neto iznosu bez uračunatog PDV-a, koju je Naručilac u obavezi da plati.

Cijena obuhvata sve Usluge iz člana 2. ovog Ugovora koje su neophodne za izvođenje radova na izgradnji Objekta.

Uplate izvršiti na žiro račun Projektanta, broj: **510-207031-38 CKB banka**

Sve dodatne usluge koje nisu obuhvaćene ovim Ugovorom, a biće zahtijevane od strane Naručioca, biće predmet dodatne Ponude i Aneksa ovog Ugovora.

Član 5

Dinamika plaćanja Naknade

Naručilac se obavezuje da Projektantu plati Naknadu najkasnije u roku od 5 radnih dana od dana prijema ispravne fakture izdate od strane Projektanta prema sledećim uslovima plaćanja:

1. Idejno rješenje:

- 50% avansno plaćanje
- 50% nakon predaje projekta Naručiocu:

Član 6

Obaveze Projektanta

Projektant garantuje Naručiocu da će putem stručnog i multidisciplinarnog rada licenciranog i stručno obučenog i ovlašćenog kadra, svojih zaposlenih i angažovanih lica, izvršiti sve Usluge i druge obaveze koje su predmet ovog Ugovora, i obezbijediti da se Usluge za potrebe Naručioca izvrše kvalitetno, stručno, u roku i na način kako je utvrđen odredbama ovog Ugovora.

Projektant je u obavezi da sastavi projektni tim, čiji članovi posjeduju odgovarajuće licence za projektovanje i garantuje za stručnost svakog pojedinog člana i da odredi minimum jedno odgovorno lice za komunikaciju sa Naručiocem.

Projektant se obavezuje da, u odgovarajućem roku izvrši svaku i sve eventualne izmjene i/ili dopune u tehničkoj dokumentaciji.

Projektant se obavezuje da Usluge navedene u članu 2. izvrši u svemu u skladu sa važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, kao i svim pripadajućim podzakonskim aktima i drugim vežećim propisima Crne Gore i pravilima struke koji važe na dan zaključenja ovog Ugovora i aktima koji budu donijeti tokom perioda vršenja Usluga.

Projektant će izvršiti sve Usluge svojim materijalima i svojom radnom snagom sa pažnjom dobrog stručnjaka, licenciranog za pružanje konkretnih Usluga koje su predmet ovog Ugovora.

Projektant je dužan sarađivati u skladu sa dobrom poslovnom praksom sa svim potencijalnim konsultantima koji bi mogli biti angažovani od strane Naručioca. Pri tom, „Konsultanti“ su pravna ili fizička lica angažovana od strane Naručioca.

Član 7

Obaveze Naručioca

Naručilac je dužan da blagovremeno i jasno daje Projektantu uputstva u pisanom obliku, kao i svu raspoloživu dokumentaciju potrebnu za izvršenje Usluga iz člana 2.

Naručilac je dužan da dostavi Projektantu sledeću dokumentaciju:

- Projektni zadatak potpisan od strane Naručioca
- Urbanističko tehničke uslove
- Ovjerenu geodetsku podlogu
- Geomehanički elaborat (ukoliko se utvrdi da je neophodan)

Naručilac je dužan da izvrši plaćanje Projektantu u skladu sa dinamikom plaćanja utvrđenom ovim Ugovorom.

Naručilac će po zaključenju ovog Ugovora imenovati i Projektanta upoznati sa indetitetom i kontakt informacijama odgovornih predstavnika Naručioca, kao i sa drugim konsultantima Naručioca sa kojima će Projektant direktno sarađivati.

Naručilac ima obavezu plaćanja svih taksi nadležnim institucijama u procesu izrade i usvajanja Projekta.

Naručilac je dužan da blagovremeno izvrši pregled tehničke dokumentacije i ukoliko je ista urađena u skladu sa zahtjevima Naručioca odobri je, pisanim putem. Ukoliko Naručilac ima primjedbe na tehničku dokumentaciju dužan je da u roku od 5 (pet) dana obavijesti Projektanta pisanim putem.

Član 8

Trajanje i raskid Ugovora

Ovaj Ugovor se zaključuje za period dok Ugovorene strane ne izvrše obaveze iz ovog Ugovora.

Naručilac i Projektant mogu raskinuti ovaj Ugovor pisanim saopštenjem upućenim drugoj Ugovorenoj strani uz otkazni rok koji iznosi 10 dana. Naručilac će Projektantu nadoknaditi sve troškove za pružanje Usluge koje je imao do trenutka prijema obavještenja o raskidu.

U slučaju nepoštovanja Ugovorenih rokova i kvaliteta izrade projektne dokumentacije od strane Projektanta, Naručilac ima pravo na prijevremeni raskid ovog Ugovora.

Član 9

Završne odredbe

Ukoliko neke od odredba ovog Ugovora postanu nevažeće ili prestanu da budu na snazi usled izmjena i dopuna odredbi pozitivno-pravnih propisa Crne Gore i/ili odluka nadležnih organa, Ugovor ostaje na snazi, a umjesto nevažećih odredbi biće primijenjene zakonske odredbe najbliže ovdje određenoj svrsi i značenju.

Izmjene i dopune ovog Ugovora moguće su samo u pisanoj formi.

Ugovorene strane će nastojati da sve sukobe koji mogu nastati u realizaciji i po osnovu ovog Ugovora rješavaju sporazumno i u direktnim pregovorima. U slučaju neuspjeha pregovora, spor će biti upućen na rješavanje Privrednom sudu u Podgorici.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 istovjetnih primjeraka od kojih po 2 za svaku Ugovorenu stranu.


"AURA VITALIS" d.o.o.
Siniša Jovanović

Izvršni direktor / Projektant:
Slobodan Petrović spec. arh.




A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.2.

Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata za
preduzeće "A12 project" d.o.o. Podgorica



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

Registarski broj 5 - 0807233 / 001
PIB: 03157504

Datum registracije: 09.10.2017.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "A12 PROJECT" PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: A12 PROJECT
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 09.10.2017.
Datum donošenja Statuta: 09.10.2017.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SLOBODAN PETROVIĆ 0610989212977

Adresa: MOSKOVSKA BR.111/50 PODGORICA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 23.01.2018 godine u 10:51h



NAČELNICA

24 Dušanka Vujisić
[Signature]



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING – BUILDING

1.3.

Licenca preduzeća "A12 project" d.o.o. Podgorica za
izradu dijela tehničke dokumentacije



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 101/2175-47/2

Podgorica, 29.01.2018. godine

» A12 PROJECT »

PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 101/2175-47/2
Podgorica, 29.01.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » A 12 PROJECT« D.O.O.Podgorica za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE » A 12 PROJECT« D.O.O.Podgorica, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 101/2175-47/1 od 06.12.2017.godine, » A 12 PROJECT« D.O.O.Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 105/2175-46/2 od 18.01.2018.godine, kojim je Petrović Slobodanu, iz Podgorice, diplomiranom inženjeru arhitekture- stepen specijaliste, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » A 12 Project « D.O.O. Podgorica, od 09.10.2017.godine i zaposlenog Petrović Slobodana, iz Podgorice, gdje je u članu 2 Ugovora, imenovani ovim Ugovorom zasnovao puno radno vrijeme na 40 sati nedeljno u navedeno privredno društvo; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0807233 od 23.01.2018.godine, gdje je utvrđena pretežna djelatnost pod šifrom 7111: Arhitektonska djelatnost.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore « br. 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“, br. 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: 1) 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 u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.4.

Licenca odgovornog projektanta



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 105/ 2175- 46/2
Podgorica, 18.01.2018. godine

PETROVIĆ SLOBODAN

UI. Moskovska 111/50
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 101/2175 - 46/2
Podgorica, 16.01.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE PETROVIĆ SLOBODANU, dipl. inženjeru arhitekture – stepen specijaliste: arhitektura, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI101/2175-46/1 od 06.12.2017.godine, PETROVIĆ SLOBODAN, dipl. inženjer arhitekture – stepen specijaliste: arhitektura, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

Diplomu osnovnih akademskih studija, izdata od strane Univerziteta Crne Gore- Arhitektonski fakultet u Podgorici, broj B-178 od 30.08.2013.godine; Diplomu postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, izdata od strane Univerziteta Crne Gore- Arhitektonski fakultet: stepen specijaliste: arhitektura, broj 160 od 30.08.2013.godine; Potvrdu o učestvovanju projektanta na izradi tehničke dokumentacije, izdata od strane » Ing Invest » D.O.O.Danilovgrad, br. 849/17 od 20.09.2017.godine; Potvrdu, izdata od strane » Studio K » D.O.O.Podgorica; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-1481/3 od 29.11.2016.godine, kojim je Slobodanu Petroviću izdata licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-1481/4 od 29.11.2016.godine, kojim je Slobodanu Petroviću izdata licenca odgovornog inženjera za izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i radova na uređenju terena; Akt Ministarstva pravde, br.04/2-72-178/18/4 od 11.01.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci

o osuđivanosti za imenovanog; 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 VIII 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 u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
 Nataša Pavićević





A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.5.

Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02 – 1518

Podgorica, 25.11.2020. god.

Na osnovu člana 143, člana 146 stav 1 tačka 2 i člana 149 stav 1 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20) i evidencije iz Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SLOBODAN Z. PETROVIĆ, Spec. Sci arhitekture iz Podgorice,
član je Inženjerske komore Crne Gore do **28.11.2021.** godine.

Obradila:

Biserka Vujović

GENERALNI SEKRETAR

Nikola Petrović, dipl.pravnik



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

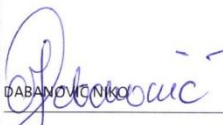
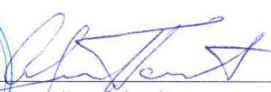
Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.6.

Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

		Filijala/O.J.: 5051	Broj Polise: ODG001424
Šifra zastupnika: 50677		Kanal Prodaje: BROKER	Novo/Obnova: ODG000522
		Veza sa Polisom:	
POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI		BROJ POLISE: ODG001424	
Ugovarač: A 12 PROJECT DOO, MOSKOVSKA 111/50, PODGORICA, JMBG/PIB: 03157504			
Osigurani: A 12 PROJECT DOO, MOSKOVSKA 111/50, PODGORICA, JMBG/PIB: 03157504			
TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 03.08.2020 u 00:00 do 03.08.2021 00:00			
USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)			
NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja			
Osigurava se:		Suma Osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost			
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivanja osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektiranih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 40,000.00€.		100.000,00€	
Isključeno je osiguravajuće pokrivenje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokrivenje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela..			
A Minimalna premija 1 (140%)			140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)			168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)			
D Godišnji agregat jednostruki (20%)			-61,60€
E Popust za isključenje pokrica u periodu garancije (10%)			-24,64€
F trajanje do 1 godine (100%)			
Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100,000.00€.			
		BRUTO PREMIJA:	221.76€
		POREZ NA PREMIJU:	19.96€
		UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:	241.72€
UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:			
Način plaćanja prve uplate POPRFKAK			
1. 03.08.2020 241.72			
Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 550-3596-62 SGM; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R_ODG001424			
Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je to tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1. Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 47/08)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. (br.) Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokrivenje ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivenje samo za dio štete odnosno naknade iz osiguranja, u razmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata. (br.) U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguraniku da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može preneti na druga prava lica u zemlji i inostranstvu, a čije učestvovanje je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.			
 DABANOVIĆ		 Ugovarač osiguranja	
 Društvo za osiguranje		 A12 PROJECT	
U Podgorici, 03.08.2020			
Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.			
OS - 01 / I		Štampano: 03.08.2020 11:49	
		Strana: 1 od 1	



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING – BUILDING

1.7.

Urbanističko-tehnički uslovi

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-332/20-89/3
Budva, 28.04.2020 godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Marković Marka, Marković Mirjane, Marković Nikole, Marković Velike i Marković Vuka 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), i DUP Podkošljun ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 7

Urbanistička parcela broj: 39 koju čine katastarska parcela 1210/2 i djelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/1 i 1211/2 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/1 i 1211/2 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-2090/2020 za KO Budva, od 13.02.2020.godine, na katastarskoj parceli 1210/1 KO Budva upisana je zgrada u trgovini, ugostiteljstvo i turizam površine. Na katastarskoj parceli 1210/1 KO Budva upisan je teret i ograničenje – objekat nema građevinsku dozvolu, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-2090/2020 za KO Budva, od 13.02.2020.godine, na katastarskoj parceli 1210/2 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1210/2 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se uklanja.

Vlasnik objekta može shodno Članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podneti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)

U okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a investitor može da izabere namjenu predmetnog objekta.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednoporodični, gradska vila, višeporodični i višestambeni objekti**:

- Pod **rezidencijalnim bjektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcijalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. 6.1.2.tačka 14, strana 71.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, strana 52.

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.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića

i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

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) i uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama

(zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 1,5 - 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m -2,5m ako je oblik parcele nepravilan i ukoliko je min. odstojanje objekta od susednog objekta je 3,0m.

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 83)
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.9. strana 78)

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m, a min. odstojanje objekta od susednog objekta je 3,0m.

Podzemna građevinska linija PGL

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. strana 79)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

Krovovi

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

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

Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

Visina vijenca iznosi:

SM3 – 12,0m (G+P+2+ P_k)

SS3 – 15,0m (G+P+3+ P_k),

SS4 - 16,50m (G+P+4), odnosno 21,00m (G+P+5+P_k)

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

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

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 39	527	1668	255	3.17	0.48	G+P+3+Pk

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i ulepšavanju javnih prostora. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.23 strana 110)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7.5, strana 84)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česnama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama.

Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, prostor između ulice i objekta popločati kamenom, betonskim ili behaton pločama ili koristiti štampani beton. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). Spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14). 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.

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m².

Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

13. 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 objekata koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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

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

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

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, za ostale namjene prostora u objektu koristiti normative:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

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

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, **a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20, 22, 36 i 40.**

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

25. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-213/20
Datum: 13.02.2020.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 9
Parcele: 1210/1, 1210/2, 1210/3

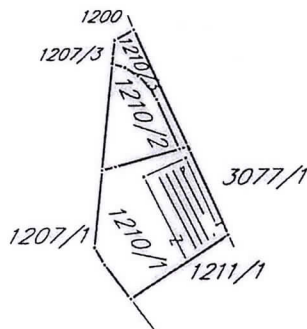
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
300
6
570
500

4
683
300
6
570
600



4
683
200
6
570
500

4
683
200
6
570
600

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-1500/2020

Datum: 05.02.2020.

KO: BUDVA

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 MARKOVIĆ VUK, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 672 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1210	1		8 46/13		PODKOŠLJUN	Dvorište NASLJEDE		154	0.00
1210	1	1	8 46/13		PODKOŠLJUN	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. GRADENJE		73	0.00
1210	2		8 115/19	09/10/2019	PODKOŠLJUN	Livada 1. klase NASLJEDE		84	0.59
1210	3		8 115/19	09/10/2019	PODKOŠLJUN	Livada 1. klase NASLJEDE		33	0.23
Ukupno								344	0.82

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1308964232014	MARKOVIĆ MIRKA MARKO 29.NOVEMBAR BR. 26a. BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6
1508968237028	MARKOVIĆ MIRKO MIRJANA UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA	Sukorišćenje	1/3
2212992250016	MARKOVIĆ MILORAD NIKOLA UL.29.NOVEMBRA BB-BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6
2011946237026	MARKOVIĆ VELIKA UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA	Sukorišćenje	1/2
1802991250061	MARKOVIĆ MILORAD VUK UL.29.NOVEMBRA BB-BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1210	1	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. GRADENJE	0	P 73	Susvojina MARKOVIĆ MIRKA MARKO 1/6 1308964232014 29.NOVEMBAR BR. 26a. BUDVA Susvojina MARKOVIĆ MIRKO MIRJANA 1/3 1508968237028 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina MARKOVIĆ MILORAD NIKOLA 1/6 2212992250016 UL.29.NOVEMBRA BB-BUDVA



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE



Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Susvojina 1/6 MARKOVIĆ VELIKA 2011946237026 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina 1/6 MARKOVIĆ MILORAD VUK 1802991250061 UL.29.NOVEEMBRA BB.BUDVA
1210 1	1	Poslovni prostor GRADENJE 0	1	P 60	Susvojina 1/6 MARKOVIĆ MIRKA MARKO 1308964232014 29.NOVEEMBAR BR. 26a. BUDVA Susvojina 1/3 MARKOVIĆ MIRKO MIRJANA 1508968237028 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina 1/6 MARKOVIĆ MILORAD NIKOLA 2212992250016 UL.29.NOVEEMBRA BB-BUDVA Susvojina 1/6 MARKOVIĆ VELIKA 2011946237026 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina 1/6 MARKOVIĆ MILORAD VUK 1802991250061 UL.29.NOVEEMBRA BB.BUDVA

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1210	1	1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	22/04/2013
						Nema dozvolu GRADJEVINSKU.

