



**IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
- IZGRADNJA VIŠESPRATNOG STAMBENOG OBJEKTA -**

INVESTITOR: Marko Carević

PROJEKTANT: Studio GRAD d.o.o. Podgorica

LOKACIJA: UP 29, Blok 2, u okviru DUP-a "Rozino II", Budva

SADRŽAJ:

Opšta dokumentacija

- UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTANTA
 - Rješenje o registraciji preduzeća /izvod iz CRPS/
 - Rješenje o PDV-u
 - Polisa osiguranja preduzeća
 - Licenca preduzeća za projektovanje
 - Rješenje o imenovanju odgovornog inženjera
 - Izjava odgovornog inženjera - obrazac 3
 - Licenca odgovornog inženjera
 - Potvrda o članarini IKCG
- URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- PROJEKTNi ZADATAK

Idejno arhitektonsko rješenje višespratnog stambenog objekta na UP 29, blok 2, DUP Rozino II, Budva

- TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis

- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

	Geodetska podloga	R=1:250
1.	Situacija sa osnovom prizemlja	R=1:125
2.	Situacija sa osnovom I sprata	R=1:125
3.	Situacija sa osnovom krovnih ravni	R=1:125
4.	Osnova prizemlja	R=1:100
5.	Osnova I sprata	R=1:100
6.	Osnova II sprata	R=1:100
7.	Osnova III sprata	R=1:100
8.	Osnova IV sprata	R=1:100
9.	Osnova krovnih ravni	R=1:100
10.	Presjek A-A	R=1:100
11.	Presjek B-B	R=1:100
12.	Sjeverna fasada	R=1:100
13.	Južna fasada	R=1:100
14.	Zapadna fasada	R=1:100
15.	Istočna fasada	R=1:100

- TRODIMENZIONALNI PERSPEKTIVNI PRIKAZI

OPŠTA DOKUMENTACIJA

**UGOVOR O IZRADI IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA
(Ugovor)**

Zaključen 7.marta 2021. godine između:

1. **Carević Marka** iz Budve, (u daljem tekstu: Naručilac), i
2. **STUDIO GRAD d.o.o.**, adresa: Ulica Studentska 3a, Lamela 1-5, City Kvart - Podgorica, PIB 02682605, koga zastupa izvršni direktor Đorđe Gregović, (u daljem tekstu: Projektant)

Naručilac i Projektant će u daljem tekstu Ugovora biti zajedno označeni kao „Ugovorne strane“.

Član 1

Predmet ugovora je izrada Idejnog arhitektonskog rješenja i glavnog projekta višespratnog stambenog objekta na lokaciji koju čini urbanistička parcela UP 29, Blok 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II" u Budvi.

Član 2

Ugovorene strane su saglasne da međusobnu poslovno-tehničku saradnju razvijaju na ravnopravnim osnovama, uz maksimalnu zaštitu profesionalnih, moralnih i materijalnih interesa druge ugovorene strane.

Član 3

Realizacija konkretnog posla, koji je predmet saradnje biće regulisana posebnim Ugovorom, kojim će se regulisati sledeće: radni zadaci, cijena i način plaćanja i rokovi, međusobne obaveze regulisane ovim Ugovorom i druge pojedinosti koje su neophodne za uspješnu saradnju.

Član 4

Izvršilac se obavezuje da projektnu dokumentaciju izradi u skladu sa tehničkim propisima i preda Naručiocu jedan (1) digitalni primjerak.

Član 5

Eventualna sporna pitanja ugovorne strane će nastojati da riješe sporazumno, u protivnom priznaje se nadležnost suda u Podgorici.

Član 6

Ovaj ugovor stupa na snagu danom obostranog potpisivanja. Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovorenu stranu. Svaki potpisani primjerak ugovora predstavlja original i proizvodi jednako pravno dejstvo.

ZA NARUČIOCA


Marko Carević

ZA PROJEKTANTA


Đorđe Gregović
Izvršni direktor



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA

Registarski broj 5 - 0415912 / 005
PIB: 02682605

Datum registracije: 08.10.2007.
Datum promjene podataka: 11.02.2019.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO GRAD" - PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: STUDIO GRAD
Telefon: +38269831832
eMail:
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 05.10.2007.
Datum donošenja Statuta: 05.10.2007. Datum promjene Statuta: 05.02.2019.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA 45 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOSKOVSKA 45 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

ĐORĐE GREGOVIĆ 2706974232011 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 33,33% Adresa: PETROVAC BB BUDVA CRNA GORA

VELJKO RADULOVIĆ 1401976240012 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 66,66% Adresa: RADOJA DAKIĆA BR.21A/38 HERCEG NOVI CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

VELJKO RADULOVIĆ 1401976240012 CRNA GORA

Adresa: RADOJA DAKIĆA BR.21A/38 HERCEG NOVI CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

ĐORĐE GREGOVIĆ 2706974232011

Adresa: PETROVAC BB BUDVA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

ĐORĐE GREGOVIĆ 2706974232011

Adresa: PETROVAC BB BUDVA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 10.03.2021 godine u 09:44h



Načelnica

Dušan Vujisić
Dušanka Vujisić

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Podgorica
BROJ: 30-01-09072-8
PODGORICA, 11.10.2007. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO GRAD"**
PODGORICA

Adresa **PODGORICA**
81000 PODGORICA
MOSKOVSKA 45

Poreskom obvezniku se dodjeljuje

PIB

0 2 6 8 2 6 0 5

(Matični broj)

3 0 2

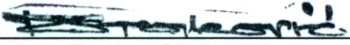
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **11.10.2007.** godine.

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



SAVJETNIK DIREKTORA


Ratko Stojković

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Podgorica
BROJ: 30/31-06803-6
PODGORICA, 11.10.2007. godine

Na osnovu člana 55. Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Sl.list RCG", broj 65/01... 76/05) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji za PDV

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

Naziv **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO GRAD"**
PODGORICA

Adresa **PODGORICA**
81000 PODGORICA
MOSKOVSKA 45

PIB **02682605**

302

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Obvezniku se dodjeljuje PDV registracioni broj: **30/31-06803-6.**

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: **11.10.2007. godine.**

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o izmjeni i prestanku obavljanja djelatnosti za koju je obavezan da obračunava i plaća PDV.



SAVJETNIK DIREKTORA

Ratko Stojković



lovćen

Filijala/O.J.: 1093
Šifra zastupnika: 50677
Kanal Prodaje: BROKER

Broj Polise: ODG002129
Novo/Obnova: ODG001224
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE ODG002129

Ugovarač: STUDIO GRAD DOO PODGORICA, STUDENTSKA BB, PODGORICA, JMBG/PIB: 02682605

Osigurani: STUDIO GRAD DOO PODGORICA, STUDENTSKA BB, PODGORICA, JMBG/PIB: 02682605

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 19.05.2021 u 00:00 do 19.05.2022 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 projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini 35.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokrivenje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno pokrivenje tokom garancije. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100.000,00€..	100.000,00€	
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 pokrića u periodu garancije (10%)		-24,64€
F trajanje do 1 godine (100%)		

Iz osiguravajućeg pokrivenja su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova).

BRUTO PREMIJA: 221.76€
FOREZ NA PREMIJU: 19.96€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 241.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

0

1.

19.05.2021

241.72

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R/ODG002129

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRČG br. 47/08)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. 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 srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata. U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće 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, isva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

DABANOVIĆ NIKO



U Podgorici, 19.05.2021

Ugovarač osiguranja

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 u prilogu i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Štampano: 19.05.2021 14:18

Strana 1 od 1



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1610/2

Podgorica, 27.03.2018. godine

»STUDIO GRAD« d.o.o.

Studentska 3A/5
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1610/2

Podgorica, 27.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »STUDIJA GRAD« d.o.o. iz Podgorice, 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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1610/2 od 26.03.2018.godine, »STUDIO GRAD« d.o.o. Podgorica, obratio se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-940/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Đorđu Gregoviću, dipl. inž. arhitekture, iz petrovca, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Osnivač društva sa ograničenom odgovornošću »STUDIO GRAD« Podgorica je Đorđe Gregović;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0415912/001 od 08.10.2017.godine.

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

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

sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Na osnovu pravilnika Studio grad d.o.o. Podgorica, a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata donosi:

RJEŠENJE
O imenovanju glavnog i odgovornog inženjera

OBJEKAT	Izgradnja višespratnog stambenog objekta
LOKACIJA	urbanistička parcela UP 29, Blok 2, u okviru DUP-a "Rozino II", Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE
INVESTITOR	Marko Carević
GLAVNI INŽENJER i ODGOVORNI INŽENJER / za Idejno arhitektonsko rješenje /:	ĐORĐE GREGOVIĆ dia

Imenovani je stalno zapošljen u našoj radnoj organizaciji i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu Zakona o o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata.

Podgorica 31. mart 2021. god.

(mjesto i datum)



Đorđe Gregović
(potpis odgovornog lica)

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

OBJEKAT **IZGRADNJA VIŠEPRATNOG STAMBENOG OBJEKTA**

LOKACIJA **Urbanistička parcela UP29, blok 2, DUP "Rozino II", Budva**

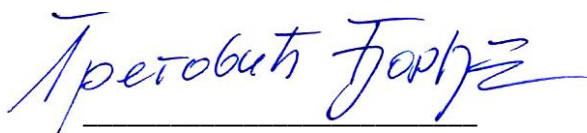
VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE **IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE**

ODGOVORNI INŽENJER **Đorđe Gregović dia**

IZJAVLJUJEM,

da je ova projektna dokumentacija urađena u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za konkretnu vrstu objekata;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.


(potpis odgovornog inženjera)

Podgorica 31. mart 2021. god.

(mjesto i datum)




(potpis odgovornog lica)



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-940/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

ĐORĐE GREGOVIĆ

Ulica I; broj 24
PETROVAC

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-940/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu ĐORĐA GREGOVIĆA, dipl. inž. arhitekture, iz Petrovca, 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 ĐORĐU GREGOVIĆU, dipl. inž. arhitekture, iz Petrovca, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-940/1 od 01.03.2018.godine, ĐORĐE GREGOVIĆ, dipl. inž. arhitekture, iz Petrovca, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma o stečenom visokom obrazovanju Arhitektonskog fakulteta u Beogradu Univerziteta u Beogradu, br. 7884 od 11.02.2002.godine (ovjerena fotokopija);
- Potvrda izdata od strane »Koling« a.d. Beograd sa listom referenci, br.184 od 23.01.2007.godine;
- Lista referenci izdata od strane »Studio Grad«;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se Gregović Đorđu, izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih površina, br.03-6831/1 od 19.10.2009.godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde od 23.03.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

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

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02 - 937

Podgorica, 18.05.2021.godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

DORĐE S. GREGOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Podgorice,
član je Inženjerske komore Crne Gore do **08.05.2022.** godine.

Obradila:

Marija Stjepčević, dipl.inž.arhitekture

GENERALNI SEKRETAR

Nikola Petrović, dipl.pravnik



URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-332/20-994/3
Budva, 21.12.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu CAREVIĆ MARKA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 ROZINO II** (Službeni list CG-opštinski propisi br.11/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekta (postojeći objekat se uklanja)**

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2

Urbanistička parcela broj: 29 koju čini

Katastarska parcela br. 1421/4 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. 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 1905 za KO Budva, od 10.12.2020.godine, na katastarskoj parceli **1421/4** upisano je dvorište površine 43m² i porodična stambena zgrada 88m². Na kat.parceli postoje tereti i ograničenja – hipoteka i pravo zaloga, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se uklanja

Vlasnik objekta može shodno članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti 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

SS2 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)

Uvidom u grafički prilog DUP-a (karta namjena površina) konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni sa namjenom stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove.