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.



Načelnica: 6

SONJA TOMAŠEVIĆ





UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-2090/2020

Datum: 13.02.2020.

KO: BUDVA

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 467-104-213, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 672 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1210	1		8 46/13		PODKOŠLJUN	Dvorište NASLJEDE		154	0.00
1210	1	1	8 46/13		PODKOŠLJUN	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. GRADENJE		73	0.00
1210	2		8 115/19	09/10/2019	PODKOŠLJUN	Livada 1. klase NASLJEDE		84	0.59
1210	3		8 115/19	09/10/2019	PODKOŠLJUN	Livada 1. klase NASLJEDE		33	0.23
Ukupno								344	0.82

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1308964232014	MARKOVIĆ MIRKA MARKO 29.NOVEMBAR BR. 26a. BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6
1508968237028	MARKOVIĆ MIRKO MIRJANA UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA	Sukorišćenje	1/3
2212992250016	MARKOVIĆ MILORAD NIKOLA UL.29.NOVEMBRA BB-BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6
2011946237026	MARKOVIĆ VELIKA UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA	Sukorišćenje	1/2
1802991250061	MARKOVIĆ MILORAD VUK UL.29.NOVEMBRA BB-BUDVA BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/6

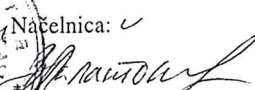
Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1210	1	1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz. GRADENJE	0	P 73	Susvojina 1/6 MARKOVIĆ MIRKA MARKO 1308964232014 29.NOVEMBAR BR. 26a. BUDVA Susvojina 1/3 MARKOVIĆ MIRKO MIRJANA 1508968237028 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina 1/6 MARKOVIĆ MILORAD NIKOLA 2212992250016 UL.29.NOVEMBRA BB-BUDVA

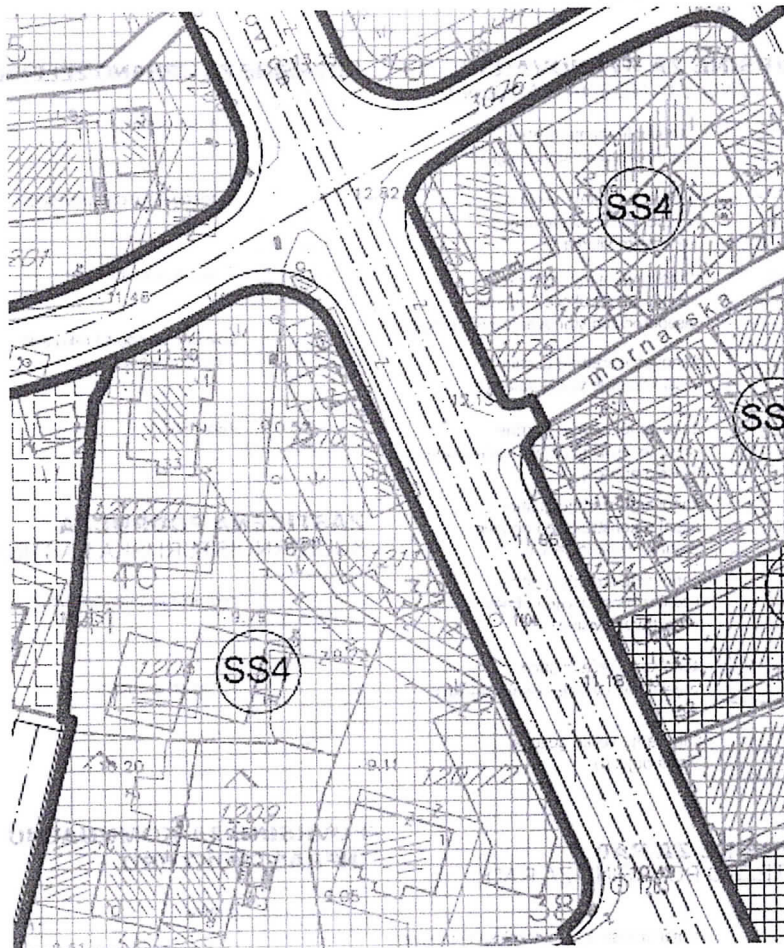


Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Susvojina MARKOVIĆ VELIKA 1/6 2011946237026 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina MARKOVIĆ MILORAD VUK 1/6 1802991250061 UL.29.NOVEEMBRA BB.BUDVA
1210 1	1	Poslovni prostor GRADENJE 0	1	P 60	Susvojina MARKOVIĆ MIRKA MARKO 1/6 1308964232014 29.NOVEMBAR BR. 26a. BUDVA Susvojina MARKOVIĆ MIRKO MIRJANA 1/3 1508968237028 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina MARKOVIĆ MILORAD NIKOLA 1/6 2212992250016 UL.29.NOVEEMBRA BB-BUDVA Susvojina MARKOVIĆ VELIKA 1/6 2011946237026 UL.PANČEVAČKA BR.2 BUDVA Susvojina MARKOVIĆ MILORAD VUK 1/6 1802991250061 UL.29.NOVEEMBRA BB.BUDVA

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1210 1	1		1	Zgrade u trgov.ugost. i turiz.	22/04/2013	Nema dozvolu GRADJEVINSKU.

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.

Načelnica: 
SONJA TOMAŠEVIĆ



IZVOD IZ DUP-a Podkošljun

(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

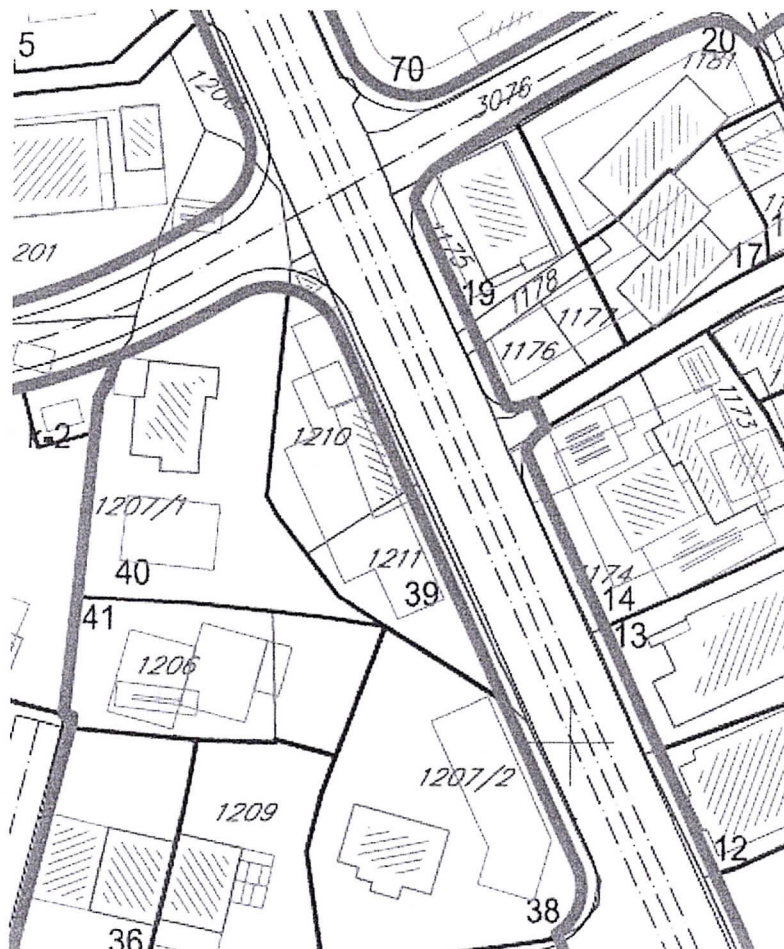
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 28.04.2020.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

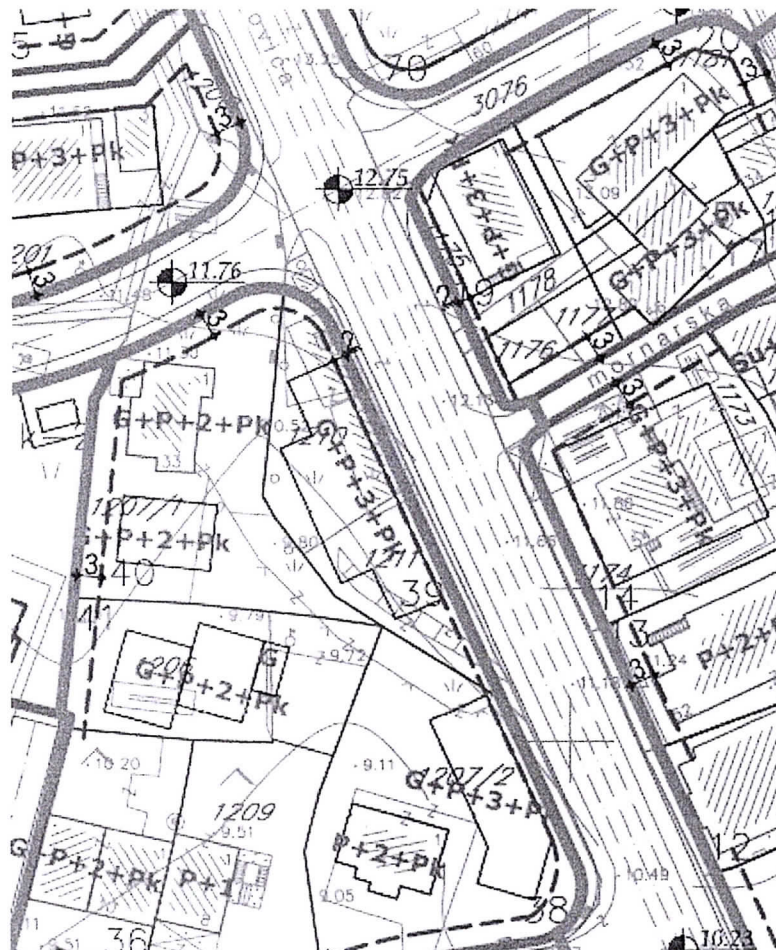
Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]

Budva 28.04.2020.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

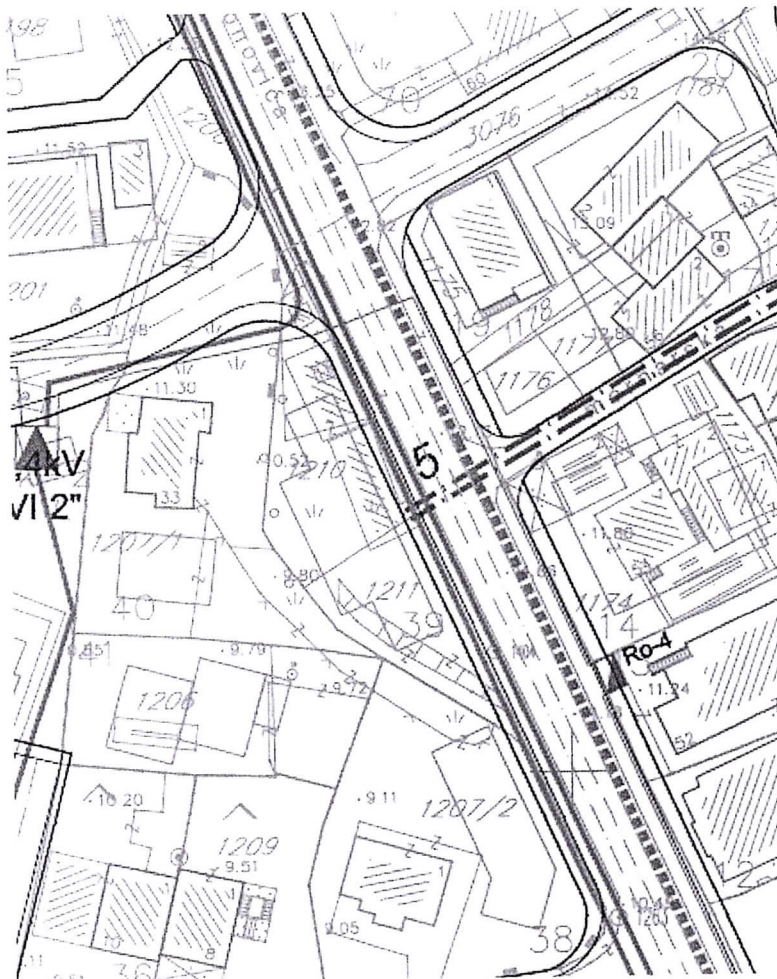
Karta regulacija-nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović



Budva 28.04.2020.



IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

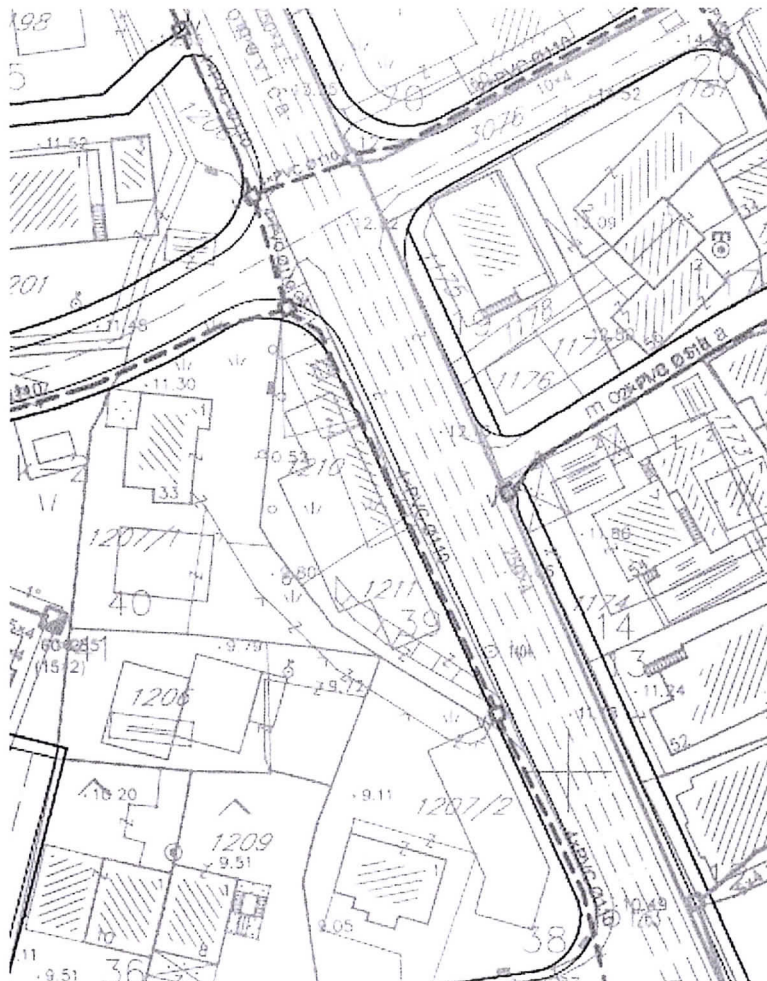
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 28.04.2020.





IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 28.04.2020.