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

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje

gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, strana 42,43)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa jednorodničnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. strana 53)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5. strana 48)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Turizam

Planom nisu izdvojene površine za pretežno turističku namjenu, već turizam kao komplementarna djelatnost koegzistira sa sadržajima stanovanja, komercijalnim i poslovnim djelatnostima u okviru površina pretežno namijenjenih stanovanju i površina mješovite namjene.

Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumjevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom. (testualni dio DUP-a, poglavlje 5.11. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretžne namjene, str.65)

Turistički apartmani

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa jednorodničnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se **i turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. strana 53)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i **manji objekti za smještaj turista (gradski hotel, mali hotel)**,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1. strana 39)

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja i ograđivanje, gdje se primjenjuju uslovi iz tačaka 5.11.4. i

5.11.5. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005). (testualni dio DUP-a, poglavlje 5.11. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretžne namjene, str.66)

Trenutno je na snazi **Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** prema kome su definisane 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 sještaja, 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) 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 infrastrukturee, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica

Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 47)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 5.7. tačka 2. Horizontalna i vertikalna regulacija, str 54-55.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu - karta 08, Planirano stanje - regulacija i nivelacija, a predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

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.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

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 5.3.9. str. 48 i 49)

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena za svaku pojedinačnu namjenu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 48)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0m.
- jednostrano uzidani objekti – 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta 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 5.3.9. str. 49)

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 54)

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže.

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

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG 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 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11. str. 50)

Podzemne etaže

Podzemna etaža (garaža-G, podrum-Po i/ili suteran-Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 23 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, a svijetle spratne visine ne niže od 2,20 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

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

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

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

Kota prizemlja je za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža 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;

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža.

U zoni sa objektima veće visine SS2 - 15,0-**16,5m** ($G+P+3+Pk = 15,0m$, **$G+P+4=16,5m$**), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca;

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

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 55)

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može biti formirano na sledeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova 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 ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10° , poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

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, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzidka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 42)

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 56)

Nivelacija

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.

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.12. str. 51)

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	MAX BGRP u m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 29	132	578	116	4.39	0.88	P+4

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 54)

Urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je obavezujuća i preko nje se ne može graditi.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i suterani koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.4. str. 47)

BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 44)

Maksimalna površina pod objektima i maksimalna dozvoljena spratnost se ne mogu prekoračiti. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6. str. 74)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 44)

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 43)

Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga. (tekstualni dio DUP-a, str. 75)

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

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

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

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

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

Jedna od smjernica DUP-a "Rozino II", za izgradnju objekata na parceli je da, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove - stanovanje srednje gustine (SS1, SS2, SS3), tačka 3. Izgradnja na parceli – Nova izgradnja, str.56)

Podnosilac zahtjeva je ovom Sekretarijatu dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP29, u bloku broj 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II", izrađen od strane "GEOTEHNIKA Montenegro" d.o.o. Nikšić, br.1130/020 od 30.11.2020.god. i Izvještaj o tehničkoj kontroli Elaborata ovjeren od strane Komisije za tehničku kontrolu (reviziju).

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima,

dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

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 ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekta na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 56)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.13. strana 68)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na površinama pod zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom kao što su one na parcelama turističke namjene, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i višerodnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje kod ljudi mogu izazvati polenske alergije.

Nije dozvoljena sječa maslina i drugih primjeraka vrijednog zelenila. Ovi vrijedni primjerci zelenila i njihov tretman prikazani su u Registru primjeraka vrijednog zelenila na grafičkom prilogu: list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine".

Za kategoriju površina pod zelenilom na parcelama jednorodnog, višerodnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama jednorodnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višerodnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7.1.4. strane 90-92)

Masline i drugi vrijedni primjerci zelenila

Kako su postojeći maslinjaci dosadašnjom izgradnjom svedeni na pojedinačna stabla, planom je predviđeno da se svi primjerci maslina, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila i prikazanu na grafičkom prilogu – list 05. "Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine", sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.

Presadivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, institut). **Presadivanje maslina obavezno obaviti u**

prisustvu nadležnog poljoprivrednog inspektora. Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila predviđenih izmještanje na novu poziciju prije presađivanja stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stable statički obezbjediti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

Na području 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.

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

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

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

Prikazani su na izvodu iz 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 i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U okviru DUP-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).

20. 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). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m. Urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.2. strana 46)

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/stanu
APARTMANI	u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO – POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Parking mjesto treba da ima dimenzije 2,3 x 5,0 (min. 4,8) m.

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

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG 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 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m;
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m;
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. Prodavnice, auto – radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11. str. 50)

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).

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

Na svakih deset jedinica mora se 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.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore

može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat.parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

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

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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

Dostavljeno:

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

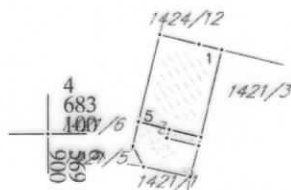




Parcela: 1421/4

$$\begin{array}{r} 4 \\ 683 \\ 200 \\ \hline 900 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 4 \\ 683 \\ 200 \\ \hline 570 \\ 000 \end{array}$$

S



4	
683	
100	
570	
000	

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-13564/2020

Datum: 10.12.2020.

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, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1905 - 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
1421	4		9 9		BUDVA POLJE	Dvorište VIŠE OSNOVA		43	0.00
1421	4	1	9 9		BUDVA POLJE	Porodična stambena zgrada GRADENJE		88	0.00
Ukupno								131	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0504966230019	CAREVIĆ MILAN MARKO LASTVA GRBALJSKA - BUDVA Budva Budva	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1421	4	1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	987	88	Svojina CAREVIĆ MILAN MARKO LASTVA GRBALJSKA - BUDVA 1/1 0504966230019
1421	4	1	Stambeni prostor GRADENJE 4	1	P 67	Svojina CAREVIĆ MILAN MARKO LASTVA GRBALJSKA - BUDVA 1/1 0504966230019
1421	4	1	Stambeni prostor KUPOVINA 4	2	P1 67	Svojina CAREVIĆ MILAN MARKO LASTVA GRBALJSKA - BUDVA 1/1 0504966230019
1421	4	1	Stambeni prostor KUPOVINA 3	3	PN 49	Svojina CAREVIĆ MILAN MARKO LASTVA GRBALJSKA - BUDVA 1/1 0504966230019

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1421	4			1	Dvorište	01/12/2020 13:15	Hipoteka I REDA U IZNOSU OD 350.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA ROKOM RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA DO 31.03.2017 GODINE I KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.10.2020 GODINE. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I

Datum i vrijeme: 10.12.2020. 13:35:19

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							DAVANJA U ZAKUP,BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ BR. 225/2017 OD 23.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE.
1421	4			2	Dvorište	01/12/2020 13:15	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 510.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 01.07.2023.G SA ZABRANOM OTUDJENJA,DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP,BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA.I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTRSKI ZAPIS UZZ BR.862/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4			3	Dvorište	01/12/2020 13:21	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 19.11.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE ,BEZ SAGLA. HIPO. POVJERIOCA.I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. ANEKS 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.861/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE. (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 191/19 OD 20.3.2019.G.)
1421	4	1	1	1	Stambeni prostor	29/03/2017 7:15	Hipoteka I REDA U IZNOSU OD 350.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA,SA ROKOM RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA DO 31.03.2017 GODINE I KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.10.2020 GODINE. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP,BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ BR. 225/2017 OD 23.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE.
1421	4	1	1	2	Stambeni prostor	01/12/2020 13:15	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 510.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 01.07.2023.G SA ZABRANOM OTUDJENJA,DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP,BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA.I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTRSKI ZAPIS UZZ BR.862/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1	1	3	Stambeni prostor	01/12/2020 13:21	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 19.11.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE ,BEZ SAGLA. HIPO. POVJERIOCA.I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. ANEKS 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.861/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE. (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 191/19 OD 20.3.2019.G.)
1421	4	1	1	4	Stambeni prostor	01/12/2020 13:28	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 66.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 1.09.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI ,BEZ PISMENE SAGLA. HIPO. POVJERIOCA.I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.863/2020 OD 23.11.2020 G. NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1421	4	1	2	1	Stambeni prostor	29/03/2017 7:15	Hipoteka I REDA U IZNOSU OD 350.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA ROKOM RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA DO 31.03.2017 GODINE I KRAJNJI ROK OTPLATE 01.10.2020 GODINE. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP, BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ BR. 225/2017 OD 23.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1421	4	1	2	2	Stambeni prostor	01/12/2020 13:16	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 510.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRAJNJI ROK OTPLATE 01.07.2023.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP, BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTRSKI ZAPIS UZZ BR.862/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1	2	3	Stambeni prostor	01/12/2020 13:21	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRAJNJI ROK OTPLATE 19.11.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE, BEZ SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. ANEKS 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.861/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE. (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 191/19 OD 20.3.2019.G.)
1421	4	1	2	4	Stambeni prostor	01/12/2020 13:28	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 66.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRAJNJI ROK OTPLATE 1.09.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI, BEZ PISMENE SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.863/2020 OD 23.11.2020 G. NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1	3	1	Stambeni prostor	29/03/2017 7:15	Hipoteka I REDA U IZNOSU OD 350.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA ROKOM RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA DO 31.03.2017 GODINE I KRAJNJI ROK OTPLATE 01.10.2020 GODINE. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP, BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ BR. 225/2017 OD 23.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1421	4	1	3	2	Stambeni prostor	01/12/2020 13:16	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 510.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRAJNJI ROK OTPLATE 01.07.2023.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP, BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTRSKI ZAPIS UZZ BR.862/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1	3	3	Stambeni prostor	01/12/2020 13:21	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRAJNJI ROK OTPLATE 19.11.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE, BEZ SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. ANEKS 1 ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.861/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE. (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 191/19 OD 20.3.2019.G.)

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1421	4	1	3	4	Stambeni prostor	01/12/2020 13:28 Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 66.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 1.09.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.863/2020 OD 23.11.2020 G. NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1		1	Porodična stambena zgrada	29/03/2017 7:15 Hipoteka I REDA U IZNOSU OD 350.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA ROKOM RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA DO 31.03.2017 GODINE I KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.10.2020 GODINE. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ BR. 225/2017 OD 23.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1421	4	1		1	Porodična stambena zgrada	29/03/2017 7:15 Hipoteka I REDA U IZNOSU OD 350.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA ROKOM RASPOLOŽIVOSTI SREDSTAVA DO 31.03.2017 GODINE I KRAJNIM ROKOM OTPLATE 01.10.2020 GODINE. ZABRANA OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA. PRISTAJANJE NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. UZZ BR. 225/2017 OD 23.03.2017 GODINE, NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1421	4	1		2	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:16 Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 510.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 01.07.2023.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTRSKI ZAPIS UZZ BR.862/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1		2	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:16 Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 510.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 01.07.2023.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, DALJEG OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISM. SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTRSKI ZAPIS UZZ BR.862/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1		3	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:21 Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 19.11.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE BEZ SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.861/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE. (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 191/19 OD 20.3.2019.G.)
1421	4	1		3	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:21 Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 800.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 19.11.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJA JE PREDMET HIPOTEKE BEZ SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. ANEKS I ZALOŽNE IZJAVE UZZ BR.861/2020 OD 23.11.2020 GODINE, NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE. (OSNOVNA ZALOŽNA IZJAVA BR.UZZ 191/19 OD 20.3.2019.G.)

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1421	4	1		4	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:28	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 66.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 1.09.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI „BEZ PISMENE SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.863/2020 OD 23.11.2020 G. NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.
1421	4	1		4	Porodična stambena zgrada	01/12/2020 13:28	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 66.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA, SA KRANJIM ROKOM OTPLATE 1.09.2022.G SA ZABRANOM OTUDJENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI „BEZ PISMENE SAGLA. HIPO. POVJERIOCA I UZ PRAVO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPIJELOSTI POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.863/2020 OD 23.11.2020 G. NOTARA SLAVKE VUKČEVIĆ IZ BUDVE.

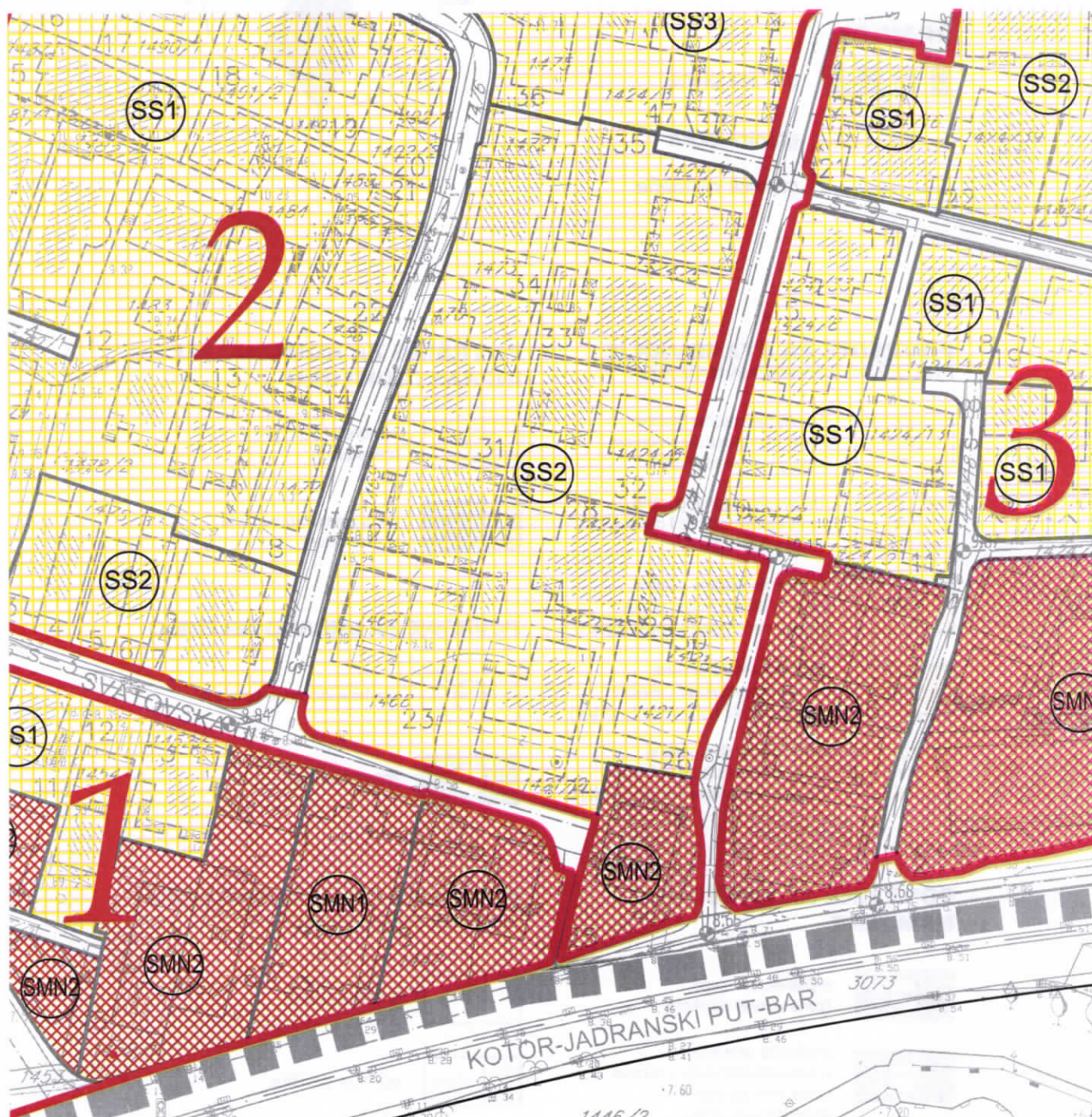
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 06: Planirano stanje - namjena površina
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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

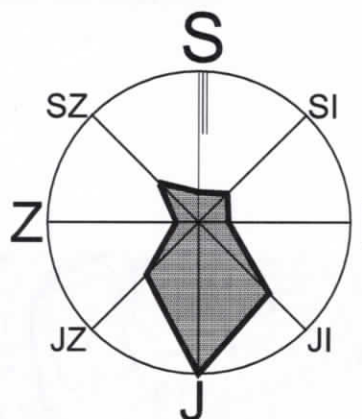
Budva, 07.12.2020.godine



LEGENDA:

GRANICE

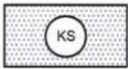
-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki i objekti veće visine)
-  stanovanje velike gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  komunalni servisi - trafostanice
-  zona zaštite komunalne infrastrukture

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo

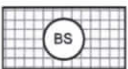
POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena (zona visokih objekata)
-  mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)

POVRŠINE ZA OSTALE NAMJENE

-  garaža

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  kolske površine
-  pješačke površine
-  benzinska stanica
-  parking



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 07: Planirano stanje - površine pod zelenilom i
slobodne površine
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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

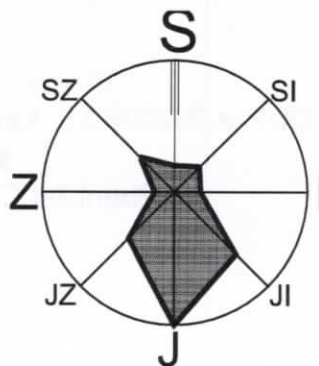
Budva, 07.12.2020.godine



LEGENDA:

 granica plana

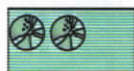
 granica bloka



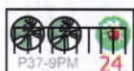
POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA



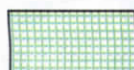
parkovski uređene površine



linearno zelenilo



parking



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja i na parcelama mješovite namjene

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednorodničnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima



uređene slobodne površine na parcelama jednorodničnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i na parcelama turističke namjene



površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti

VRIJEDNI PRIMJERCERCI ZELENILO



vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje



presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU



zona zaštite komunalne infrastrukture

REGISTAR VRIJEDNIH PRIMJERAKA ZELENILO

- 1 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=50 cm
- 2 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=50 cm
- 3 kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta)
- prsni prečnik d=20 cm
- 4 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=50 cm
- 5 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik d=12 cm
- 6 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik 3 x d=20 - 30 cm
- 7 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik 2 x d=20 - 30 cm
- 8 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=50 cm, 4 primjerka
- 9 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik 2 x d=20 - 25 cm
- 10 čempres (Cupressus sempervirens var. horizontalis)
- prsni prečnik d=20 cm, 2 primjerka
- 11 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis)
- prsni prečnik d=15 cm
- 12 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis)
- prsni prečnik d=15 cm
- 13 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=30 cm
- 14 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis)
- prsni prečnik d=15 cm
- 15 čempres (Cupressus sempervirens var. horizontalis)
- prsni prečnik d=20 cm
- 16 čempres (Cupressus sempervirens var. pyramidalis)
- prsni prečnik d=15 cm
- 17 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=35 cm
- 18 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=30 cm
- 19 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik d=10 - 25 cm, oko 10 primjeraka
- 20 kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta)
- prsni prečnik d=20 cm
- 21 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=30 cm
- 22 čempres (Cupressus sempervirens var. horizontalis)
- prsni prečnik d=20 cm
- 23 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=40 cm
- 24 lipa (Tilia phatypylyis)
- prsni prečnik d=35 cm
- 25 visoka žumara (Trachycarpus fortunei)
- prsni prečnik d=20 cm
- 26 visoka žumara (Trachycarpus fortunei)
- prsni prečnik d=20 cm
- 27 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik d=20 cm
- 28 maslina (Olea europaea)
- prsni prečnik d=20 cm
- 29 kanarska datula (Phoenix canariensis)
- prsni prečnik d=60 cm
- 30 kalifornijska lepezasta palma (Washingtonia robusta)
- prsni prečnik d=30 cm

NAPOMENA:

Pozicije stabala vrijednih primjeraka zelenila su približne sa odstupanjem ± 2 m, a veličina prsnog prečnika može odstupati ± 3 cm.

IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 08: Planirano stanje - regulacija i nivelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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

Budva, 07.12.2020.godine



LEGENDA:



granica plana



regulaciona linija



građevinska linija



regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

1=111

broj urbanističke parcele u okviru bloka

z=1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k=1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S=11

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

111/11

broj katastarske parcele

11

broj bloka

P8-2PM

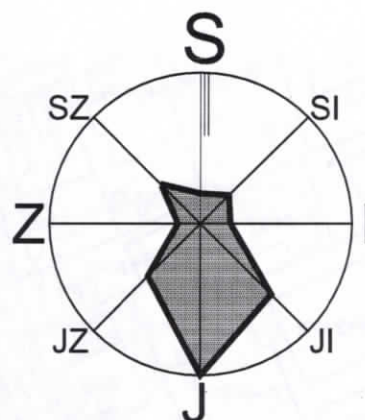
P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta



postojeći objekat



planirani objekat



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 09: Planirano stanje - parcelacija i preparcelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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

Budva, 07.12.2020.godine



LEGENDA:

GRANICE



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

1-111

broj urbanističke parcele u okviru bloka

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-11

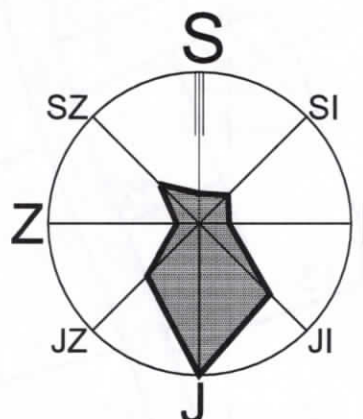
broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

111/11

broj katastarske parcele

11

broj bloka



Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 10: Planirano stanje - saobraćaj -
regulacioni i nivelacioni plan
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

ulica " V "

V1
Y=6569920. 37
X=4683111. 42

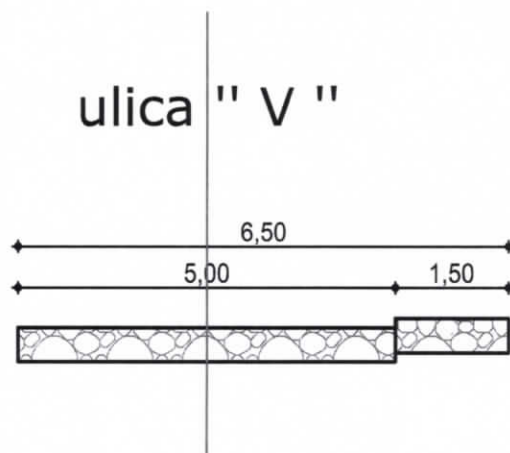
V2
Y=6569943. 11
X=4683197. 39
R=4. 00
 $\alpha=70^{\circ} 14' 21''$
T=2. 81
L=4. 90
B=0. 89

V3
Y=6569957. 98
X=4683198. 67
R=7. 00
 $\alpha=66^{\circ} 13' 37''$
T=4. 57
L=8. 09
B=1. 36