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.03.2021 19:31

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 08.03.2021 19:31

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 2801 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1211/2		8 8	08.03.2019	PODKOŠLJUN	Livada 1. klase NASLJEDE	100	0.70

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	RADULOVIĆ JOVAN *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

— PREDUGOVOR ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI —

U Budvi, dana 03.02.2021. g (trećeg februara dvije hiljade i dvadeset i prve godine), u 11h (jedanaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. Žrtava fašizma bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis predugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:—

1. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "AURA VITALIS" BUDVA, PIB: 02819660, Adresa sjedišta: RAFAILOVIĆI, BEČIČKA PLAŽA BB, email: auravitalis@gmail.com koje preduzeće zastupa: **SINIŠA JOVANOVIĆ**, rođen dana 18.05.1988 (osamnaestog maja hiljadu devet stotina osamdeset i osme) godine državljanin BIH, JMBG 1805988180884, sa boravkom na adresi: Budva, Rafailovići bb, telefon: 068/008-555, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 07GBE5439, izdatu od strane MUP-a Republike Srpske Bijeljina, dana 10.02.2016. godine, i koja prestaje da važi dana 10.02.2026 godine (u daljem tekstu: **Investitor**),—

2. MARKOVIĆ VELIKA, rođena dana 20.11.1946 godine, JMBG 2011946237026, sa prebivalištem u Budvi, Ulica Pančevačka broj 2, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 801947765 izdata dana 03.12.2009. godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi 03.12.2019 godine, koju po zastupa na osnovu punomoćja UZZ:72/21 potpisanog kod notara Dalibora Kneževića, zastupa punomoćnik: **DEJAN MARKOVIĆ**, JMBG 1603972232017, sa prebivalištem u Budvi, Ulica Pančevačka broj 2, lična karta broj 938595506 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 10.07.20209 godine (u daljem tekstu: **Suinvestitor 6** (u daljem tekstu: **Suinvestitor 1**),—

3. MARKOVIĆ MARKO, rođen dana 13.08.1964 godine, JMBG 1308964232014, sa prebivalištem u Budvi, Ulica Pančevačka broj 2, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 335848905 izdata dana 27.12.2012. godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi 27.12.2022. godine (u daljem tekstu: **Suinvestitor 2**)—

4. MARKOVIĆ NIKOLA, rođen dana 22.12.1992 godine, JMBG 2212992250016, sa prebivalištem u Budvi, Ulica 29 Novembra broj 26, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 502992663 izdata dana 07.04.2016 godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 07.04.2026 godine (u daljem tekstu: **Suinvestitor 3**)—

5. MARKOVIĆ VUK, rođen dana 18.02.1991 godine, JMBG 1802991250061, sa prebivalištem u Budvi, Ulica 29 Novembra broj 26, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 779191474 izdata dana 10.04.2015. godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 10.04.2025. godine (u daljem tekstu: **Suinvestitor 4**)—



6. MARKOVIĆ MIRJANA, rođena dana 15.08.1968 godine, JMBG 1508968237028, sa prebivalištem u Budvi, Ulica Pančevačka broj 2, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 129693738 izdata dana 23.08.2019. godine od strane MUP-a Crne Gore FL Budva i koja važi do 23.08.2029. godine (u daljem tekstu: **Suinvestitor 5**)

U daljem tekstu zajednički naziv za Suinvestitora 1, Suinvestitora 2, Suinvestitora 3 i Suinvestitora 4, Suinvestitora 5, : suinvestitor. U Ugovoru o prodaji sva upućivanja na Suinvestitora smatraće se upućivanjem na suinvestitore.

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja su predmet predugovora, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za preduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:---

-----PREDUGOVOR ZA ZAKLJUČENJE UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI -----
-----I PREDMET UGOVORA-----

Predmet Predugovora je zajednička izgradnja zgrade projektovane na urbanističkoj parceli broj 39 koju čine katastarska parcela broj 1210/2 i djelovi katastarskih parcela broj 1210/1, 1211/1 i 1211/2 KO Budva u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima izdatim dana 28.04.2020 godine i idejnim rješenjem koje će biti pripremljeno od strane licenciranog društva koje će izabrati Investitor.

-----ČLAN II-----

Suinvestori su sukorisnici katastarskih parcela broj 1210/1 i 1210/2 u obimu prava: Suinvestitor 1 u obimu prava $\frac{1}{2}$, suinvestitori 2, 3 i 4 u obimu prava od po $\frac{1}{6}$ i Suinvestitor 5 u obimu prava $\frac{1}{3}$.

-----ČLAN III-----

Ugovorne strane su saglasne da suinvestitor kao svoj ulog u zajedničku izgradnju unese nepokretnosti iz člana 2. ovog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne da Investitor finansira cjelokupnu izgradnju Objekta i snosi sve troškove od zaključenja ovog ugovora, da izvrši prijavu građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), pribavljanje konačnog izvještaja stručnog nadzora (izrada projektne dokumentacije, plaćanje svih potrebnih troškova, koji budu bilo neophodni uključujući ali se ne ograničavajući na plaćanje nadoknade JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ kao i plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i izgradnja Objekta po sistemu "ključ u ruke")

Ugovorne strane izjavljuju da će Investitor snositi sve troškove koji se odnose na postupak priključenja objekta na mrežu u cilju snadbijevanja električnom strujom, s tim da suinvestitori preuzimaju obavezu da u slučaju da to bude potrebno pribave sve potrebne saglasnosti od strane vlasnika susjednih parcela, ili parcela u blizini, ili trećih fizičkih pravnih lica. Investitor neće snositi bilo kakvu odgovornost u slučaju da dođe do kašnjenja u izgradnji objekta u slučaju da zbog okolnosti na koje nije mogao da utiče dođe do kašnjenja u postupku priključenja

objekta na mrežu u cilju snadbijevanja električnom strujom. _____

Investitor garantuje Suinvestitoru da će svi građevinski radovi na Objektu biti izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti, i oslobađa bilo kakve odgovornosti Suinvestitora u slučaju da se pojave bilo kakvi nedostaci ili pretenzije trećih lica vezano za postupak izgradnje objekta i/ili vezano za bilo koji drugi postupak vezan za predmetni Objekat. U cilju izbjegavanja svake sumnje, ukoliko usljed propusta Investitora da uredno ispunjava obaveze iz prethodnog stava ovog člana, Suinvestitor bude izložen bilo kakvoj vrsti odgovornosti, Investitor će preduzeti sve potrebne mjere kako bi takvu odgovornost preuzeo na sebe, uključujući ali ne ograničavajući se i na naknadu štete Suinvestitoru u slučaju da zbog ovih okolnosti Suinvestitor pretrpi bilo kakvu imovinsku štetu ili gubitak. Posebno, Investitor se obavezuje da zaštiti Suinvestitora od svih zahtjeva trećih lica (uključujući i zahtjeve nadležnih državnih organa) prema njemu koja proizlaze iz činjenice da je nosilac građevinske dozvole za izgradnju Objekta i obaveza koje se u vezi s tim vežu za investitora. _____

Projektovana vrijednost investicije iznosi 500.000,00 EUR (pet stotina hiljada eura) Investitor je dužan da plati sve troškove koji budu neophodni radi izgradnje objekta. _____

ČLAN IV

Ugovorne strane su saglasne da: _____

I. Suinvestitorima pripadaju sledeći posebni djelovi: _____

1. Suinvestitorima 1, i 2 i 5 pripadaju u svojinu: 1 (jedan) stambeni prostor (s tim da je Investitor dužan da stan preuredi u dva odvojena stana po želji suinvestitora), površine 115m², koji će se nalaziti na drugom spratu, južne orijentacije (u kojima je Investitor dužan da ugradi parket i dvije tuš kabine), 1 (jedno) garažno mjesto, suvlasnički udio od 30/80 na jednom poslovnom prostoru u prizemlju površine 80m², i pravo korišćenja na dva parking mjesta ispred poslovnog prostora ili u njegovoj neposrednoj blizini;—

2. Suinvestitorima 3 i 4 pripadaju u svojinu: suvlasnički udio od 50/80 na jednom poslovnom prostoru u prizemlju površine 80m², i pravo korišćenja na jednom parking mjestu ispred poslovnog prostora ili u njegovoj neposrednoj blizini; _____

Ugovarači su izričito saglasni da eventualna odstupanja u neto površini posebnih djelova koji pripadaju sinvestitoraama ne može da prelazi $\pm 3,0\%$ od ugovorene površine. _____

II. Investitoru, preduzeću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "AURA VITALIS" BUDVA, će na osnovu ovog ugovora u svojinu i slobodno raspolaganje pripasti sva ostala garažna mjesta, poslovni prostori, stambeni prostori i svi ostali posebni djelovi, kao i pravo korišćenja na preostalim parking mjestima i dijelu urbanističke parcele, koji će se nalaziti u zgradi projektovanoj na urbanističkoj parceli broj 39 koju čine katastarska parcela broj 1210/2 i djelovi katastarskih parcela broj 1210/1, 1211/1 i 1211/2 KO Budva. _____

Suinvestitori se takođe u korist Investitora odriču prava korišćenja krovne terase i obavezuju



se da tu obavezu prenesu na buduće kupce svojih posebnih djelova.-----

Ugovorne strane izjavljuju da su upoznate da je shodno odredbama Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Republike Crne Gore, predviđeno da svi vlasnici posebnih djelova zgrade (stanova, poslovnih prostora itd.) imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je izgrađen objekat kao i na krovu/krovnim terasama. Suinvestitor izjavljuje da se odriče od prava korišćenja krovne terase/krovnih terasa u korist Investitora, kao i prava korišćenja na preostalom dijelu urbanističke parcele broj 39 (osim na parking mjestima iz tačke 1.) koju čine katastarska parcela broj 1210/2 i djelovi katastarskih parcela broj 1210/1, 1211/1 i 1211/2 KO Budva. Suinvestitor je dužan da navedenu saglasnost u slučaju prodaje posebnih djelova koji mu pripadaju na osnovu ovog Ugovora prenijeti na novog Kupca.-----

Ugovorne strane su saglasne da u slučaju da ukupna neto površina posebnih djelova objekta koji pripadnu Suinvestitoru bude manja ili veća od 3,0% od ugovorene površine ugovorne strane će sporazumno urediti međusobne odnose.-----

Suinvestitor je saglasan da Investitor može da finansira izgradnju predmetnog objektima i sredstvima trećih lica. U slučaju da se izgradnja objekata finansira sredstvima trećih lica nadoknada trećim licima može biti isplaćena posebnim djelovima koje pripadaju Investitoru iz ovog Ugovora, a što će se u tom slučaju definisati Aneksom ovog Ugovora, koji će ugovorne strane potpisati nakon izgradnje, etažiranja objekta, a u cilju uknjižbe predmetnih nepokretnosti na ime ugovornih strana i trećih lica koja eventualno budu finansirala izgradnju objekta. -----

ČLAN V

Suinvestitor se obavezuje da Investitoru preda u posjed nepokretnosti iz člana 1 Ugovora odmah nakon prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017). -----

Rok za završetak izgradnje objekta u skladu sa projektnom dokumentacijom, po sistemu „ključ u ruke“, sa pribavljanjem konačnog izvještaja stručnog nadzora je 18 (osamnaest) kalendarskih mjeseci od dana pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat. -----

Produžetak roka iz člana 1. ovog ugovora može biti u slučaju više sile i u slučaju da nastupe okolnosti na koje Investitori ne mogu uticati, a nisu ih svojom krivicom ili nemarom prouzrokovali. -----

Rok se može produžiti za vrijeme dok prestane viša sila, ili okolnosti iz stava 2. ovog člana. -----

U slučaju nepoštovanja roka iz stava 1. ovog člana Investitor je obavezan Suinvestitoru plaća ugovornu kaznu za svaki mjesec kašnjenja u sledećem iznosu: 600 (šest stotina eura) za stambeni prostor koji pripada suinvestitorima 1, 2 i 5, 300 (tri stotine eura) za poslovni prostor koji pripada suinvestitorima 1, 2 i 5, i 450 EUR (četiri stotine pedeset eura) za poslovni prostor koji pripada suinvestitorima 3 i 4. -----

U slučaju prekoračenja roka izgradnje objekta u skladu sa projektnom dokumentacijom, po sistemu „ključ u ruke“, u periodu dužem od 24 (dvadeset četiri) kalendarskih mjeseci od dana pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat, ugovorne strane su saglasne da Investitor ima pravo da inicira postupak prodaje nepokretnosti koje se nalaze u

svojini Investitora, na način i pod uslovima koji su definisani članom Va Ugovora, pod uslovom da sporazumno određeni sudski vještak utvrdi da je Investitor do momenta raskida Ugovora uložio 50% ili više od ukupno projektovane vrijednosti investicije.-----

U slučaju prekoračenja roka izgradnje objekta u skladu sa projektnom dokumentacijom, po sistemu „ključ u ruke“, u periodu dužem od 24 (dvadeset četiri) kalendarskih mjeseci od dana pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat, a pod uslovom da sporazumno određeni sudski vještak utvrdi da je Investitor do momenta raskida Ugovora uložio 50% ili manje od ukupno projektovane vrijednosti investicije ovaj ugovor se smatra automatski raskinutim s tim što Suinvestitor može pisanim putem obavijestiti Investitora da produžava rok za izgradnju predmetnog objekta. U slučaju raskida ugovora iz navedenog razloga odnosno ukoliko sporazumno određeni sudski vještak utvrdi da je Investitor do momenta raskida Ugovora uložio 50% ili manje od ukupno projektovane vrijednosti investicije, cjelokupne nepokretnosti na predmetnim parcelama pripadaju Suinvestitoru i Investitor se odriče bilo kakvog zahtjeva za nadoknadu štete prema Suinvestitoru, a do tada uložena sredstva i svi troškovi koje je imao Investitor imaju se smatrati odustanicom koju Investitor plaća Suinvestitoru zbog odustajanja od realizacije Ugovora. U ovom slučaju Suinvestitor je dužan da potpiše notarski zapis u cilju brisanja zabilježbe sa nepokretnosti u svojini Investitora iz člana Va, i odriče se od prava na iniciranje postupka prodaje navedenih nepokretnosti.-----

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko sporazumno određeni sudski vještak utvrdi da je Suinvestitor do momenta raskida Ugovora uložio više od 50% od ukupno projektovane vrijednosti investicije, Suinvestitor ima pravo da inicira postupak prodaje nepokretnosti koje se nalaze u svojini Investitora, na način i pod uslovima koji su definisani članom IVa Ugovora.-----

ČLAN Va

GARANCIJE INVESTITORA -

1.DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "AURA VITALIS" BUDVA, je saglasno da se istovremeno sa zabilježbom Glavnog ugovora u „G“ listu Lista nepokretnosti broj 672 KO Budva, izvrši zabilježba neposredne izvršnosti ovog Ugovora uz zabranu otuđenja i opterećenja bez saglasnosti Suinvestitora, i uz zabilježbu podvrgavanja neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja, na sledećim nepokretnostima: -----

Garažna mjesta: PD 12, PD 13, PD 14, PD 15, PD 16, PD 17, PD 19, PD 20, PD 21, PD 22 i PD 23, koja su upisana u Listu nepokretnosti broj 1147 KO Bečići, u zgradi broj 1, na parceli broj 1268 KO Bečići.-----

U slučaju da Investitor ne izgradi objekat najkasnije u roku od 24 (dvadeset četiri) kalendarskih mjeseci od dana pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejni projekat, Suinvestitor ima pravo da pokrene postupak namirenja (prodaje navedenih nepokretnosti). -----

Suinvestitor u slučaju iz prethodnog stava, može pokrenuti postupak namirenja, sudskom ili vansudskom prodajom u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima Crne Gore, ili bilo kojim drugim načinom koji u trenutku prodaje navedenih nepokretnosti bude važio u Crnoj Gori. -----

Ugovorne strane su saglasne da se Investitor podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na navedenim nepokretnosti. U slučaju prodaje predmetnih nepokretnosti u

izvršnom postupku Suinvestitor je dužan da iznos dobijen prodajom uloži u završetak nedostajućih radova na objektu, dok je eventualnu razliku dužan da vrati Investitoru. -----

Ugovorne strane su saglasne da će u slučaju da iznos dobijen prodajom nije dovoljan za završetak nedostajućih radova, uložiti napore da zajednički pronađu novog Investitora koji bi završio gradnju objekta, u kojem objektu bi Investitoru pripali posebni djelovi u vrijednosti koju će utvrditi ovlašćeni sudski vještak kojeg će ugovorne strane sporazumno odrediti, dok će vrijednost udjela Suinvestitora biti određena u dogovoru sa novim investitor gradnje objekta. --

U slučaju da ugovorne strane ne mogu postići dogovor, nastali spor će biti riješen od strane nadležnog suda.-----

ČLAN VI

Investitor se obavezuje da sve radove na objektu izvede u skladu sa glavnim projektom urađenim od strane licenciranog društva koje će izabrati Investitor. Investitor ima pravo da sam imenuje lice koje će vršiti nadzor prilikom izgradnje objekta iz člana 1. ovog ugovora. Investitor se obavezuje da će objekat gradi sa kvalitetnim materijalima po standardima u građevinarstvu, materijalom (parket, keramika, sanitarije, stolarija, klima uređaji, izolacioni materijali). -----

Obaveza Investitora je takodje uređenje terena u granicama dijela urbanističke parcele na kojoj se izvode radovi (gradi zgrada). -----

ČLAN VII

Prodaju posebnih djelova koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora investor i suinvestitor mogu vršiti odmah nakon potpisivanja Glavnog ugovora o zajedničkoj gradnji u kojem će se precizno definisati posebni djelovi koji pripadaju ugovorni stranama i nakon prijave građenja na ime Investitora i Suinvestitora u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017). -----