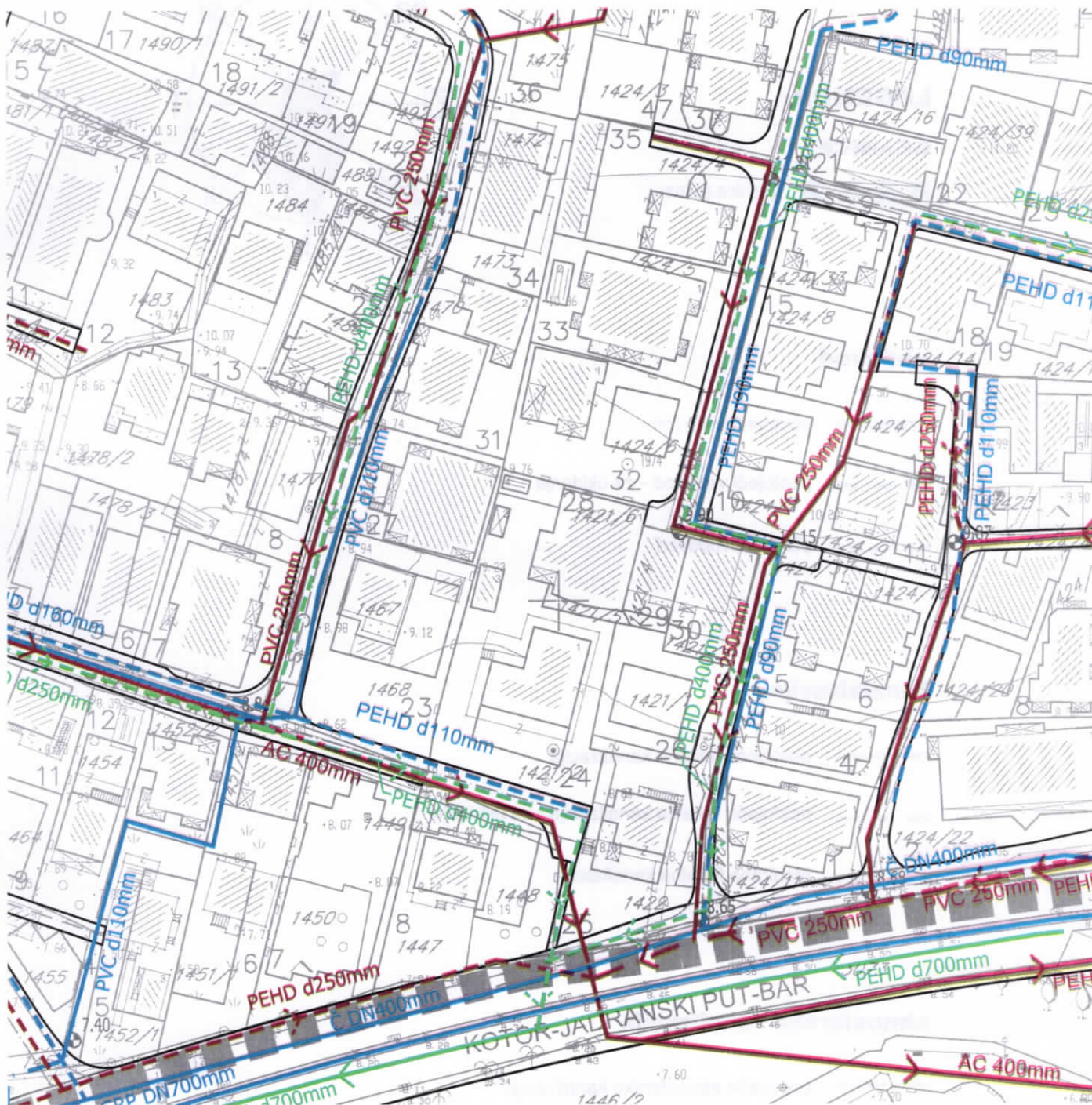
V4
Y=6569962. 21
X=4683211. 06



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 11.2: Planirano stanje - saobraćaj -
poprečni profili
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



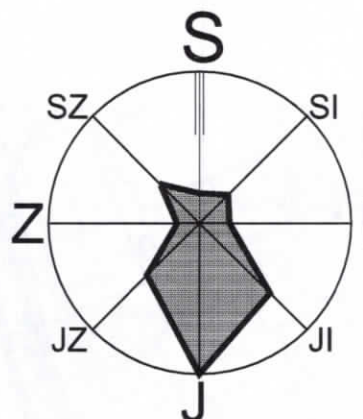
IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 13: Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:

GRANICE

 granica plana



vodovod

-  postojeći vodovod
-  postojeći vodovod - za ukidanje
-  planirani vodovod

kanalizacija

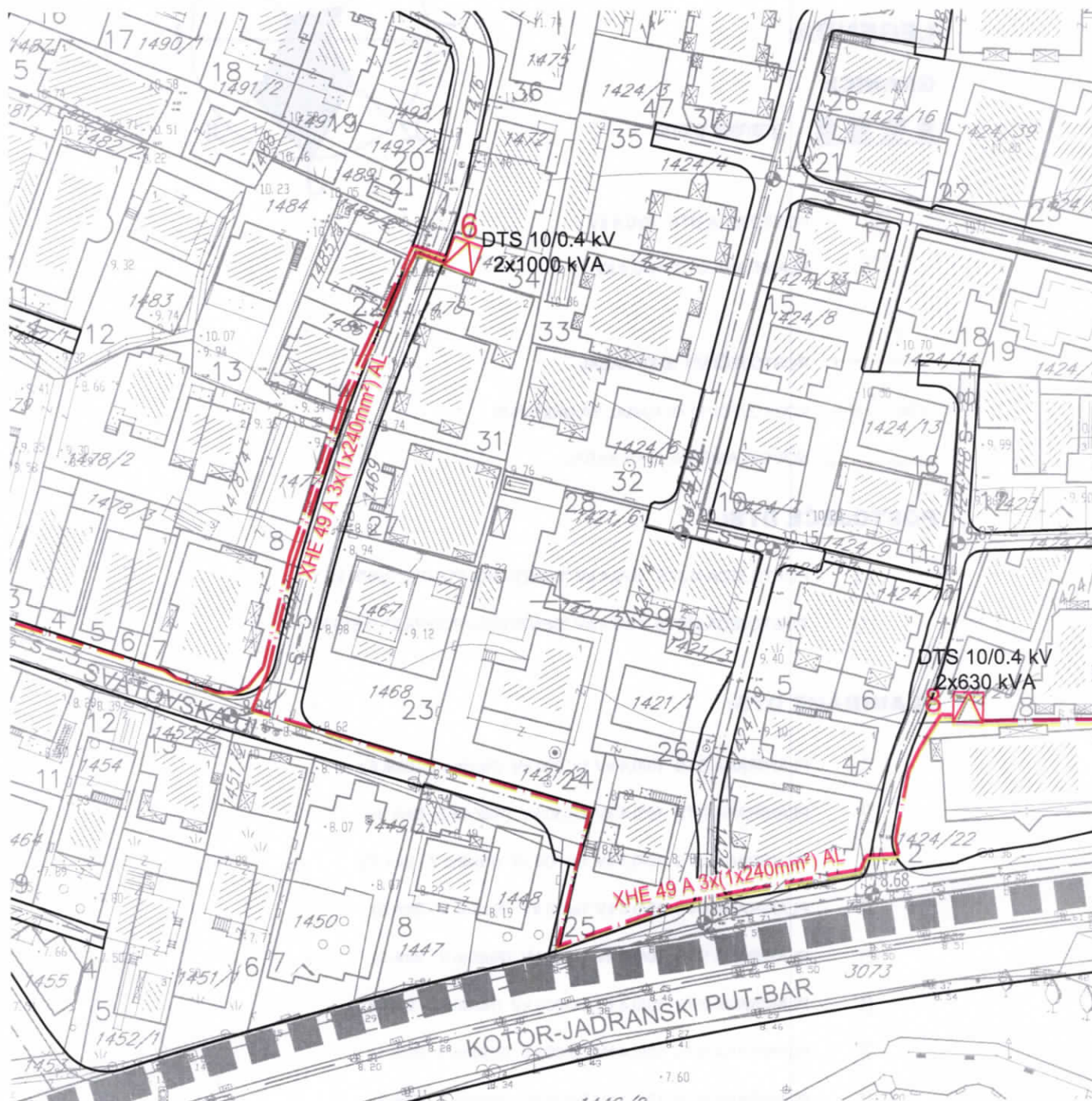
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  planirana fekalna kanalizacija

atmosferska kanalizacija

-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija



IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 15: Planirano stanje - elektroenergetska mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:

GRANICE



granica plana



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



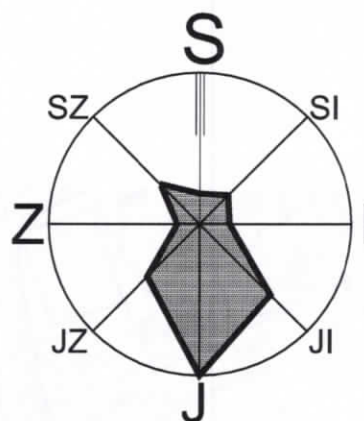
POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL



POSTOJEĆI 10 kV KABAL YA UKIDANJE



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL



POSTOJEĆE DTS:

- 11 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "BENZINSKA PUMPA" 2x630 kV ;
- 10 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "BENZINSKA PUMPA 2" 1x630 kV ;

PLANIRANE DTS:

- 1 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 2 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 3 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 7);
- 4 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 6);
- 5 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 6 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV (Rozino 2 - Blok 2);
- 7 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 1);
- 8 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 3);
- 9 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 4);



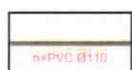
IZVOD IZ DUP-a ROZINO II, karta 17: Planirano stanje -
telekomunikaciona infrastruktura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



LEGENDA:

 granica plana

POSTOJEĆE

 postojeći TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 postojeće TK okno

PLANIRANO

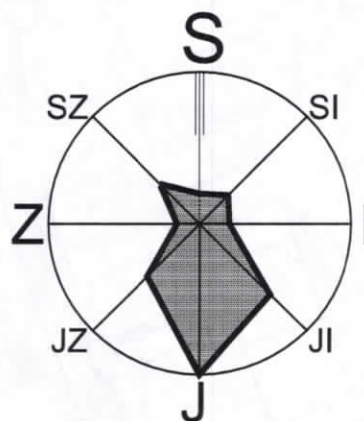
 ukidanje postojećeg TK podzemnog voda
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 planirani TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 ukidanje postojećeg TK okna

 planirano TK okno "manje"

 planirano TK okno "veće"



DUP Rozino 2 - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2DUP Rozino 2 - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2