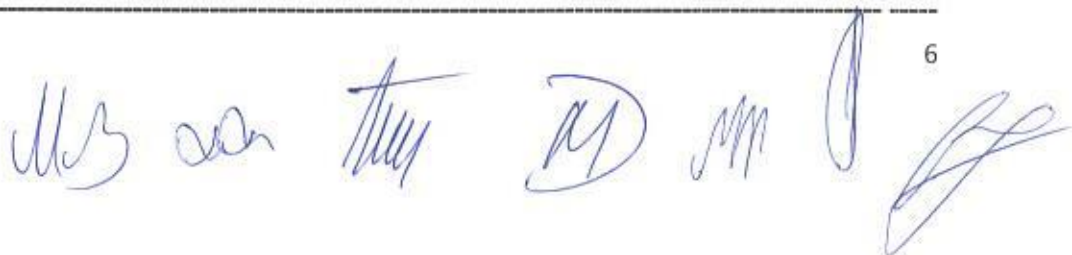
Ugovorne strane su samostalne u određivanju prodajne cijene za posebne djelove koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora. -----

Ugovorne strane se obavezuju da zaključe aneks ugovora nakon pripremanja idejnog rješenja, o zajedničkoj gradnji u roku od 8 dana nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja, urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta, i pribavljanja konačnog izvještaja stručnog nadzora, a na osnovu kojeg će se aneksa svaka ugovorna strana knjižiti na posebnim djelovima koji im pripadaju na osnovu ovog Ugovora. Suinvestitori ovlašćuju **DEJANA MARKOVIĆA**, JMBG 1603972232017, da u njihovo ime nakon pripremanja idejnog rješenja kao i nakon izgradnje objekta, njegovog geodetskog snimanja, urađenog elaborata o etažnoj razradi svih posebnih djelova objekta, i pribavljanja konačnog izvještaja stručnog nadzora sa Investitorom potpiše Aneksa ugovora na osnovu kojeg će se definisati posebni djelovi koji pripadaju ugovornim stranama u cilju uknjižbe objekta u katastru nepokretnosti.-----

ČLAN VIII

Suinvestitor garantuje investitoru da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti primio kaparu za predmetne nekretnine koje su predmet ovog ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo investitora na predmetnim nekretninama. -----

6



Suinvestitor garantuje da su predmetne nepokretnosti slobodne od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom, kamate, porezi i doprinosi. -----

Suinvestitor izjavljuje da nema poreskih dugovanja i da se obavezuje investitoru nadoknaditi cjelokupnu štetu koju on pretrpi zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.-----

Suinvestitor garantuje investitoru da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da na njima nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja. -----

ČLAN IX

Investitor se obavezuje da svi građevinski radovi na objektu budu izvedeni u skladu sa projektnom dokumentacijom, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti.-----

Investitor za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:-----

-10 (deset) godina za konstrukciju,-----

-5 (pet) godina na hidroizolaciju-----

- 2 (dvije) godine za zanatske radove,-----

- 2 (dvije) godine za fasadu i za instalaciju termotehnike, jake i slabe struje.-----

Prednji rokovi počinju teći od dana završetka tehničkog prijema. -----

U garantnom roku Investitor je dužan da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika. -----

ČLAN X

Ugovorne strane su saglasne da nakon potpisivanja ovog Predugovora, suinvestitor ne može raspolagati parcelom unijetom u zajedničku izgradnju, niti može na njoj ustanoviti bilo kakvo založno pravo, ali i pored pouke notara izjavljuju da ne žele da se izvrši zabilježba ovog Predugovora u „G“ već izjavljuju da će zabilježbu izvršiti nakon potpisivanja Glavnog ugovora.

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju.-----

Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore PJ Budva kao i strankama.-----

ČLAN XI

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko Investitor najkasnije u roku od 45 dana od dana potpisivanja ovog Predugovora, ne pripremi Idejni projekat za predmetni objekat ugovorne strane će se sporazumno dogovoriti oko produženja roka ili raskida Predgovora. Ugovorne strane su saglasne da Investitor i Suinvestitor imaju pravo da nakon upoznavanja sa Idejnim projektom odustanu od potpisivanja Glavnog ugovora o čemu će pisanim putem obavijestiti drugu ugovornu stranu i o čemu će ugovorne strane sačiniti Sporazum o raskidu ovog Predugovora. **U slučaju odustajanja bilo koje od ugovornih strana od potpisivanja Glavnog ugovora, strana koja je odustala od potpisivanja nije u obavezi da drugoj strani plati bilo kakvu**

odustanicu, ugovornu kaznu ili nadoknadi eventualne troškove koje je druga strana imala. ----

Ugovorne strane se sporazumijevaju da će glavni ugovor o zajedničkoj gradnji, zaključiti najkasnije u roku od 30 dana od dana dostavljanja Idejnog projekta za predmetni objekat od strane Investitora suinvestorima, uz obavezu Investitora da najkasnije u roku od 30 dana od dana potpisivanja Glavnog ugovora preda zahtjev za dobijanje Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte sa svom neophodnom pratećom dokumentacijom, kao i da najkasnije u roku od 60 dana od dana od dana pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekte na idejni projekat izvrši prijavu građenja i otpočne sa radovima. ----

ČLAN XII

Na sve što nije regulisano ovim Ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionom odnosima Crne Gore. ----

ČLAN XIII

U slučaju spora po ovom ugovoru nadležan je Osnovni sud u Kotoru. ----

PRILOG:

- List nepokretnosti br 672 KO Budva preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore dana 03.02.2021 godine, ----
- List nepokretnosti br 1147 KO Bečići preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore dana 03.02.2021 godine, ----
- Urbanističko tehnički uslovi izdati dana 28.04.2020 godine ----

Od ove notarske isprave dobijaju: ----

OTPRAVAK:

-Investitor (1) ----

-Suinvestitor (5) ----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 305,00 EUR (tri stotine pet), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 61,00 € (šezdeset jedan euro). Zaračunat je PDV u iznosu od 76,86, € (sedamdeset šest eura i 86/100). Ukupno je naplaćeno 442,86€ (četiri stotine četrdeset dva eura i 86/100). ----

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

U Budvi, dana 03.02.2021. g (trećeg februara dvije hiljade i dvadeset i prve godine), u 11.30h (jedanaest časova i trideset minuta) ----

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

Investitor :
DRUŠTVO SA OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU "AURA
VITALIS" BUDVA
Izvršni direktor
Sinisa Jovanović



Suinvestitor 1:
Marković Velika
Punomoćnik
Dejan Marković

Suinvestitor 2:
Marković Marko

Suinvestitor 3:
Marković Nikola

Suinvestitor 4:
Marković Vuk

Suinvestitor 5:
Marković Mirjana

NOTAR:
Dalibor Knežević



CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

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

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

1. DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "AURA VITTALIS" BUDVA, PIB: 02819660, Adresa sjedišta: RAFILOVIĆI, BEČIĆKA PLAŽA BB, email: auravittalis@gmail.com koje preduzeće zastupa: SINIŠA JOVANOVIĆ, rođen dana 18.05.1988 (osamnaestog maja hiljadu devet stotina osamdeset i osme) godine državljanin BIH, JMBG 1805988180884, sa boravkom na adresi: Budva, Rafailovići bb, telefon: 068/008-555, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 07GBE5439, izdatu od strane MUP-a Republike Srpske Bijeljina, dana 10.02.2016. godine, i koja prestaje da važi dana 10.02.2026 godine (u daljem tekstu: Izvođač radova) -----

i -----

2. JOVAN (Nikola) RADULOVIĆ, rođen 28.12.1969 (dvadeset osmog dvanaestog hiljadu devet stotina šezdeset i devete) godine u Cetinju, JMBG 2812969232059, sa prebivalištem u Budvi, Ulica 29 Novembra broj 24, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 351348647 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva dana 01.08.2011 godine i koja važi do 01.08.2021 godine, -----

(u daljem tekstu: Investitor),-----

podnijele prednju privatnu ispravu na potvrdu: -----

Ugovor o zajedničkoj gradnji od 08.03.2021 godine -----

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu Ugovor o zajedničkoj gradnji od 08.03.2021 godine ispitao i utvrdio da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.-----

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

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

Pored Ugovora o zajedničkoj gradnji od 08.03.2021 godine ugovorne strane su notaru dostavile:-----

1. List nepokretnosti broj 2801 KO Budva izdat od strane Uprave za nekretnine Crne Gore dana 08.03.2021 godine -----
2. Predugovor za zaključenje ugovora o prodaji, UZZ:79/21 od 03.02.2021 godine.-----

Ugovorne strane su saglasne da se u nadležnom katastru nepokretnosti u „G“ listu Lista nepokretnosti broj 12801 KO Budva na parceli broj 1211/2 KO Budva, izvrši zabilježba neposredne izvršnosti ovog ugovora. Izvođač radova izjavljuje da će on predati zahtjev nadležnom katastru i oslobađa notara odgovornosti u slučaju da ne dođe do zabilježbe zbog nedostavljanja uredne dokumentacije. -----



Investitor je saglasan da notar sa web sajta Uprave za nekretnine Crne Gore u formi elektronskog dokumenta preuzme list nepokretnosti za nepokretnosti koje su predmet ovog ugovora, a koji list sadrži lične podatke Investitora. Ugovorne strane su saglasne i to potvrđuju potpisivanjem ovog ugovora da notar koristi njihove lične podatke koji su sadržani u listu nepokretnosti i u identifikacionim dokumentima ugovornih strana, uz pravo da identifikacione dokumente kopira/skenira za potrebe sačinjavanja i arhiviranja notarskih akata, uz napomenu da će se tako pribavljeni podaci mogu obrađivati isključivo za potrebe sačinjavanja notarskih akata. -----

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

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

OTPRAVAK: -----

-Investitor (1) -----

-Izvođač radova (1) -----

- Katastar nepokretnosti (1) -----

-Poreska uprava (1) -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 4 NT u iznosu od 50,00€ (pedeset eura). Zaračunat je PDV u iznosu od 10,50€ (deset eura i 50/100). Ukupno je naplaćeno 60,50€ (šezdeset eura i 50/100).-----

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

U Budvi, dana 08.03.2021 (osmog marta dvije hiljade i dvadeset i prve godine) godine u 14.30 h (slovima:četnaest časova i trideset minuta)-----

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "AURA VITALIS" BUDVA

Izvođač radova:

Izvršni direktor

Siniša Jovanović



Investitor:

Jovan Radulović

[Signature of Jovan Radulović]

NOTAR

Dalibor Knežević



Budva, 08.03.2021. godine-----

Danas su: -----

1. „AURA VITTALIS“ DOO Budva, Bečićka plaža bb., Rafailovići, Pib: 02819660, koga zastupa Siniša Jovanović iz Bijeljine, JMBG 1805988180884 (u daljem tekstu **Izvođač radova**), -----
2. **JOVAN (Nikola) RADULOVIĆ**, rođen 28.12.1969 (dvadeset osmog dvanaestog hiljadu devet stotina šezdeset i devete) godine u Cetinju, JMBG 2812969232059, sa prebivalištem u Budvi, Ulica 29 Novembra broj 24, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj 351348647 izdata od strane MUP-a Crne Gore FL Budva dana 01.08.2011 godine i koja važi do 01.08.2021 godine (u daljem tekstu **Investitor**)

U G O V O R o zajedničkoj gradnji

Član 1.

Investitor je vlasnik zemljišta koje je označeno kao kat. parcela 1211/2 KO Budva površine 100 kvadrata, sa obimom prava 1/1.-----

Član 2.

Investitor i Izvođač radova su se saglasili da se na kat. parceli iz člana 1 ovog ugovora, kao i na susjednim parcelama 1210/1, 1210/2 KO Budva izgradi stambeni objekat BRGP 1668 m², spratnosti G+P+3+Pk shodno Urbanističko-tehničkim uslovima dobijenih od nadležnog organa Opštine Budva, Sekreterijat za urbanizam i održivi razvoj, broj: 06-332/20-89/3 od 28.04.2020.godine, koji su sastavni dio ovog ugovora. -----

Ugovorne strane su upoznate da će predmetni objekat biti izgrađen na susjednim parcelama, 1210/1, 1210/2 KO Budva, sa čijim vlasnicima je Izvođač radova zaključio Predugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 79/21, dana 03.02.2021. godine kod notara Dalibora Kneževića. -----

Čl.3.

Izvođač radova kao svoj ulog u zajedničku gradnju objekta iz čl.2 ulaže kompletan građevinski materijal i kompletne građevinske radove unutrašnju i spoljnu stolariju, keramiku, parket kao i željezo, i dužan je da izgradi

objekat po sistemu „ključ u ruke“. -----

Ugovorne strane su saglasne da sve troškove (takse, komunalije i dr.) oko dobijanja dozvole za gradnju snosi izvođač radova, a da će nosilac građevinske dozvole biti Izvođač radova. -----

Investitor kao svoj ulog u zajedničku gradnju objekta iz čl.2 ulaže nepokretnosti iz čl.1 ovog ugovora. -----

Svi poslovi ugovaranja izgradnje objekta, same izgradnje, vođenje građevinskih knjiga i dnevnika, određivanja nadzornog organa i njegovo plaćanje, odnosi s inspeksijskim organima su obaveza Izvođača radova. -----

Član 4.

Izvođač radova je dužan da ugovorni objekat izgradi najkasnije u roku od 18 mjeseci od dana dobijanje građevinske dozvole. -----

U slučaju da Izvođač radova iz objektivnih razloga, uslijed više sile ili razloga koji se ne mogu predvidjeti ovim ugovorom ne bude u mogućnosti da izgradi predmetni objekat, obavezuje se da sa Investitorom pokuša naći obostrano prihvatljivo rješenje za nastavak investiranja i izgradnje, a isključuje se mogućnost da za uložena sredstva koja je uložio potražuje od vlasnika zemlje tj. Investitora, već isto može povratiti u dogovoru sa eventualno novim Izvođačem radova ili zainteresovanim licem bez uticaja i smetnji Investitora, prvenstveno zadovoljavajući njegove interese i rokove koji su u prioritetu, a nakon toga svoje obeštećenje koje će biti za sve ugovorne strane prihvatljivo. -----

Član 5.

Izvođač radova se obavezuje da za svaki dan prekoračenja završetka roka gradnje, za koji je kriv, plati Investitoru na ime ugovorne kazne penale u visini mjesečnog zakupa buduće izgrađenih nepokretnosti koje po ovom ugovoru pripadaju Investitoru, za svaki mjesec kašnjenja. -----

Izvođač radova je dužan naknaditi stvarnu štetu Investitoru, ako je svojom krivicom zakasnio sa izgradnjom i predajom objekta u ugovorenom roku.

Član 6.

Investitor i Izvođači radova su saglasni da Investitoru pripadne 25% neto površine novoizgrađenog objekta koji se zauzme izgradnjom na parceli, dok će Izvođaču radova pripasti ostalih 75%. Ugovorne strane će sačiniti novi

ugovor i eventualno Aneks ugovora u kojem će navesti tačnu površinu i oznaku svakog stana, nakon snimanja, etažne razrade i uknjižbe navedenog objekta. -----

Član 7.

Izvođač radova se obavezuje da po završenoj gradnji očisti gradilište i uredi zemljište prema tahničkoj dokumentaciji. -----

Član 8.

Izvođač radova ovlašćuju Investitora da može bez njegove dalje saglasnosti prodavati svoj dio novoizgrađenog objekta. -----

Član 9.

Ugovarači su saglasni da sve troškove po ovom Ugovoru, takse i drugo snosi Izvođač radova. -----

Član 10.

Ugovarači ovlašćuju jedni druge da se na osnovu ovog Ugovora i aneksa istog, nakon završene gradnje, mogu upisati kao vlasnici ugovornih nepokretnosti bez dalje saglasnosti jednih prema drugim. -----

Član 11.

Investitor je upoznao Izvođača radova da na predmetnoj nepokretnosti nema upisanih tereta ili ograničenja koji bi na bilo koji način ograničili, omeli ili zabranili predmetnu gradnju. -----

Ugovarači Ugovor sačinjavaju drage volje, bez prevare, prinude ili zablude. -----

Član 12.

Ugovorne strane će sve sporove rješavati sporazumno, a u slučaju nemogućnosti da se sporovi riješe na taj način, nadležan je Osnovni sud u Kotoru. -----

Član 13.

Ugovarači Ugovor čitaju i tumače pa ga u znak prihvatanja potpisuju. -----

INVESTITOR:

Jovan Radulović



IZVOĐAČ RADOVA:

„AURA VITALIS“ DOO Budva

Siniša Jovanović



GEOMIŠO d.o.o.

Preduzeće za geodeziju

Adresa: Prvomajska, Babin Do, Budva

Telefon: 068/623-334

Mail: geomiso@hotmail.com

Datum: 01.02.2021.