POSTOJEĆE										PLANIRANO									
Blok	Broj objekata	Površina pod izgradnjom (m ²)	Površina pod izgradnjom (m ²)	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata	Broj objekata
2	1	627	0	122 P+1	1	244	0	122	244	0,19	0,39	122 P+2-PK	122	320	122	320	122	320	122
2	2	736	0	122 P+1	1	250	0	125	250	0,17	0,34	122 P+2-PK	125	320	125	320	125	320	125
2	3	1693	1	100 P+2-PK	1	435	1	100	435	0,44	2,37	100 P+2-PK	100	435	100	435	100	435	100
2	4	1693	1	100 P+2-PK	1	435	1	100	435	0,44	2,37	100 P+2-PK	100	435	100	435	100	435	100
2	5	1170	1	100 P+3	1	413	1	100	413	0,41	2,43	100 P+3	100	413	100	413	100	413	100
2	6	1469	1	100 P+3	1	404	1	100	404	0,40	2,71	100 P+3	100	404	100	404	100	404	100
2	7	493	1	321 P+3-PK	1	1607	1	321	1607	0,65	3,26	321 P+3-PK	321	1607	321	1607	321	1607	321
2	8	1062	1	146 P+2	1	293	1	146	293	0,26	0,66	146 P+2	146	293	146	293	146	293	146
2	9	1062	1	146 P+2	1	293	1	146	293	0,26	0,66	146 P+2	146	293	146	293	146	293	146
2	10	466	1	270 P+1-PK	1	809	1	270	809	0,56	1,74	270 P+1-PK	270	809	270	809	270	809	270
2	11	511	1	263 P+2-PK	1	1054	1	263	1054	0,52	2,08	263 P+2-PK	263	1054	263	1054	263	1054	263
2	12	596	1	117 P+1	1	234	1	117	234	0,20	0,39	117 P+1	117	234	117	234	117	234	117
2	13	596	1	117 P+1	1	234	1	117	234	0,20	0,39	117 P+1	117	234	117	234	117	234	117
2	14	219	1	90 P+1	1	193	1	90	193	0,34	0,88	90 P+1	90	193	90	193	90	193	90
2	15	421	1	199 P+2	1	566	1	199	566	0,47	1,42	199 P+2	199	566	199	566	199	566	199
2	16	426	1	104 P+1	1	208	1	104	208	0,35	0,54	104 P+1	104	208	104	208	104	208	104
2	17	466	1	110 P+2	1	330	1	110	330	0,25	0,70	110 P+2	110	330	110	330	110	330	110
2	18	307	1	121 P+2-PK	1	486	1	121	486	0,31	1,26	121 P+2-PK	121	486	121	486	121	486	121
2	19	308	1	122 P+2	1	365	1	122	365	0,39	1,18	122 P+2	122	365	122	365	122	365	122
2	20	310	1	48 P+2	1	144	1	48	144	0,22	0,55	48 P+2	48	144	48	144	48	144	48
2	21	364	1	124 P+2	1	151	1	124	151	0,32	0,95	124 P+2	124	151	124	151	124	151	124
2	22	258	1	83 P+2	1	248	1	83	248	0,38	1,06	83 P+2	83	248	83	248	83	248	83
2	23	258	1	83 P+2	1	248	1	83	248	0,38	1,06	83 P+2	83	248	83	248	83	248	83
2	24	1013	1	100 P+1	1	179	1	100	179	0,17	0,35	100 P+1	100	179	100	179	100	179	100
2	25	517	1	190 P+1	1	442	1	190	442	0,40	1,13	190 P+1	190	442	190	442	190	442	190
2	26	362	1	276 Su+P+2-PK	1	1362	1	276	1362	0,65	3,26	276 Su+P+2-PK	276	1362	276	1362	276	1362	276
2	27	427	1	276 Su+P+2-PK	1	1362	1	276	1362	0,65	3,26	276 Su+P+2-PK	276	1362	276	1362	276	1362	276
2	28	313	1	274 P+4	1	1366	1	274	1366	0,87	4,37	274 P+4	274	1366	274	1366	274	1366	274
2	29	132	1	88 P+1	1	177	1	88	177	0,27	0,61	88 P+1	88	177	88	177	88	177	88
2	30	237	1	209 P+3-PK	1	1047	1	209	1047	0,88	4,42	209 P+3-PK	209	1047	209	1047	209	1047	209
2	31	237	1	164 P+3-PK	1	918	1	164	918	0,88	4,42	164 P+3-PK	164	918	164	918	164	918	164
2	32	237	1	164 P+3-PK	1	918	1	164	918	0,88	4,42	164 P+3-PK	164	918	164	918	164	918	164

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

Budva, 07.12.2020. godine



PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

Uraditi Idejno arhitektonsko rješenje i glavni proejakt za izgradnju višespratnog stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 29, Blok 2, u zahvatu DUP-a "Rozino II" u Budvi, u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima br. 06-332/20-994/3, izdatim od strane nadležnog organa Opštine Budva dana 21.12.2020. godine.

Tokom projektovanja ispoštovati svu važeću zakonsku regulativu koja propisuje sadržinu i kvalitet projektne dokumentacije.

Ovaj projektni zadatak se odnosi na organizaciju UTU-ima dozvoljenih stambenih sadržaja u okviru objekta planirane spratnosti P+4, na etažama iznad prizemlja, i to na način da se po etaži projektuje 1 komforna stambena jedinica.

U prizemlju objekta planirati zajedničke prostorije i prostoriju za portira koji će biti zadužen i za regulaciju parkiranja na parceli. Na terenu planirati 3 parking mjesta. Krov planirati kao dvovodni, u skladu sa susjednim objektima.

Investitor:
Marko Carević



Budva, april 2021.

IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS

OBJEKAT : OBJEKAT STANOVANJA SREDNJE GUSTINE

PROJEKAT: IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

LOKACIJA : UP 29, BLOK 2, u obuhvatu DUP-a "Rozino II" ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 11/09)

UT uslovi: UTU broj 06-332/20-994/3, od 21.12.2020.godine

INVESTITOR: Carević Marko

Nosilac izrade projektne dokumentacije: STUDIO GRAD D.O.O. Podgorica

Broj: IAR - 04/21 - 15

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE UZ IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE



Prostorni prikaz planiranog objekta

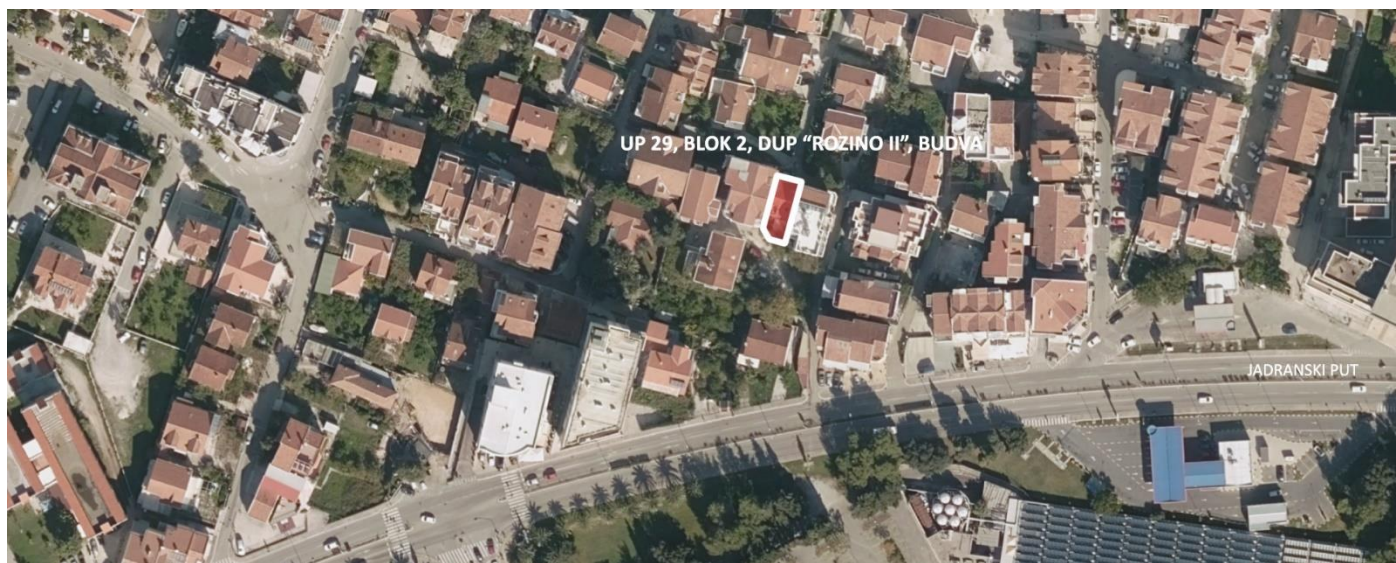
Opšti dio

Predmet idejnog rješenja je izgradnja novog stambenog objekta, uz predhodno rušenje postojećeg objekta, u skladu sa izdatim UTU-ima.

Lokaciju objekta predstavlja urbanistička parcela 29, u bloku 2 Detaljnog urbanističkog plana "Rozino II" u Budvi. Ukupna površina urbanističke parcele je 132 m².

Postojeća lokacija i postojeći objekat

Predmetna lokacija se nalazi u Ul.4.jula u Budvi, u neposrednoj blizini Jadranskog puta i Hotela "Slovenska plaža".



Na predmetnoj lokaciji se nalazi postojeći objekat stanovanja, spratnosti P+1+Pk, horizontalnog gabarita 88m². Po listu nepokretnosti 1905 KO Budva, površina dvorišta uz objekat iznosi 43 m².

Na osnovu izdatih UTU-a broj 06-332/20-994/3, od 21.12.2020.godine, odnosno na osnovu zakonskog prava, vlasnik objekta može shodno članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti prijavu za uklanjanje postojećeg objekta. Idejnim arhitektonskim rješenjem se postojeći objekat uklanja u potpunosti, a na lokaciji se planira izgradnja objekta stanovanja srednjih gustina.



Sjeverna fasada postojećeg objekta



Pristupni put sa sjeverne strane objekta

Opis planiranog funkcionalnog rješenja i arhitektonsko oblikovanje

Ovaj projekat je izrađen na osnovu:

- UTU broj 06-332/20-994/3, od 21.12.2020.godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam Opštine Budva,
- Validne geodetske podloge,
- Projektnog zadatka investitora.

Projekat je urađen prema važećim propisima i standardima u Crnoj Gori, poštujući dobru internacionalnu praksu.

Za potrebe izrade tehničke dokumentacije izvršeno je geodetsko snimanje predmetne lokacije, na osnovu kojeg je utvrđeno da se UP 29, blok 2 u obuhvatu DUP-a "Rozino II" ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 11/09) sastoji od kat. parcele 1421/4 KO Budva. Snimanje je urađeno od strane licencirane geodetske kuće GEOMIŠO d.o.o. Budva, oktobra 2020.godine. Obzirom da se urbanistička parcele poklapa sa katastarskom parcelom nije rađen Elaborat parcelacije po DUPu za ovu fazu izrade projektne dokumentacije.

Planirano rješenje predviđa, u skladu sa UTU-ima, izgradnju objekta stanovanja spratnosti P+4.

U okviru objekta planiraju se 4 stambene jedinice, po jedna na etažama iznad prizemlja, dok se u prizemlju planiraju zajedničke prostorije za skupštinu stanara, portira i prostor za vertikalnu komunikaciju. Stambene jedinice su po zahtjevu investitora projektovane kao jednosobni komforni lux stanovi.

Obzirom na dimenzije parcele, i mogućnosti organizovanja parkiranja na istoj, planirana su 3 parking mjesta u prizemlju objekta uz glavno stepenište.

Parkiranje je riješeno na takav način da su 2 M upravno postavljena na pristupni put sa sjeverne strane objekta, dok je 1 parking mjesto uslovno, u liniji uz AB platno. Ovakav način parkiranja se smatra prihvatljivim obzirom da je projektnim zadatkom traženo da se u prizemlju objekta planira prostorija za portira koji će regulisati parkiranje. Obračun PM je odrađen u skladu sa UTUima koji propisuju 0.7 PM po stambenoj jedinici, odnosno 2.8 PM.

U objektu se planira i 1 lift, obzirom da je planirani objekat spratnosti P+4.

Novoprojektovano rješenje objekta prati Planom zadatu regulaciju, ka pristupnoj saobraćajnici sa sjeverne strane parcele, i ka susjednim parcelama.

Građevinska linija koja se poklapa sa regulacionom, DUPom je postavljena na sjevernu granicu urbanističke parcele. Objekat je projektovan tako da je kompletna gradnja objekta osim erkera dozvoljenih UTUima, postavljena južno od zadate građevinske linije.