Predmet br: /21

**ELABORAT
ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA
O IZVRŠENIM RADOVIMA**

PARCELACIJA PO DUP-u

Na katastarskoj parceli broj: 1210/1, 1210/2, 1211/1, 1211/2

**KO BUDVA
OPŠTINA BUDVA**

UP 39, blok 7, DUP Podkošljun

Dana, _____
(predaja elaborata)

Dana, _____
(ovjera elaborata)

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
Imalac prava /korisnik:
Adresa/telefon:

O V L A Š Ć U J E

Firmu „GeoMišo“ doo iz Budve

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na katastarsku parcelu 1210/1, 1210/2, 1211/1, 1211/2

KO Budva

1. Parcelacija po DUP-u

DAVAOCI OVLAŠĆENJA

L.K. _____

**ZAPISNIK
O IZVRŠENOM UVIĐAJU**

Sastavljen u Budvi od strane GeoMišo doo koju zastupa Davidović Milivoje,
na dan 01.02.2021. godine.

Za obavljene geodetske radove:

Parcelacija po DUP-u na katastarskoj parceli 1210/1, 1210/2, 1211/1, 1211/2 KO Budva.

Prisutni su:

Izvođač radova: **Milivoje Davidović**

Stranke:

1. Marković Marko
2. Marković Mirjana
3. Marković Nikola
4. Marković Velika
5. Marković Vuk

Rezultat uviđaja na licu mjesta:

Postupajući po zahtjevu stranke Marković Marka i ostalih, na osnovu podataka o parcelama koje smo pribavili iz Uprave za nekretnine područna jedinica Budva, izvršili smo, u skladu sa zakonom o premjeru i katastru zemljišta, parcelaciju po dup-u na katastarskim parcelama 1210/1, 1210/2, 1211/1, 1211/2 KO Budva. Urbanistička parcela 39, blok 7, DUP Podkošljun je sastavljena od k.p. 1210/2 u površini od 84 m², k.p. 1210/1 u površini od 218 m², k.p. 1211/1 u površini od 147 m², k.p. 1211/2 u površini od 75 m², a sve kako je prikazano u „Elaboratu originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima,,.

Zapisnik je pročitao u prisustvu svih zainteresovanih lica.

Na zapisnik su stavljene sljedeće primjedbe:

-Bez primjedbi.

Stranke:

- 1.
- 2.
- 3.

Obrađivač:

.....

Izvođač radova:

.....

REPUBLIKA CRNA GORA
Direkcija za nekretnine

Područna jedinica : Budva

Kat. opština : Budva

Približna razmjera : 1 : 300

SKICA PREMJERA br.

Broj katastarskog plana :

Tah. zapisnik : sveska str.

Veza sa ranijom skicom premjera br. / god.

Vlasnici k.p. 1210/1 i 1210/2:

Marković Marko 1/6
Marković Mirjana 1/3
Marković Nikola 1/6
Marković Velika 1/2
Marković Vuk 1/6

Br.	Y	X
1	6570575.17	4683242.26
2	6570580.67	4683230.03
3	6570581.60	4683227.96
4	6570588.67	4683212.25
5	6570591.99	4683204.87

Vlasnici k.p. 1211/1:

Marković Ana 1/48
Boreta Dragoljub 2/32
Boreta Jovan 5/20
Boreta Krsto 1/16
Boreta Lazar 1/4
Boreta Ljubomir 1/8
Marković Luka 1/16
Marković Nikola 1/48
Boreta Rajko 2/32
Franković Slavica 1/16
Marković Tamara 1/48

Radulović Jovan 1/1

1211/2

1211/1

1207/2

1206

1207/1

1210/3

1210/2

1210/1

3077/1

Snimio dana 01.02. 2021 god

Geometar

Pregledao dana 2021 god

potpis

Spisak prijava2021 god

Spisak promjena2021 god

Republika Crna Gora

UPRAVA ZA NEKRETNINE

Područna jedinica: _____ Budva

Broj: _____

K.O.: _____ Budva

Spisak prijava br. _____

Skica premjera br. _____

SPISAK PRIJAVA NA NEPOKRETNOSTIMA

za 2021. god.

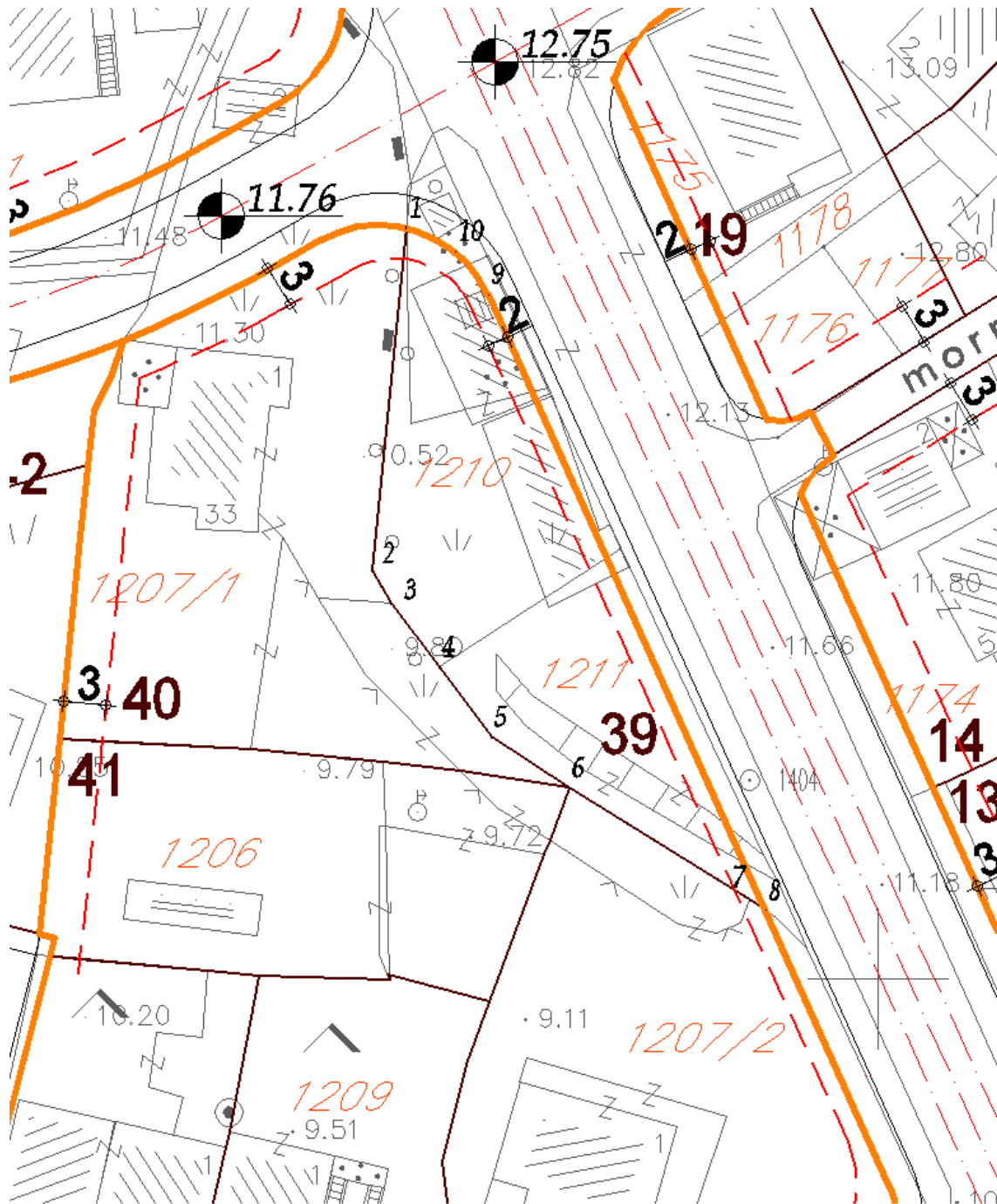
[illegible]

Urbanistička parcela 39, blok 7, DUP Podkošljun

Spisak koordinata urbanističke parcele:

R.br.	Y	X
1	6570566.34	4683253.65
2	6570563.88	4683229.15
3	6570565.22	4683226.83
4	6570568.67	4683222.25
5	6570572.42	4683217.25
6	6570577.95	4683213.63
7	6570590.89	4683205.60
8	6570591.99	4683204.87
9	6570572.21	4683248.85
10	6570569.84	4683251.93

Skica položaja urbanističke parcele





A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

2.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

2.1.

Projektni zadatak

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020

PROJEKTNII ZADATAK

Za izradu idejnog rjesenja apartmanskog objekta

Investitor: „AURA VITALIS“ d.o.o. Budva, Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.

Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ (katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva

Osnovni podaci za projektovanje:

Namjena: Apartmanski objekat

Površina urbanističke parcele UP 39: 527 m²

Površina katastarskih parcela koje su dio urbanističke parcele UP 39 a na kojima je planirala gradnja KP 1210/2, KP 1210/1, KP 1211/2: 87,36m² + 217,62 m² + 75,02 m² = 380 m²

Maksimalna bruto građevinska površina objekta: 1204,60 m²

Maksimalna bruto građevinska površina pod objektom: 182,40 m²

Maksimalni indeks zauzetosti: 0,48

Maksimalni indeks izgrađenosti: 3,17

Maksimalna spratnost objekta: G+P+3+Pk

Parking mjesta: 1,1 parkig mjesto po apartmanu

Izraditi idejno rješenje stambenog objekta tako da objekat bude u skladu sa projektnim zadatkom, UT uslovima, elaboratom parcelacije po DUP-u kao i aktuelnim propisima i standardima. Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja. Pri projektovanju voditi računa o poštovanju svih obavezujućih parametara definisanih UT uslovima.

Objekat projektovati kao slobodnostojeći na parceli spratnosti Suteran -1+Prizemlje+3 Sprata + Potkrovlje (Su -1+P+3+Pk)

Ulaz u objekat planirati sa ulične strane. U prizemlju objekta planirati 2. poslovna prostora namijenjena turizmu, a na spratovima i potkrovlju potrebno je planirati 8. apartmana pa se samim tim javlja potreba za paniranjem 11. paking mjesta u okviru urbanističke parcele. Jedan dio parking mjesta planirati u suterenskoj garaži, jedan dio sa zapadne strane objekta, takodje i na katastarskoj parceli 1211/2. Predvidjeti jedno parking mjesto za osobe sa invaliditetom. U objektu planirati veći broj manjih

jednosobnih I studio apartmana dok je veće apartmane potrebno orijentisati ka južnoj strani. Na potkrovlju planirati jedan veći apartman.

Suterren

U suterenskoj etaži planirati parkiranje. Da bi se obezbijedio kolski prilaz suterenu sa saobraćajnice potrebno je planirati rampu. Za potrebni nagib rampe, suterensku etažu je potredno denivelisati oko 1.20 m u odnosu na konacno nivelisani i uredjen teren tako da će i kota prizemlja biti toliko denivelisana u odnosu na teren. Na svakom parking mjestu planirati sistem nezavisnog parkiranja dva automobila sistemom autoplatформи.

Prizemlje

Na prizemlju planirati dva poslovna prostora. Vertikalne komunikacije – stepenište I lift planirati na sjevernoj strani pa i prilazno stepenište kao I platformu za osobe sa invalidietom obezbijediti na svejernoj strani kako bi se prvo pristupilo ulaznom holu sa komunikacijama a zatim poslovnim prostorima.

I sprat – III sprat

Od I do III sprata predvidjeti sa južne strane uglavnom veće apartmane dok je u okviru preostale bruto građevinske površine potrebno predvidjeti manje, jednosobne ili studio apartmane.

Potkrovlje

Na potkrovlju je potrebno planirati jedan veći apartman. Za krovni pokrivač predvidjeti crijep .Na krovnoj etaži je potrebno planirati solarne panele kao I prostor za smještaj bojlera I klimatizacije.

Konstrukciju objekta planirati kao masivni sistem kod kojeg će noseću ulogu imati glavni noseći zidovi I serklaži. Međuspratnu tavanicu predvidjeti kao armirano betonsku. Vertikalne komunikacije- stepenište takođe planirati od armiranog betona. Krovnu konstrukciju objekta odraditi kao kosu armirano betonskoj ploču.

Fasadne zidove raditi od odgovarajućih materijala koji ispunjavaju zahtjeve energetske efikasnosti za klimatsku zonu koju ima Budva. Neke djelove fasada poželjno je odraditi od kamena kao završnog sloja. Fasada objekta treba da zadovolji izgled koji je prikladan mediteranskom – primorkom stilu i da je svijetlih

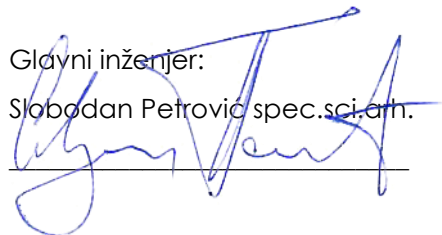
ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING – BUILDING

tonova - boja. Na fasadi obavezno izbjeći pojavljivanje spoljašnjih jedinica klima uređaja kako se fasada objekta ne bi narušila.

Posebnu pažnju usmjeriti na uređenje terena. Teren oko objekta potrebno je po mogućnosti maksimalno ozeleniti kako bi boravak u samom objektu i oko njega bio ugodniji. Sve potporne zidove predvidjeti tako da im je obloga kamen, takođe predvidjeti da se potporni zidovi na parceli ozelene određenim bljnim vrstama – puzavicama. Voditi računa da objektu mogu pristupiti osobe sa posebnim potrebama.

Glavni inženjer:

Slobodan Petrovic spec.sci.arh.



Investitor:

„AURA VITALIS“ d.o.o.

Siniša Jovanović



OBRAZAC 1

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

INVESTITOR:

„AURA VITALIS“ d.o.o. Budva, Marković Velika,
Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk,
Marković Mirjana, Jovo Radulović

OBJEKAT:

APARTMANSKI OBJEKAT

LOKACIJA:

Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39
u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ (katastarska parcela
1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1,
1211/2) KO Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

A12 project d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50,
81000 Podgorica

ODGOVORNO LICE

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 105/2175-46/2

GLAVNI INŽENJER

Slobodan Petrović spec.sci.arh.
br.licence UPI 105/2175-46/2

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

INVESTITOR: „AURA VITALIS“ d.o.o. Budva, Marković Velika,
Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk,
Marković Mirjana, Jovo Radulović

OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT

LOKACIJA: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39
u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ (katastarska parcela
1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1,
1211/2) KO Budva

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **ARHITEKTURA**

PROJEKTANT: **A12 project** d.o.o. Podgorica, Moskovska 111/50,
81000 Podgorica

ODGOVORNO LICE: Slobodan Petrović, spec.sci.arh.
br.licence UPI 105/2175-46/2

GLAVNI INŽENJER: Slobodan Petrović, spec.sci.arh.
br.licence UPI 105/2175-46/2

SARADNICI NA
PROJEKTU: Milica Purić, spec.sci.arh.
Luka Papan, spec.sci.arh.

SADRŽAJ DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE_ARHITEKTURA

1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 1.1 Opšti podaci o objektu
- 1.2 Opis lokacije objekta
- 1.3 Urbanistički parametric
- 1.4 Funkcionalno rješenje, koncept i oblikovanje

2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

2.1	Geodetska podloga	1:50
2.2	Šira situacija	1:100
2.3	Situacija	1:50
2.4	Situacija sa osnovom prizemlja	1:50
2.5	Osnova suterena (garaže) -1	1:50
2.6	Osnova prizemlja	1:50
2.7	Osnova I sprata	1:50
2.8	Osnova II sprata	1:50
2.9	Osnova III sprata	1:50
2.10	Osnova potkrovlja	1:50
2.11	Osnova krovne ravni	1:50
2.12	Presjek P1	1:50
2.13	Presjek P2	1:50
2.14	Presjek P3	1:50
2.15	Fasada - Istočna	1:50
2.16	Fasada - Zapadna	1:50
2.17	Fasada - Južna	1:50
2.18	Fasada - Sjeverna	1:50

3. 3D PRIKAZI

- 3.1 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.2 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.3 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.4 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.5 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.6 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.7 Trodimenzionalni prikaz objekta
- 3.8 Trodimenzionalni prikaz objekta sa uklopljenim okruženjem



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.1.

Tehnički opis

TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje arhitekture za APARTMANSKI OBJEKAT

1.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat: **APARTMANSKI OBJEKAT**

Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a „Podkošljun“ (katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.

Investitor: „AURA VITALIS“ d.o.o. Budva, Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.