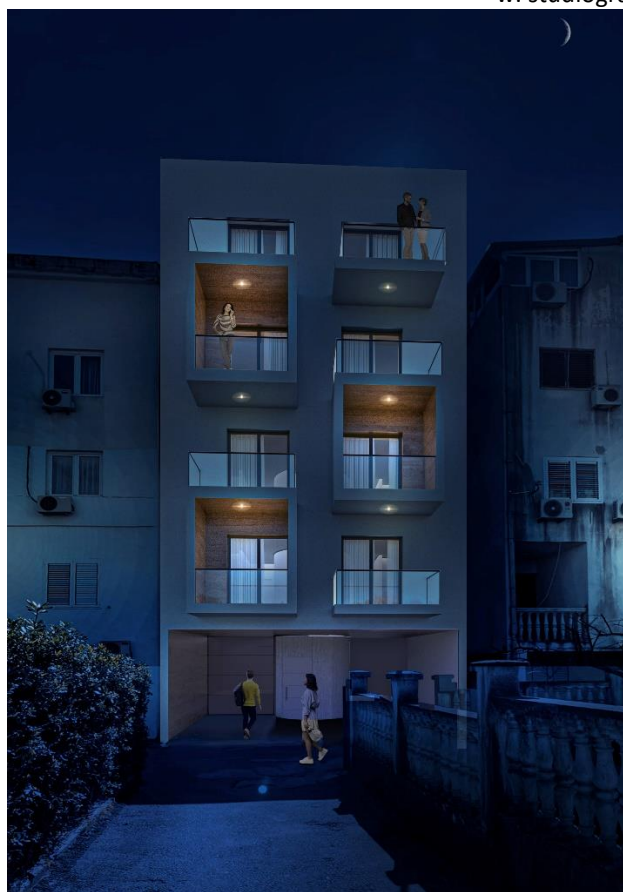
Obzirom da se radi o obostrano uzidanom objektu planira se gradnja na bočnim granicama parcele.

Sa južne strane, obezbijedena je udaljenost od cca 8m od južnog susjeda, što je veće od UTUima zadate minimalne udaljenosti od susjednog objekta od 4m. Od južne granice parcele, najmanja udaljenost objekta, tj. erkera je 2.3m.

Krov objekta je, u skladu sa susjedima, projektovan kao dvovodni sa nagibom 18°, pokriven crijepom.

Urbanistički parametri propisani UTUima i ostvereni u idejnom rješenju

	propisano UTUima	ostvareno u idejnom rješenju
oznaka urbanističke parcele	UP 29	UP 29
namjena	SS2 - stanovanje srednje gustine	SS2 stanovanje srednje gustine
planirana intervencija	rekonstrukcija objekta ili uklanjanje postojećeg objekta i izgradnja novog objekta	uklanjanje postojećeg i izgradnja novog objekta
površina urbanističke parcele	132 m ²	132 m ²
max indeks izgrađenosti	4,39	4,31
max indeks zauzetosti	0,88	0,80
max zauzetost	116 m ²	105,60 m ²
max BRGP	578 m ²	569,52 m ²
max spratnost objekta	P+3+Pk ili P+4	P+4
max visina objekta (vijenac)	16,50 m	16,25 m
parametri za parkiranje	0,7 PM / 1 stambenoj jedinici potrebno ostvariti 3 PM	ostvareno 3 PM za 4 stambene jedinice
broj stambenih jedinica i apartmana	orjentaciono 6	4 stambene jedinice
uslovi za pejzažno oblikovanje urbanističke parcele	8 m ² slobodne zelene površine	22,4 m ² slobodne zelene površine



Dnevni i noćni perspektivni prikaz novoprojektovanog objekta

Oblikovanje i materijalizacija

UTUi su propisali oblikovanje i materijalizaciju u skladu sa slikom konkretnog gradskog naselja.

U slučajevima nove gradnje uslovima se propisuje jasna upotreba modernih materijala u kombinaciji sa autohtonim materijalima. Propisuje se korišćenje svijetlih prigušenih boja, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bez, siva, oker...).

Konkretno idejno rješenje kroz obradu fasada predstavlja objekat koji kombinuje dominantno bijelu boju glavnog korpusa objekta u kombinaciji naglašenih kubusa erkera. Za oblaganje fasade predviđa se korišćenje savremenih materijala, sa detaljima autohtonog.

Vodeći računa o dimenzijama fronta lokacije, odnosno širini objekta, a i projektovanoj visini objekta, postiže se rješenje koje, naglašavanjem otvora na fasadi, usklađuje horizontatlu i veritkalu.

Težilo se projektovanju većih otvora sa južne i sjeverne strane, koji će nuditi više osvijetljenosti u enterijeru, obzirom da se radi o dvostrano uzidanom objektu.

Naglašene lođe uređuju se autohtonim materijalima, dok se ograda planira u kombinaciji staklo metal, u skladu sa savremenim mediteranskim ambijentom.



Perspektivni prikaz uklapanja objekta u okolinu

Konstrukcija

Konstrukcija je projektovana u skladu sa važećim propisima i priznatim standardima u Crnoj Gori. U skladu sa dobijenim projektnim zadatkom i arhitektonskim zahtevima usvojena je armirano betonska konstrukcija kao najpogodnija, i drvena krovna konstrukcija.

Za analizu i proračun svih elemenata konstrukcije napravljen je 3D model. Glavni elementi konstrukcije su:

- a.b. platna
- a.b. grede
- a.b. ploče

Oсна растоjanja konstruktivnih elemenata su od 2,60 m do 8 m.



Studio GRAD doo
Architecture and urban design + Expertise
Studentska 3A,
lamela 1 - 5/ st.5, City kvart
81000 Podgorica
Tel: +382 20 228
290
Mob: +382 67 282 733
+ 382 67 678 941
e: studiograd@t-com.me
w: studiograd.me

Pejzažna arhitektura

Projektovanim rješenjem formirana je uređena zelena površina sa južne strane objekta. UTU-ima je propisano da na parceli treba obezbijediti 8 m² zelene površine na slobdnom tlu. Površina projektovane zelene površine iznosi 22.40 m². Ista je predviđena za sadnju visoke vegetacije u jednom dijelu, a uz objekat se predviđaju i perene.

Projektovano rješenje obezbjeđuje maksimalnu površinu za zelenilo, obzirom na veličinu urbanističke parcele i planom zadatu zauzetost.

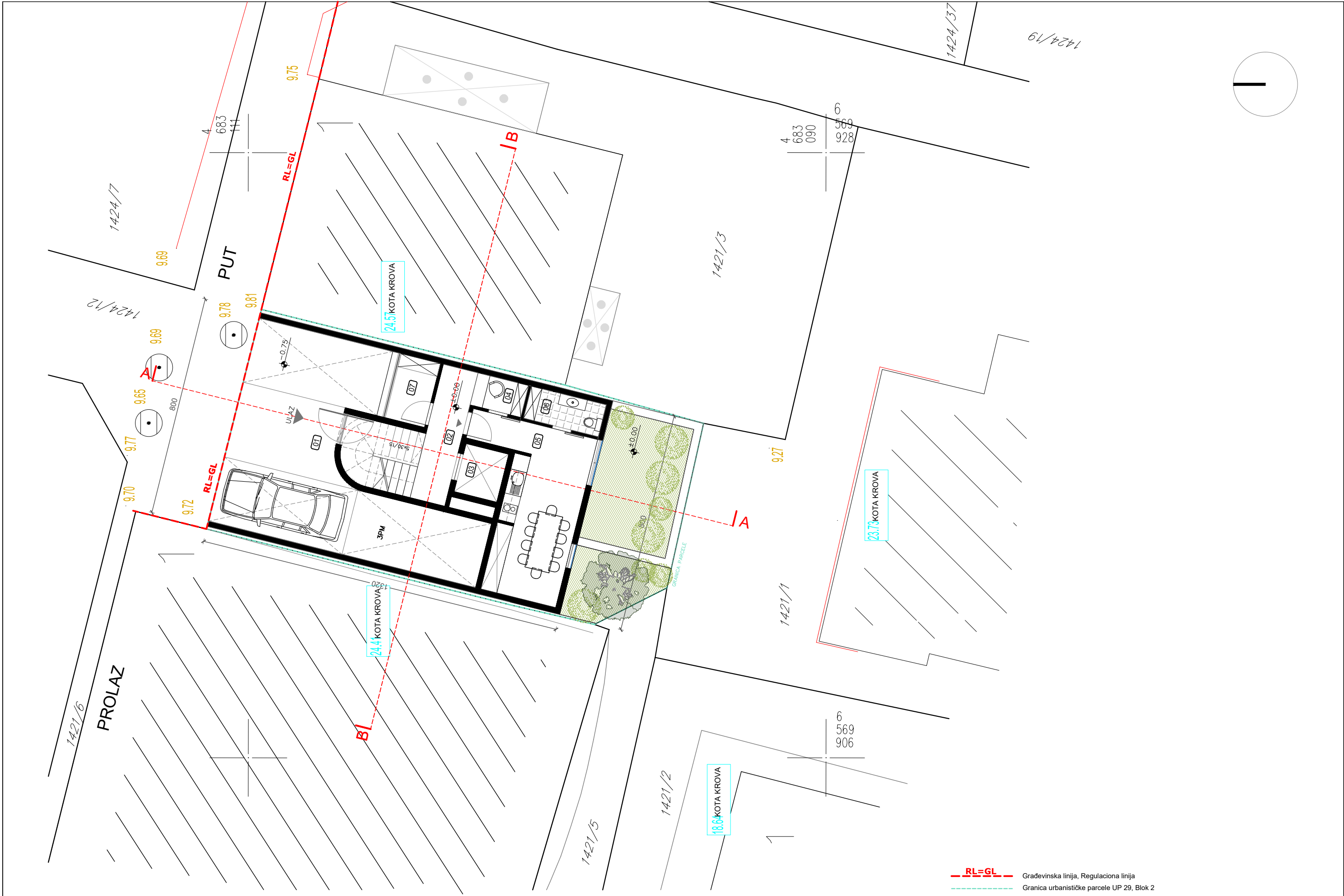
Faznost građenja objekta

Ukoliko je potrebno objekat je moguće podijeliti na više funkcionalno-arhitektonsko-gradjevinskih cjelina koja se mogu smatrati fazama u izvođenju:

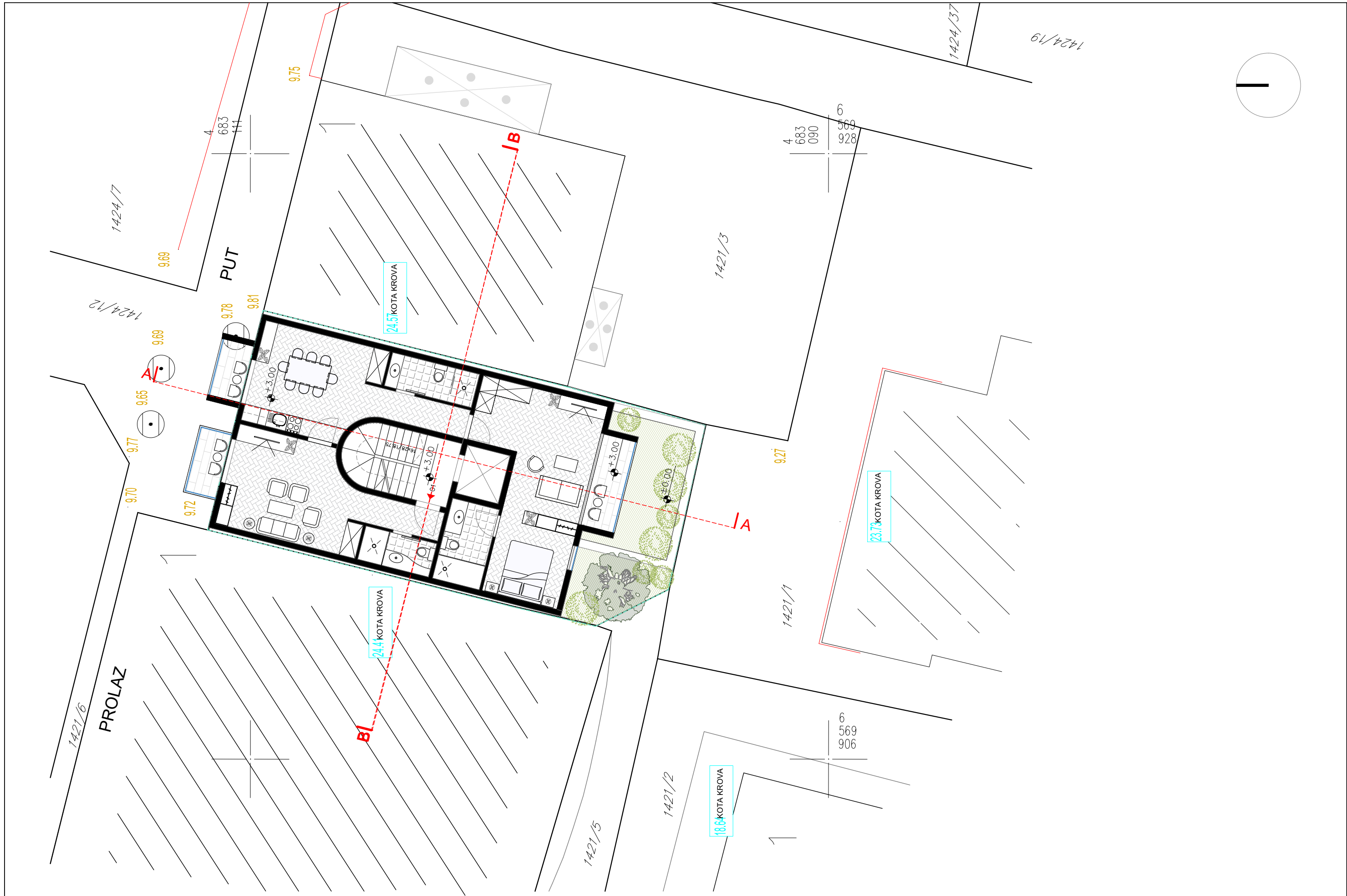
1. Uklanjanje postojećeg objekta
2. Pripremni radovi na terenu
3. Izgradnja objekta
4. Uređenje terena
5. Arhitektonsko gradjevinski i zanatski radovi u unutrašnjosti objekata