Površina urbanističke parcele UP 39 527 m²

Površina katastarskih parcela koje su dio urbanističke parcele UP 39 a na kojima je planirala gradnja: 84 m² + 218 m² + 75 m² = 377 m²
KP 1210/2, KP 1210/1, KP 1211/2

Max BRGP (izgrađenost): 1195,09 m²

Max zauzetost objekta: 180,96 m²

Max Indeks izgrađenosti: 3,17

Max Indeks zauzetosti 0,48

Max spratnost: G+P+3+Pk

Ukupna bruto površina objekta: 1005,50 m²

Ukupna neto površina objekta: 842,20m²

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta: 863,95 m²

Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta: 721,71 m²

Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže **(ne ulazi u obračun BRGP):** 141,55 m²

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING – BUILDING

Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže:	120,49 m ²
Ukupna bruto površina prizemlja (zauzetost):	159,93 m ²
Spratnost novoprojektovanog objekta:	Su-1+P+3+Pk
Ukupan broj apartmana:	8
Ukupan broj poslovnih prostora namijenjenih turizmu:	2
Ukupan broj parking mjesta obezbijeđen na urbanističkoj parceli:	13

1.2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

Predmetni objekat je, prema detaljnom urbanističkom planu „Podkošljuni“ – Opštine Budva, odnosno prema Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-332/20-89/3, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva dana 28.04.2020. godine, lociran na urbanističkoj parceli broj UP39, Urbanističkog bloka broj 7 sa katastarskim parcelama - katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2 KO Budva na kojima je planirana gradnja.

Parcela na kojoj je planiran novi objekat je priključena na postojeću saobraćajnicu sa svoje istočne strane. Sa južne i zapadne strane parcele postoje stambeni objekti određene spratnosti dok je sa ostalih strana to jest (sjeverne i istočne) okružena katastarskim parcelama na kojima nema izgrađenih objekata. Prema DUP-u „Bečići“, sa sjeverne strane parcele planirana je sekundarna saobraćajnica a dok je sa istočne strane postojeća primarna saobraćajnica.

Postojeći teren je u većini parcele pod blagim nagibom a na istočnoj strani parcele se nalazi potporni zid. Prosječna apsolutna kota saobraćajnice je 11.70 m.n.v. dok je najvisočina apsolutna kota parcele u sjevero- istočnom dijelu 12.70 m.n.v., tako da možemo da konstatujemo da je visinska razlika između najniže kote parcele to jest saobraćajnice i najvisočije oko 1 m.

Na parceli postoji prizemni montažni objekat ugostiteljskog karaktera čije je rušenje predviđeno.

1.3. URBANISTIČKI PARAMETRI

Urbanističko planiranje i arhitektonsko projektovanje objekta zasniva se na:

- Parametrima određenim URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA
- Parametrima određenim Izmjenama i dopunama DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "Podkošljun" Opština Budva
- Projektnim zadatkom
- Funkcionalnoj organizaciji objekta
- Povezanosti pješačkih i kolskih pristupa
- Odnosu novoprojektovanog objekta sa okruženjem, postojećim i novoplaniranim objektima

Urbanističko-tehnički uslovi za predmetno područje definišu sledeće uslove gradnje:

- Namjena parcele: apartmanski objekat
 - Max spratnost: G+P+3+Pk
 - Max koeficijent izgrađenosti: 3,17
 - Max koeficijent zauzetosti: 0,48
-

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

- Podrumske etaže koje se koriste za garažiranje i tehničke prostorije ne ulaze u obračun BGP
- Građevinske linije su definisane grafičkim prilogom karta regulacije iz DUP-a „Podkošljun“, tako da imamo na dvije strane parcele glavne građevinske linije ka saobraćajnicama, i ostale dvije strane parcele bočne građevinske linije.
- Građevinska linija podzemnih etaža je definisana da može ići do regulacione linije (100% zauzetosti)
- Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m.
- Parkiranje obezbijediti unutar objekta i to 1.1 parkig mjesto po apartmanu
- Krovni pokrivač je obavezan da bude pod kos-dvovodan ili viševodan sa maksimalnim nagibom od 18-23 stepena.

1.4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

Prateći lokacijske prirodne uslove i zadate kroz UTU, projektovan je slobodnostojeći objekat vertikalnih gabarita Su-1+P+3+Pk.

Tokom projektovanja objekta sama parcela koja je nepravilnog oblika zahtijevala je detaljnu analizu same lokacije i pozicioniranje samog objekta. Prilazak parceli je omogućen sa postojeće saobraćajnice. Parcela je pod manjim nagibom tako da imamo prosječnu visinsku razliku parcele u odnosu na saobraćajnicu od 1 m. Ovakvim tipom terena došli smo do rješenja da će se osnova prizemlja to jest glavni pješački ulaz u objekat pozicionirati na otprilike 1,20 m iznad postojeće saobraćajnice. Prilaz objektu sa trotoara je omočen stepeništem sa sa sjeveroistočne strane a prilaz osobama sa invaliditetom omogućen je platformom. Analizom dozvoljene maksimalne bruto površine nadzemnih etaža projektovano je da objekat ima 8. apartmana različitih veličina na spratovima i potkrovlju kao i dva poslovna prostora u prizemlju što je uslovilo da moramo imati najmanje 11. parking mjesta koje je potrebno smjestiti u suterensku etažu ili u okviru urbanističke parcele. Planirana je suterenska etaža za garažiranje automobila. Kolski pristup garaži je omogućen rampom direktno sa saobraćajnice. Optimalan nagib rampe je postignut denivelisanjem prizemlja tj smanjivanjem visine koju rampa treba da premosti. U suterenskoj etaži je obezbijedjeno 8 parking mjesta (4x2) koja funkcionišu po sistemu nezavisnog parkiranja na autoplattformama. Sa zapadne strane objekta nalaze se još dva parking mjesta kojima se pristupa kroz garažu, a na parceli 1211/2 nalaze se još tri parking mjesta od kojih je jedno namijenjeno osobama sa invaliditetom. To znači da u suterenskoj garaži i u okviru urbanističke parcele imamo ukupno 13. obezbijedjenih parking mjesta.

Na prizemlju su projektovana dva poslovna prostora sa pripadajućim terasama. Stepeničnom jezgrom sa vertikalnim komunikacijama se pristupa direktno sa prilaznog stepeništa tako da je ulaz u stambenu zonu naglašen kako funkcionalno tako i oblikovno u odnosu na ulaze u poslovne prostore.

. Iz ulaznog hola prizemlja ostvarena je veza sa centralnim jezgrom objekta u kome su smještene vertikalne komunikacije i to trokrako stepenište i lift koji povezuju cjelokupni objektat to jest ukupno 6 etaža. Iz centralnog jezgra preko hodnika objekta omogućen je ulaz u apartmane. Projektnim zadatkom investitor je definisao tipove apartmana koje treba apartmanski objekat da ima, tako da smo projektom predvidjeli da na prvom i drugom spratu imamo istu organizaciju tj po dva apartmana. Jedan trosobni na južnoj strani i jednosobni na zapadnoj strani. Na trećem spratu se nalaze tri apartmana od kojih se studio apartman nalazi na južnoj strani, a jednosobni stanovi se nalaze na južnoj i jugozapadnoj strani. U potkrovlju se nalazi jedan veći jednosoban stan. Većina stanova ima balkon tj svi osim studio apartmana i dvosobnog stana u potkrovlju. Osim toga posebna pažnja kako investitora tako i projektanta, bila je na tome da se projektuju što veći otvori na fasadi kako bi korisnici prostora mogli da uživaju u pogledu i takođe kako bi apartmani imali veći ulazak dnevne svjetlosti. Svi apartmani su opremljeni sa kupatilom, kuhinjom i u zavisnosti od tipa apartmana spavaćom sobom.

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

Završna obrada podova unutar apartmana je planirana da bude od granitnih keramičkih pločica i parketa, dok su svi zidovi i obloge zidova planirani da budu od gips-kartoksih ploča na potkonstrukciji. U prostorima gdje je potreban spuštenu plafon planiran je plafon od gips-kartonskih ploča na potkonstrukciji. U zajedničkim prostorima to jest hodnicima, stepeništima, ulaznom holu planirana je da završna obrada poda bude polirani kamen određene debljine bijele boje. U garaži je planiran fero beton kao završna obrada poda.

Zbog specifične lokacije i netipične forme objekta analizom smo došli do rješenja u kom na istočnoj i južnoj fasadi prepuštamo dio objekta (erker) i time sa istočne strane omogućavamo pristup stanovima što je najfunkcionalnije rješenje obzirom na specifičnost lokacije i oblik urbanističke parcele.

Tako dominantno na istočnoj fasadi dobijamo formu gdje se izdvajaju dvije mase, osnovna i masa koja je konzolno prepuštena, pa smo njihovim različitim tretiranjem planirali objekat savremenog izgleda ali takodje objekat gdje smo upotrebom lokalnog kamena na osnovnoj masi ostvarili vezu sa lokacijom tj kontekstom u kom je objekat planiran.

Na većini fasade objekta dominantan je lokalni kamen dok su neki dijelovi fasade planirani da im završna obrada bude završni fasadni malter bijele boje. Lokacija objekta je na primorju tako da samim tim ideja je da se na fasdi objekta pojavljuju svijetli tonovi kako bi objekat imao mediteranski izgled i kako bi se bolje uklopio u samo okruženje.

Krovni pokrivač objekta je planiran da bude mediteranski tip crijepa. Krov je planiran da bude nagiba 20 °. Takodje je planirano postavljanje solarnih panela a na dijelu iznad vjertikalnih komunikacija planiran je ravan šljunkoviti krov na kom bi se smještali bojleri za toplu vodu i klimatizacija.

Na uređenju terena oko objekta dominantno je zelenilo. Na potkrovlju takodje imamo pojas dominantnog zelenila sa istočne i južne strane, tj je neprohodni zeleni krov.

Ukupna visina objekta od armirano betonske međuspratne tavanice prizemlja do vrha sljemena krova je +16,44m.

1.4.1. Prizemlje

Kota prizemlja ±0.00.

Spratna visina ove etaže je 3.00 m.

Na ovoj etaži se nalazi glavni ulaz u objekat kojem se pristupa stepeništem na kom je montirana platforma za osobe sa invaliditetom. Nakon glavnog ulaza u objekat nalaze se dva ulaza u poslovne prostore. Sa glavnog ulaza pristupa se u jezgro sa vertikalnim komunikacijama u kom je projektovano trokrako stepenište i lift koji povezuju sve spratove u objektu. Na etaži prizemlja nalaze se 2 poslovna prostora sa pripadajućim terasama.

Pregled površina:

PRIZEMLJE	Oznaka	Tip apartmana	Površina (m ²)
	1PP 001	Poslovni prostor	50,63 m ²
	1PP 002	Poslovni prostor	71,80 m ²
	001	Zajednički prostor	13,96 m ²
Ukupno NETO			136,39 m ²
Ukupno BRUTO			159,93 m ²

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

1.4.2. I Sprat, II Sprat

Osim jezgra sa vertikalnim komunikacijama (lift, trokrako stepenište) i galerije kojom se pristupa u stanove, prostor na I i II spratu isto je organizovan. Tako da na oba sprata imamo po jedan trosoban apartman i po jedan jednosoban.

Spratna visina etaža je 3.00 m

Pregled površina:

I SPRAT	Oznaka	Tip prostora	Površina (m ²)
	3A 101	Trosoban apartman	90,90 m ²
	1A 101	Jednosoban apartman	38,29 m ²
	101	Zajednički prostor	20,60 m ²
Ukupno NETO			151,79 m ²
Ukupno BRUTO			183,74 m ²

Pregled površina:

II SPRAT	Oznaka	Tip prostora	Površina (m ²)
	3A 201	Trosoban apartman	90,90 m ²
	1A 201	Jednosoban apartman	38,29 m ²
	201	Zajednički prostor	20,60 m ²
Ukupno NETO			151,79 m ²
Ukupno BRUTO			183,74 m ²

1.4.3. III Sprat

Osim jezgra sa vertikalnim komunikacijama (lift, trokrako stepenište) i galerije kojom se pristupa u stanove, prostor na III spratu je podijeljen na studio apartman i dva jednosobna apartmana.

Spratna visina etaža je 3.00 m

Pregled površina:

III SPRAT	Oznaka	Tip prostora	Površina (m ²)
	1A 301	Trosoban apartman	38,29 m ²
	1A 302	Jednosoban apartman	53,78 m ²
	SA 301	Studio apartman	30,56 m ²
	301	Zajednički prostor	27,85 m ²
Ukupno NETO			150,48 m ²
Ukupno BRUTO			183,74 m ²

1.4.4. Potkrovlje

Osim jezgra sa vertikalnim komunikacijama (lift, trokrako stepenište) na potkrovlju se nalazi jedan dvosobni apartman. Veliku površinu na ovoj etaži zauzima neprohodni zeleni krov koji ne ulazi u obračun BGP.

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

Pregled površina:

Potkrovlje	Oznaka	Tip prostora	Površina (m ²)
	2A 401	Dvosoban apartman	116,62 m ²
	401	Zajednički prostor	14,64 m ²
Ukupno Neto			131,26 m ²
Ukupno Bruto			152,80 m ²

1.4.5. Suteran

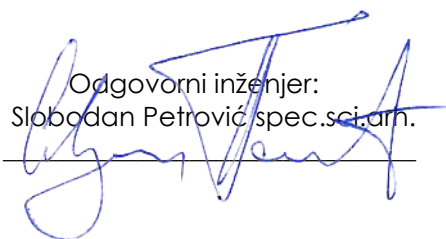
Na suterenskoj etaži nalaze se vertikalne komunikacije kojima je objekat povezan sa suterenom. Prolaskom kroz "tampon zonu" ulazi se u prostor garaže u kojoj se nalazi ukupno 8. (4x2) parking mjesta koja funkcionišu po sistemu nezavisnog parkiranja na autoplatformama. Garaža je sa zapadne strane otvorena i tako se pristupa na dva parking mjesta koja se nalaze sa zapadne strane. Sa južne strane se nalazi rampa kojom se pristupa u garažu a sa istočne i sjeverne strane je svojim većim dijelom ukopana.

Pregled površina:

Suteran	Oznaka	Tip prostora	Površina (m ²)
	01	Garaža	110,44 m ²
	02	Tampon zona	6,02 m ²
	03	Hodnik	4,03 m ²
Ukupno NETO			120,49 m ²
Ukupno BRUTO			141,55 m ²

Podgorica, Mart 2021.

Odgovorni inženjer:
 Slobodan Petrović spec.sci.arh.





A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

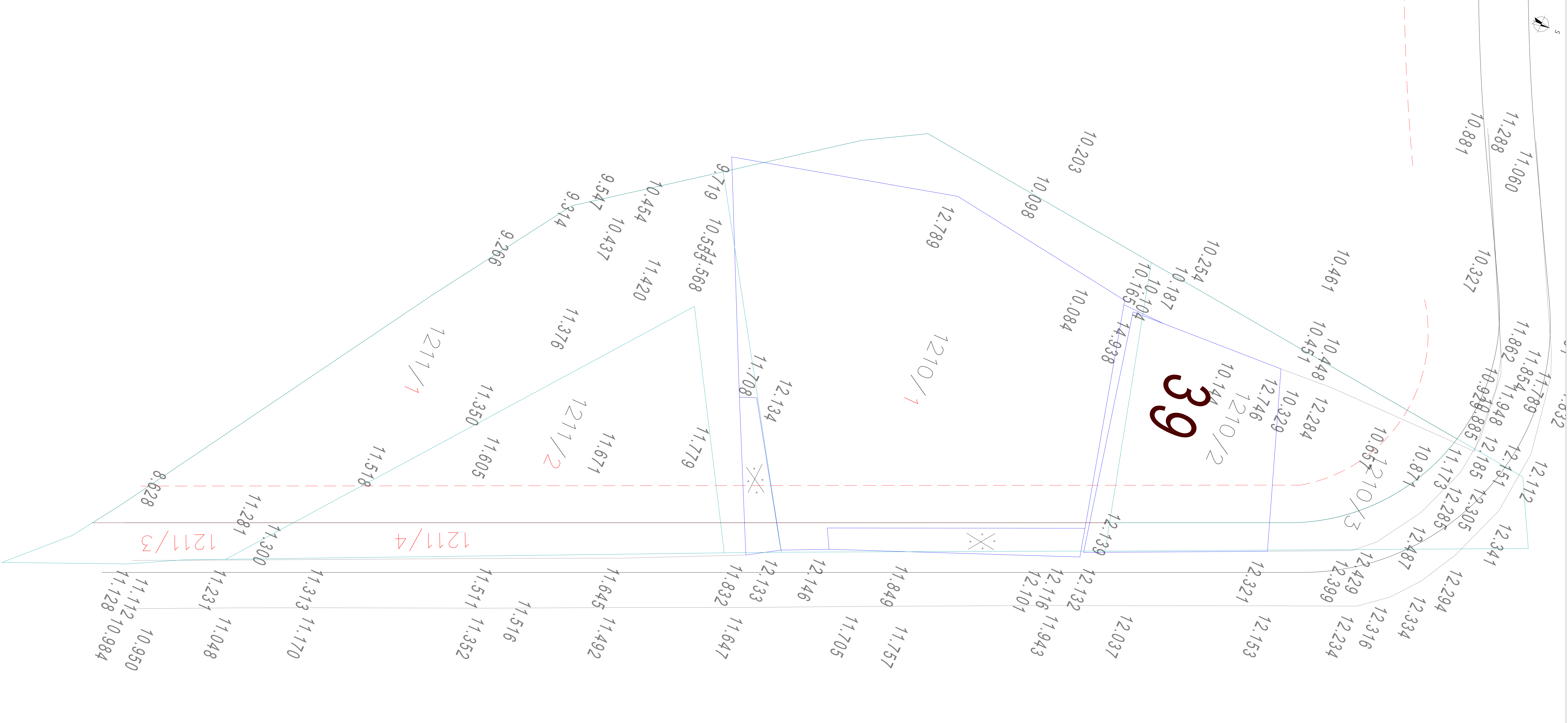
Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

2.