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

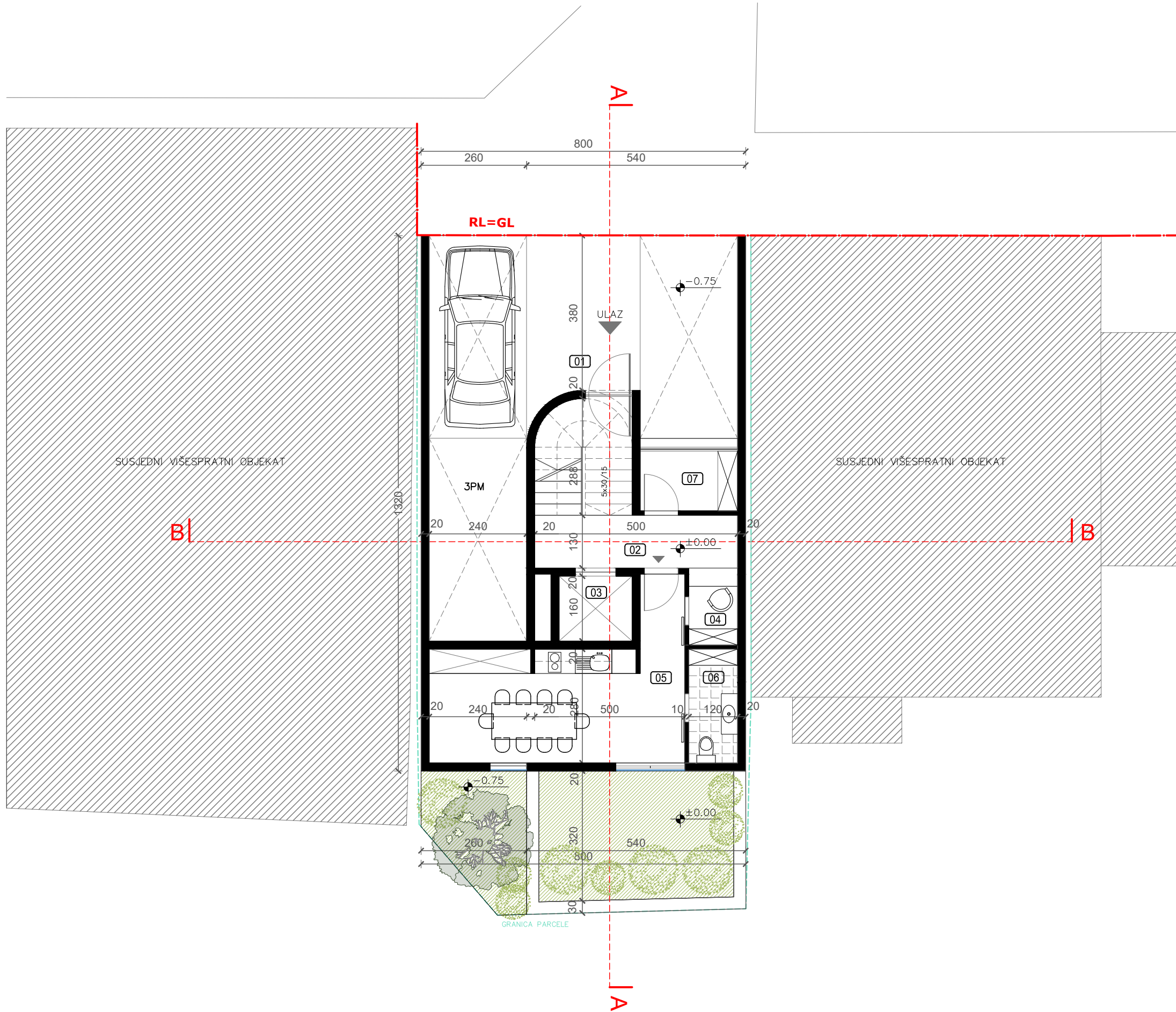
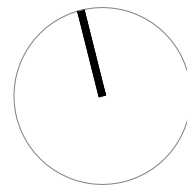




Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvar, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobil: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:125
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		Situaciono rješenje sa osnovom prizemlja	01



Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kwart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobilitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:125
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		Situaciono rješenje sa osnovom nivoa +1	02

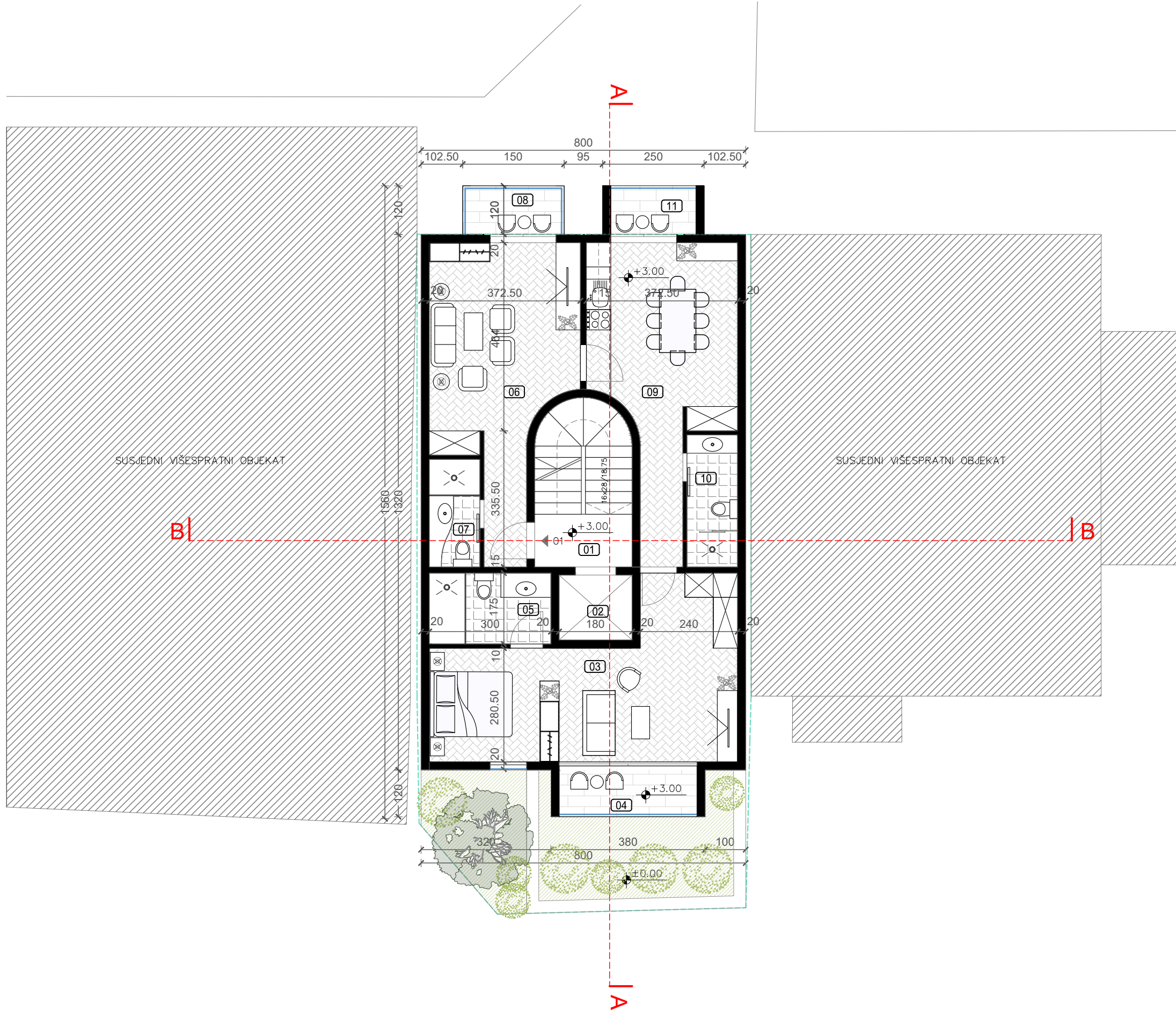
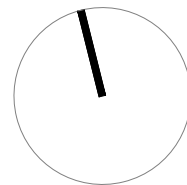


Osnova PRIZEMLJA		
br.	naziv prostorije	površina
1	parking sa ulaznim stepeništem	47.58 m2
2	hodnik sa stepeništem	13.16 m2
3	lift	2.88 m2
Kućni savjet		
4	portir - recepcija	2.10 m2
5	zajednička prostorija za kućni savjet i portira	19.60 m2
6	toalet	3.36 m2
7	ostava - čišćenje ulaza	3.53 m2

ukupna neto površina	92.21 m2
ukupna bruto površina	105.60 m2

RL=GL Građevinska linija, Regulaciona linija
Granica urbanističke parcele UP 29, Blok 2