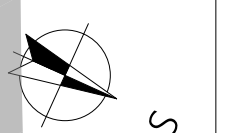
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020

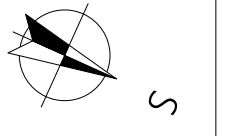
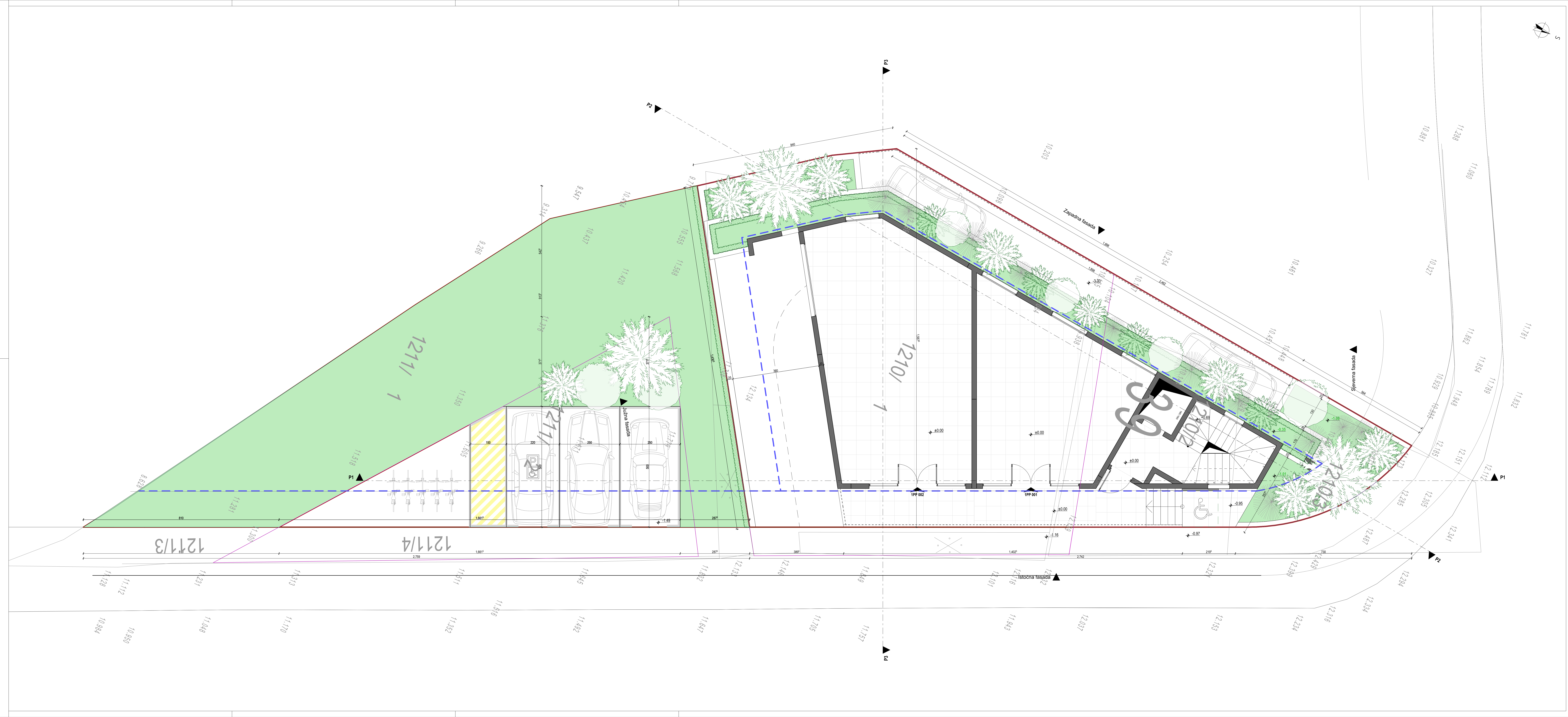


- granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele
- broj katastarske parcele
- broj urbanističke parcele
- snimljeni objekat
- građevinska-regulaciona linija

A12 POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU		Projektant: A12 project d.o.o. POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI		Investitor: "AURA VITALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.	
Objekat: Aparthmanski objekat		Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/2 dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2 KO Budva.		Oznaka projekta: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UP1 101/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije:		Oznaka projekta: 05/21	
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UP1 101/2175-46/2		Do tehničke dokumentacije:		Razmjera: ARHITEKTURA	
Saradnik: Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.		Prilog: Geodetska podloga		Br. priloga: 2.1	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		Br. strane: 1	
		24-Mar-21			



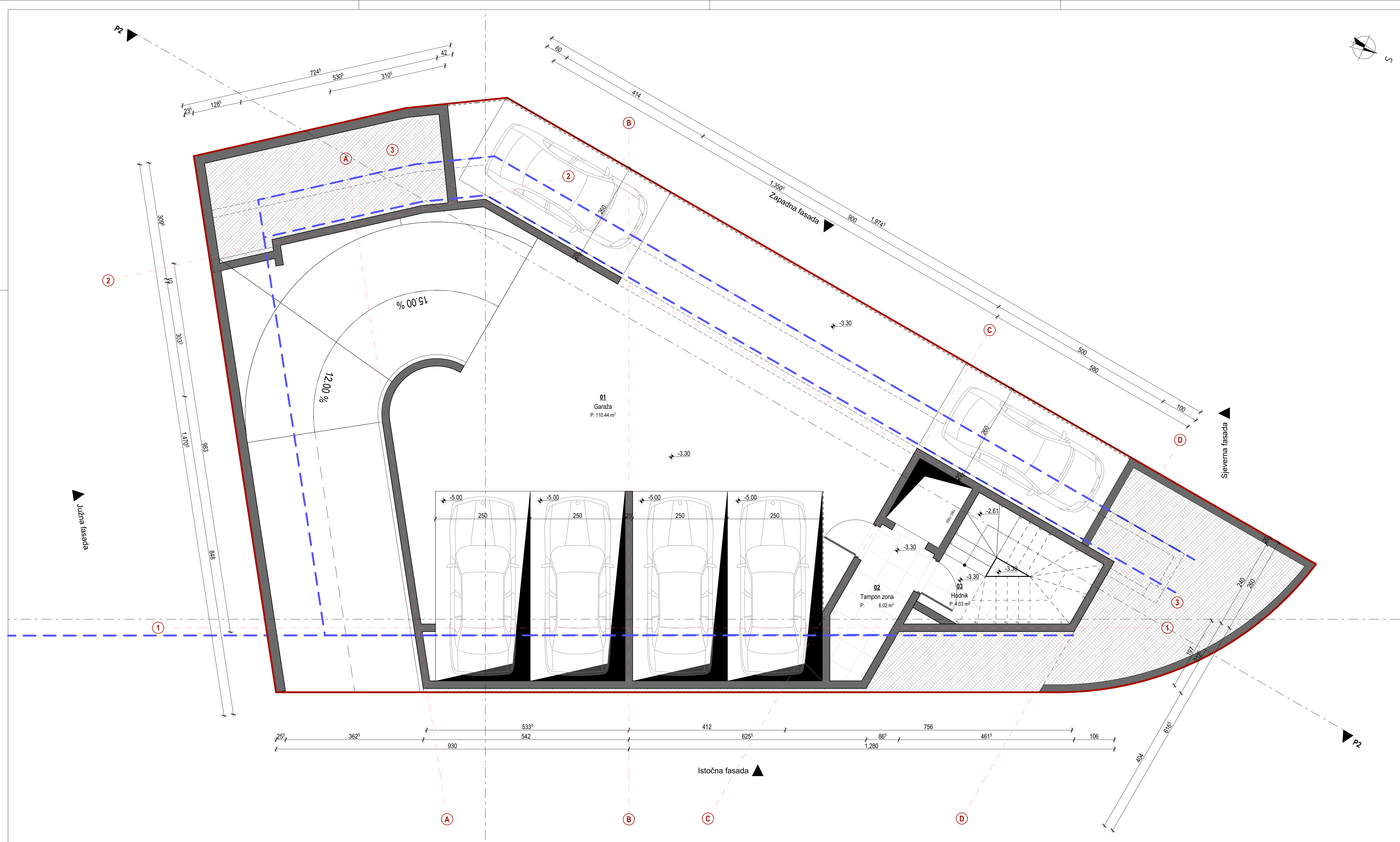
Ukupna bruto površina objekta		1005.5 m ²
Ukupna neto površina objekta		842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta		863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta		721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže		141.85 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže		120.49 m ²



Legenda simbola					
	relativna kota konstrukcije		parket		keramičke pločice
	relativna kota završnog sloja zemlje		krovni pokrivač crijeva (mediterani)		terapon (nabijeni šljunak)
	šljunkoviti krov		zemlja		zeleni površina (trava)
	građevinska linija		granica urbanističke parcele		granica katastarske parcele

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m ²
Ukupna neto površina objekta	842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaža	141.55 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaža	120.49 m ²

	A12 project d.o.o.		Investitor:	
	Projektant:		"AURA VITALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikolina Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.	
Objekat:		Lokacija:		
Aparatarni objekat		Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 38 u završetku DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/2 djelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2 KO Buzice.		
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:		
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UP1 101/2175-46/2		IDEJNO RIJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:		Oznaka projekta:		
Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UP1 101/2175-46/2		05/21		
Datum izrade i M.P.		Do tehničke dokumentacije:		
24-Mar-21		ARHITEKTURA		
Datum izrade i M.P.		Razmjera:		
24-Mar-21		1:50		
Datum izrade i M.P.		Prilog:		
24-Mar-21		Situacija sa osnovom prizemlja		
Datum izrade i M.P.		Br. prikaza:		
24-Mar-21		2.4		
Datum izrade i M.P.		Br. strane:		
24-Mar-21		4		



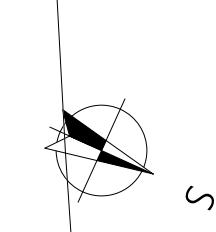
Legenda površina					
Etraza	Broj zone	Naziv zone	Obrada poda	Obim m	Površina m2
-1 Suteran (Garaza), -101 Zajednički prostor					
01		Garaza	Keramika	53.35	110.44
02		Tampon zona	Keramika	10.79	6.02
03		Hodnik	Keramika	8.72	4.03
					120.49 m²

Legenda simbola			
	relativna kota konstrukcije		parket
	relativna kota završnog sloja zemlje		krovni pokrivač crijep (mediteran)
	građevinska linija		zemlja
			granica urbanističke parcele
			keramičke pločice
			tampon (nabijeni šjunak)
			zeleni površina (trava)
			granica katastarske parcele

Napomene:	
- Sve kote su date u centrimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m ² .	
- Kod zidova nije kotirana njihova obrada.	
- Sve mjere za izradu vrata, prozora provjeriti na licu mjesta.	
- Površine prostorija su računate bez oduzimanja slojeva zidova.	

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m ²
Ukupna neto površina objekta	842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m ²
Ukupna bruto površina etaže (Osnova sutereza (garaže) -1)	141.55 m ²
Ukupna neto površina etaže (Osnova sutereza (garaže) -1)	120.49 m ²

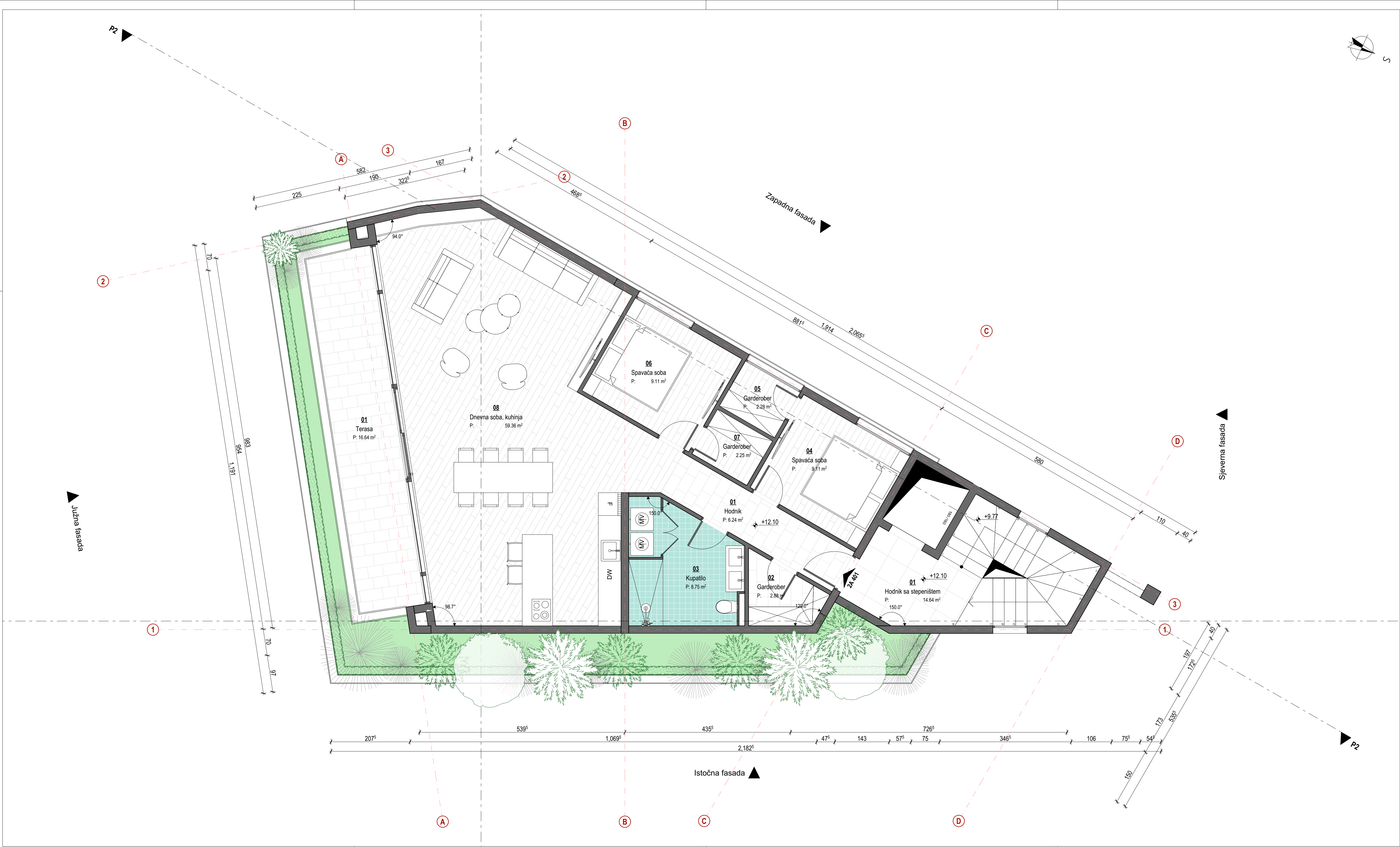
	Adresa: Mostovska 115/50 81000 Podgorica, Crna Gora Tel: +382(0)2026048 Email: info@a12project.com Web: www.a12project.com		Projekt: A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora		Investitor: "AURA VITITALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.	
	Objekt: Apartmanski objekt		Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a "Podkosiljun" (katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.			
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2			Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		Oznaka projekta: 05/21	
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Razmjera: 1:50	
Saradnici: Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.			Prilog: Osnova sušterena (garaže) -1		Br. priloga: 2.5 Br. strane: 5	
Datum izrade i M.P 24-Mar-21			Datum revizije i M.P			



Legenda simbola			
	relativna kota konstrukcije		parket
	relativna kota završnog sloja zemlje		krovni pokrivač crijep (mediteran)
	građevinska linija		zemlja
			granica urbanističke parcele
			keramičke pločice
			tampon (nabijeni šjunak)
			zeleno površina (trava)
			granica katastarske parcele

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m ²
Ukupna neto površina objekta	842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m ²
Ukupna bruto površina etaže (Osnova prizemlja)	159.93 m ²
Ukupna neto površina etaže (Osnova prizemlja)	136.39 m ²

Datum izrade i M.P	24-Mar-21	Datum revizije i M.P	
--------------------	-----------	----------------------	--



Legenda površina					
Etaza	Broj zone	Naziv zone	Obrada poda	Obim m	Pt6/82m ²
Potkrovlje, 401 Zajednički prostor					
01		Hodnik sa stepeništem	Keramika	20.73	14.64
Potkrovlje, 2A 401 Dvosoban Apartman					
01		Hodnik	Keramika	12.81	6.24
01		Terasa	Keramika	22.50	16.64
02		Garderob	Keramika	7.14	2.88
03		Kupatilo	Keramika	11.96	8.75
04		Spavaća soba	Parquet	12.10	9.11
05		Garderob	Parquet	6.07	2.28
06		Spavaća soba	Parquet	12.10	9.11
07		Garderob	Parquet	6.03	2.25
08		Dnevna soba, kuhinja	Parquet	34.95	59.36
					116.62 m ²

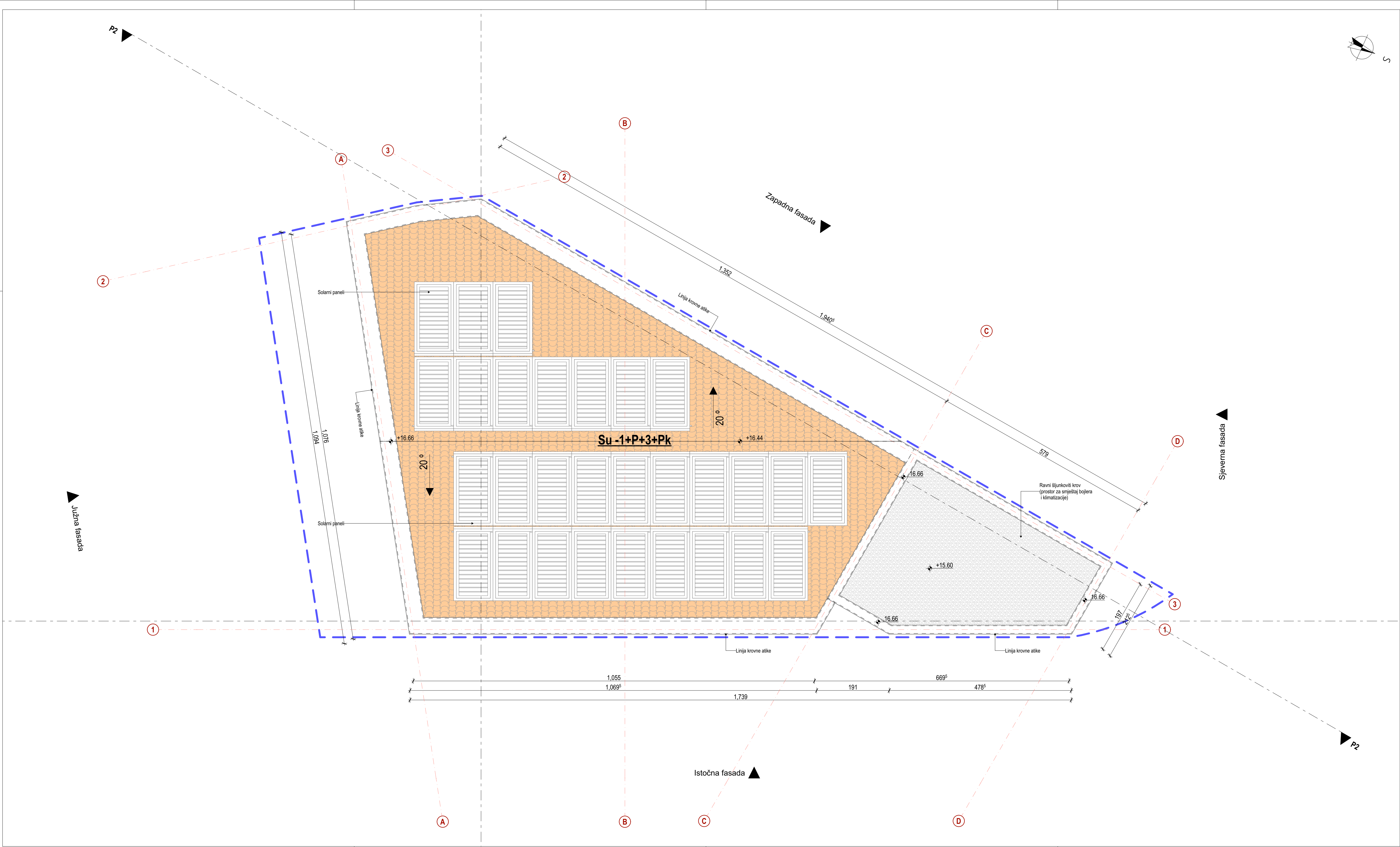
Legenda simbola					
±0.00	relativna kota konstrukcije		parket		keramičke pločice
+0.18	relativna kota završnog sloja zemlje		beton		tampon (nabijeni šljunak)
			zemlja		zeleni površina (trava)
			građevinska linija		granica katastarske parcele
					granica urbanističke parcele

Napomene:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Kod zidova nije kotirana njihova obrada.
- Sve mjere za izradu vrata, prozora proveriti na licu mjesta.
- Površine prostorija su računate bez oduzimanja slojeva zidova.

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m ²
Ukupna neto površina objekta	842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m ²
Ukupna bruto površina etaže (Osnova potkrovlja)	152.80 m ²
Ukupna neto površina etaže (Osnova potkrovlja)	131.26 m ²

A12 Arhitekta, inženjera, projektanta		Projektant: A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora	Investitor: "AURA VITALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.	
Objekat:	Apartmanski objekat	Lokacija:	Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.	
Glavni inženjer:	Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 05/21
Odgovorni inženjer:	Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50
Saradnik/i:	Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.	Prilog:	Osnova potkrovlja	Br. priloga: 2.10 Br. strane: 10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
		24-Mar-21		



Legenda simbola					
	relativna kota konstrukcije		parket		keramičke pločice
	relativna kota završnog sloja zemlje		krovni pokrivač crijep (mediteran)		tampon (nabijeni šljunak)
	šljunkoviti krov		zemlja		zelen površina (trava)
	građevinska linija		granica urbanističke parcele		granica katastarske parcele

Napomene:

- Sve kote su date u centrimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Kod zidova nije kotirana njihova obrada.
- Sve mjere za izradu vrata, prozora proveriti na licu mjesta.
- Površine prostorija su računate bez oduzimanja slojeva zidova.

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m2
Ukupna neto površina objekta	842.20 m2
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m2
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m2
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m2
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m2

 A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora	Projektant: "AURA VITTALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.	
	Investitor:	
Objekat: Apartmanski objekat	Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/2 i djelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 05/21
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50
Saradnik/i: Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.	Prilog: Osnova krovne ravni	Br. priloga: 2.11 Br. strane: 11
Datum izrade i M.P. 24-Mar-21		Datum revizije i M.P.



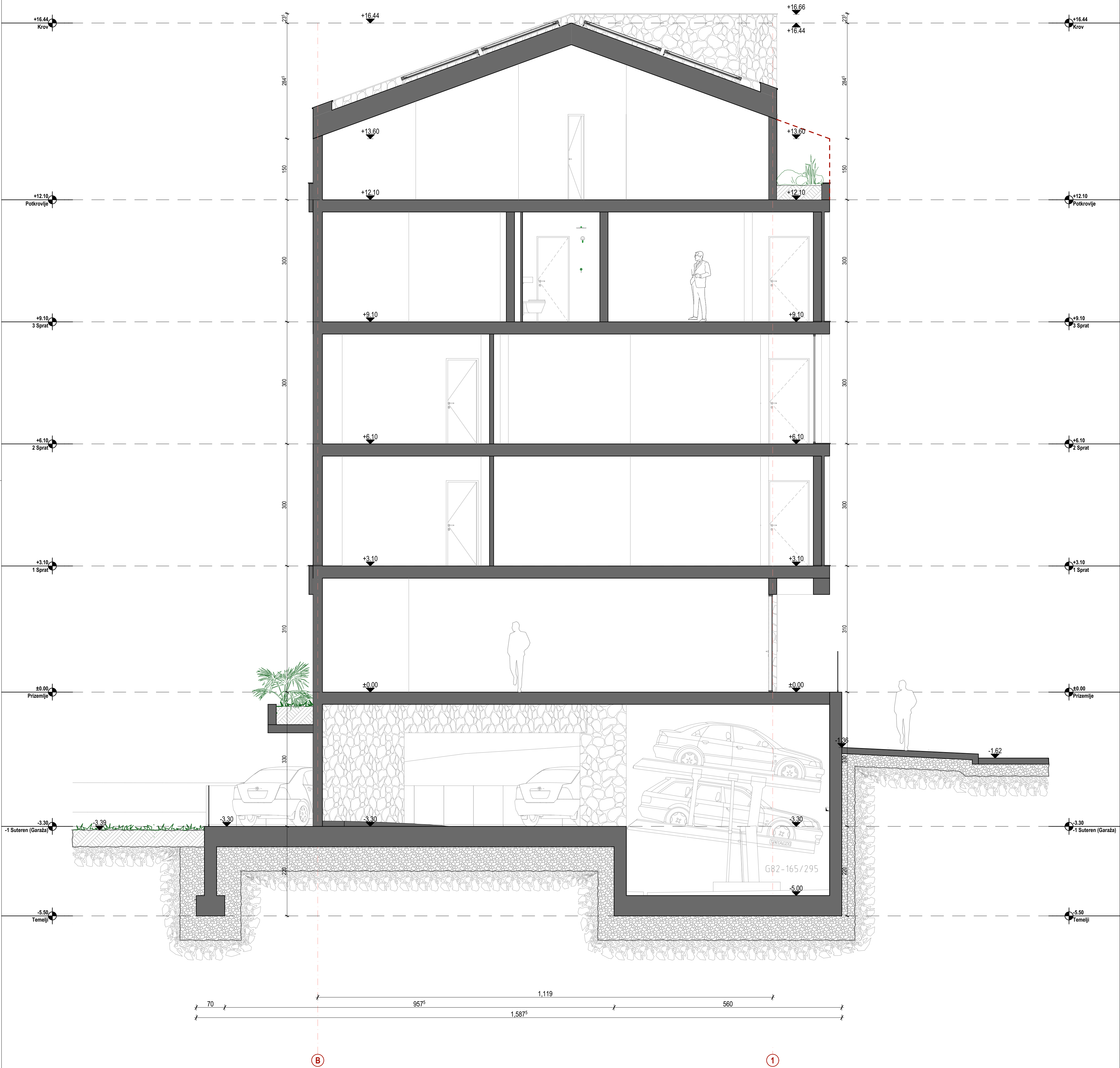
Legenda simbola		
+0.00	relativna kota konstrukcije	parket
+0.15	relativna kota završnog sloja zemlje	krovni pokrivač crijep (mediteran)
- - -	građevinska linija	zemlja
- - -	granica urbanističke parcele	terasni (nabijeni) šljunak
- - -	granica katastarske parcele	zelena površina (trava)

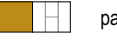
Napomene:

- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m².
- Kot zidova nije kotirana otkriveno.
- Sve mjere za izradu vrata, prozora provjeriti na licu mjesta.
- Površine prostorija su računane bez oduzimanja stolova zidova.
- Paspet prozora je mjeren od konstrukcije / AB ploče.
- U kupatima, djelu gdje je planirano tuš kabina planirano je postavljanje hidroizolacije na zidovima na visini h=220 cm od cementne kolutije dok je u drugim dijelovima kolutije na visini h=30 cm od cementne kolutije.

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1055.5 m ²
Ukupna neto površina objekta	842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m ²

A12 project d.o.o.		Investitor:	
Projekat: "AURA VITTALIS" d.o.o. Budva		Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 1012175-46/2		Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u završnom DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.	
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 1012175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Sadržajnici: Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.		Do tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Datum izrade: 24-Mar-21		Prilog: Presjek P1	
		Br. priloga: 2.12	
		Br. strana: 12	



Legenda simbola			
	relativna kota konstrukcije		parket
	relativna kota završnog sloja zemlje		kradni pokrivač crjep (mediteran)
	građevinska linija		zemlja
			keramičke pločice
			lampon (nabijeni šljunak)
			zeleni površina (trava)
			granica urbanističke parcele
			granica katastarske parcele

Napomene:	
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m². - Kod zidova nije kotirana njihova obrada. - Sve mjere za izradu vrata, prozora provjeriti na licu mjesta. - Površine prostorija su računale bez oduzimanja slojeva zidova. - Parapet prozora je mjeran od konstrukcije / AB ploče. - U kupatilima, dijelu gdje je planirana tuš kabina planirano je postavljanje hidroizolacije na zidovima na visini h=220 cm od cementne košuljice dok je u drugim dijelovima kupatila na visini h=30 cm od cementne košuljice.	

Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m2
Ukupna neto površina objekta	842.20 m2
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m2
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m2
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m2
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m2

 A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora		Investitor: "AURA VITTALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/2 i djelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 05/21	
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50	
Saradnik(i): Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.	Prilog: Presjek P3	Br. priloga: 2.14	Br. strane: 14
Datum izrade i M.P. 24-Mar-21		Datum revizije i M.P.	



Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m ²
Ukupna neto površina objekta	842.20 m ²
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m ²
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m ²
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m ²
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m ²

A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora		Projektant: "AURA VITTALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.
Objekat: Apartmanski objekat	Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela U1P-33 u zahvatu D.U.P-a "Prodišljun" (katastarska parcela 1210/21 djelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.	Investitor: "AURA VITTALIS" d.o.o. Budva
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 05/21
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50
Sarađnikovi: Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.	Prilog: Fasada - istočna	Br. priloga: 2.15
Datum izrade I.M.P.	24-Mar-21	Br. strana: 15



Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m2
Ukupna neto površina objekta	842.20 m2
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m2
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m2
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m2
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m2

A12 A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora Projekat: Investitor: AURA VITTALIS d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.		Lokacija: Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UIP-39 u zahvatu D.U.P.-a "Prodišljum" (katastarska parcela 1210/21, 1211/2) KO Budva.	
Objekat: Apartmanski objekat		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Glavni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2		Oznaka projekta: 05/21	
Odgovorni inženjer: Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnikovi: Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.		Razmjera: 1:50	
Datum izrade I.M.P.		Prilog: Fasada - Zapadna	
24-Mar-21		Br. priloga: 2.16	
		Br. strana: 16	



Pregled bruto i neto površina objekta	
Ukupna bruto površina objekta	1005.5 m2
Ukupna neto površina objekta	842.20 m2
Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta	863.95 m2
Ukupna neto površina nadzemnih etaža objekta	721.71 m2
Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	141.55 m2
Ukupna neto površina podzemnih etaža objekta za namjenu garaže	120.49 m2

A12project A12 A12 project d.o.o. Podgorica, Crna Gora Objekat:	Projektant:		Investitor:		
	Apartmanski objekat		"AURA VITTALIS" d.o.o. Budva Marković Velika, Marković Marko, Marković Nikola, Marković Vuk, Marković Mirjana, Jovo Radulović.		
Glavni inženjer:	Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2		Lokacija:	Urbanistički blok broj 7, Urbanistička parcela UP 39 u zahvatu DUP-a "Podkošljun" (katastarska parcela 1210/2 i dijelovi katastarskih parcela 1210/1, 1211/2) KO Budva.	
Odgovorni inženjer:	Slobodan Petrović, spec.sci.arh. UPI 101/2175-46/2		Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta: 05/21
			Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTURA	Razmjera: 1:50
Saradnici/i:	Milica Purić, spec.sci.arh. Luka Papan, spec.sci.arh.		Prilog:	Fasada - Južna	Br. priloga: 2.17 Br. strane: 17
Datum izrade i M.P.	24-Mar-21		Datum revizije i M.P.		



A12 project d.o.o.

Moskovska 111/50

Podgorica 81000, Montenegro

Mob: +382 69 746 284

Email: info@a12project.com

Web: www.a12project.com

ARCHITECTURE – DESIGN – ENGINEERING – CONSULTING - BUILDING

3.

3D PRIKAZI

Idejno rješenje apartmanskog objekta
Mart 2020





3D





3D



3D



3D



3D