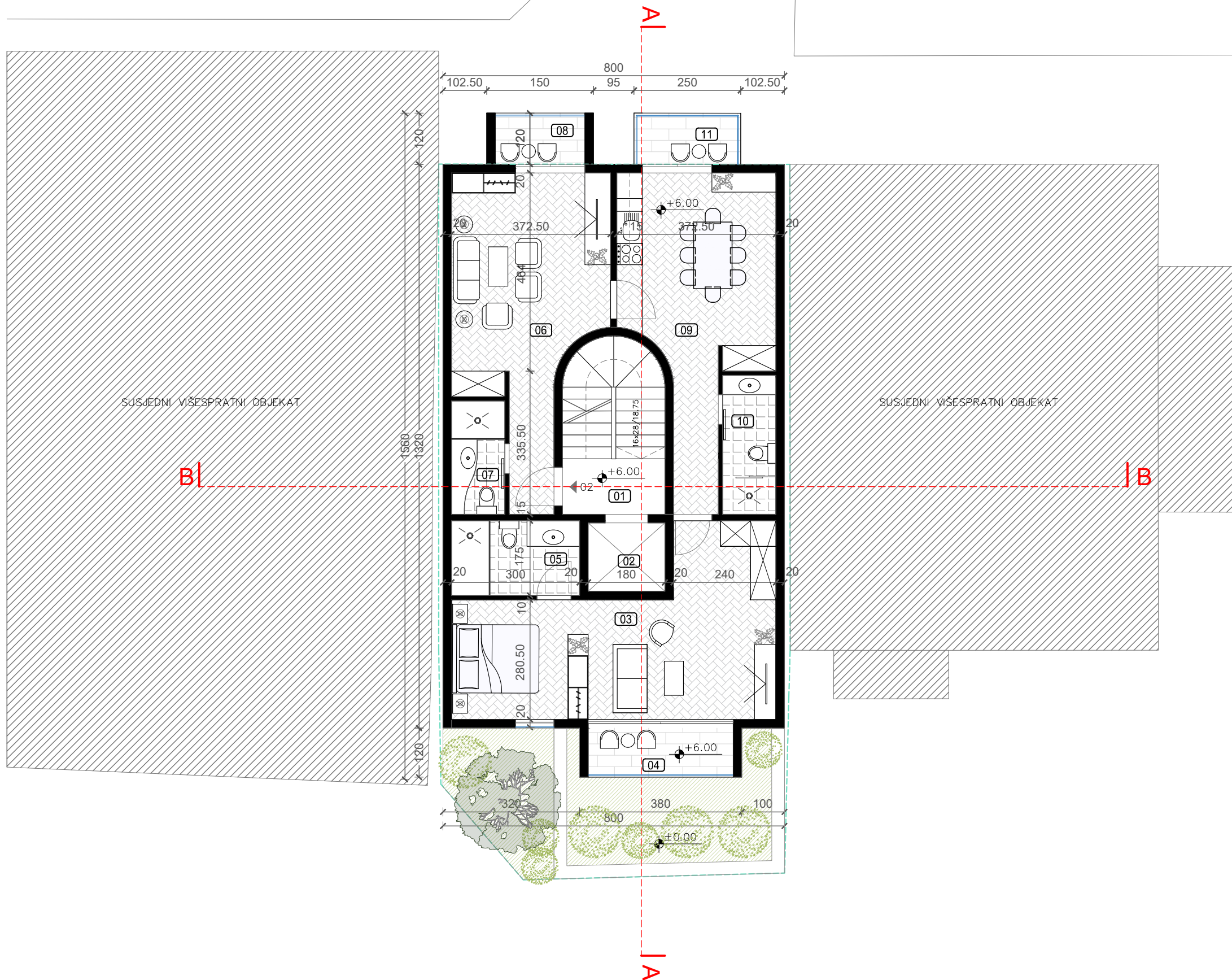
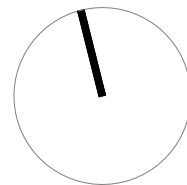
Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o. adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941			Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		OSNOVA PRIZEMLJA	04



OSNOVA NIVO +1		
br.	naziv prostorije	površina
1	stepenište sa hodnikom	9.41 m2
2	lift	2.88 m2
3	apartman	25.75 m2
4	terasa	3.91 m2
5	toalet	5.25 m2
6	dnevni boravak	20.62 m2
7	toalet	3.32 m2
8	terasa	2.99 m2
9	kuhinja sa trpezarijom	19.81 m2
10	toalet	4.07 m2
11	terasa	2.51 m2

ukupna neto površina	100.52 m2
ukupna bruto površina	115.98 m2

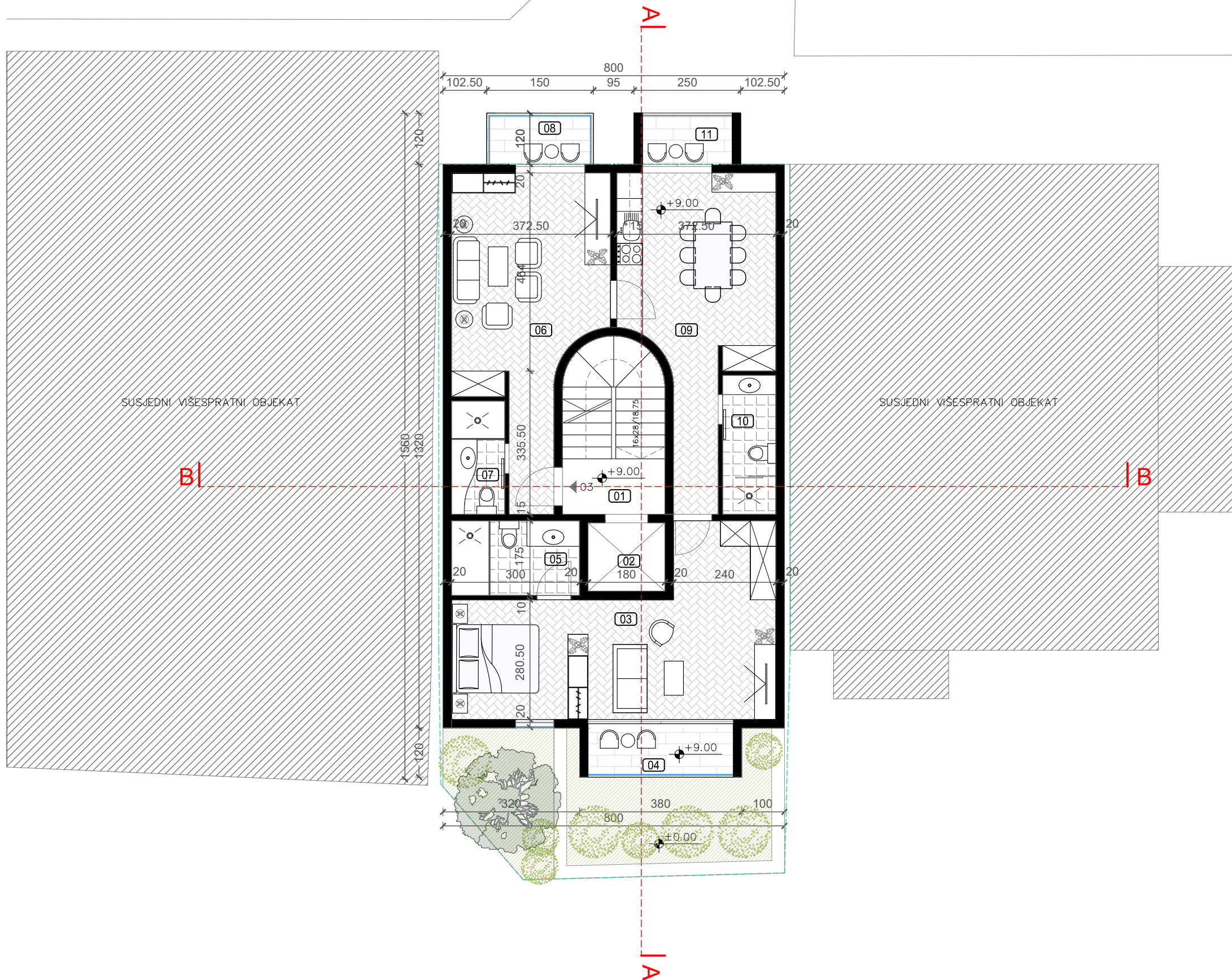
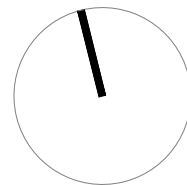
Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
	Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		OSNOVA NIVO +1	05



OSNOVA NIVO +2		
br.	naziv prostorije	površina
1	stepenište sa hodnikom	9.41 m2
2	lift	2.88 m2
3	apartman	25.75 m2
4	terasa	3.91 m2
5	toalet	5.25 m2
6	dnevni boravak	20.62 m2
7	toalet	3.32 m2
8	terasa	2.51 m2
9	kuhinja sa trpezarijom	19.81 m2
10	toalet	4.07 m2
11	terasa	2.99 m2

ukupna neto površina	100.52 m2
ukupna bruto površina	115.98 m2

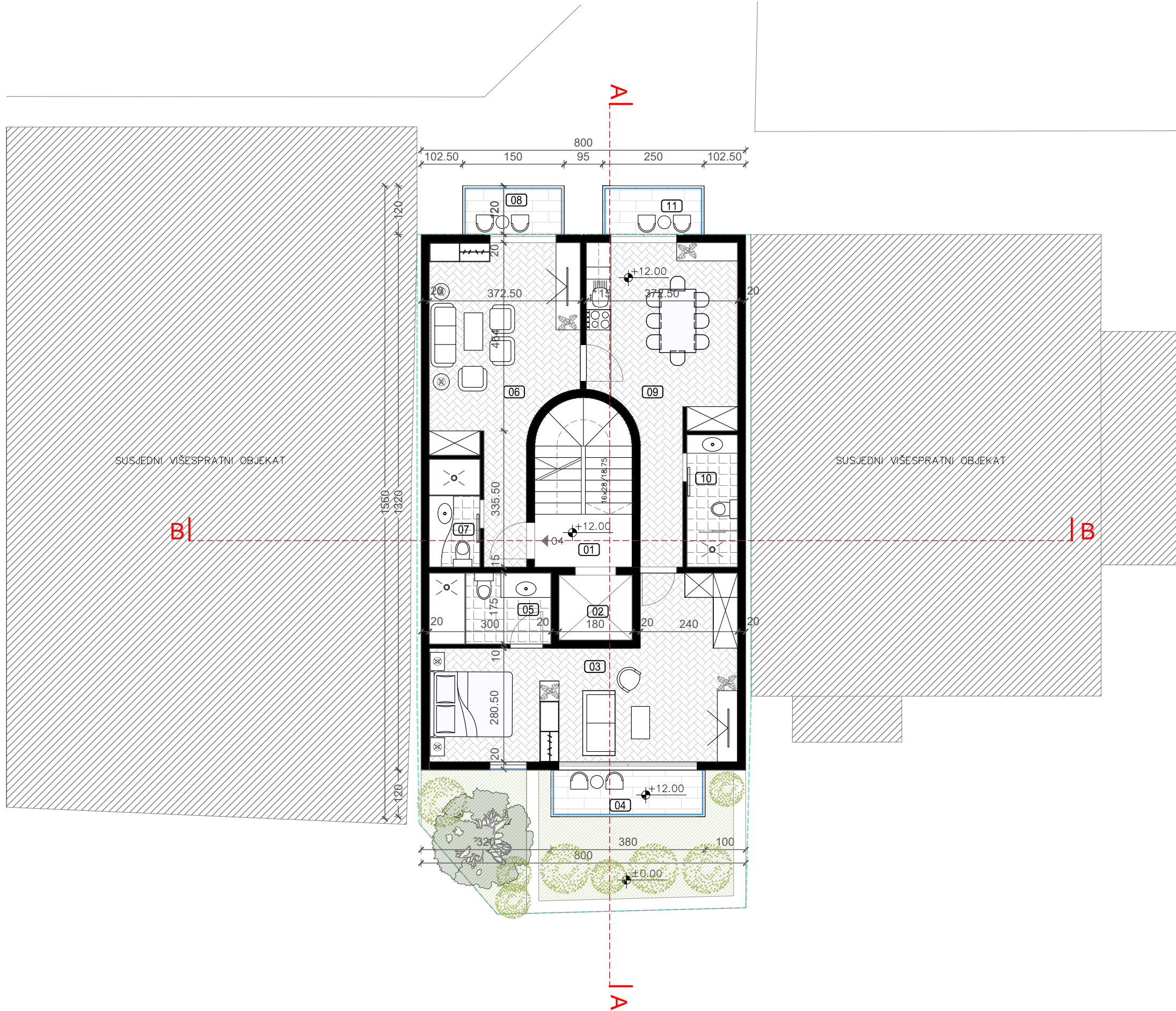
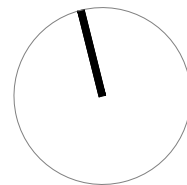
Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		OSNOVA NIVO +2	06



OSNOVA NIVO +3		
br.	naziv prostorije	površina
1	stepenište sa hodnikom	9.41 m2
2	lift	2.88 m2
3	apartman	25.75 m2
4	terasa	3.91 m2
5	toalet	5.25 m2
6	dnevni boravak	20.62 m2
7	toalet	3.32 m2
8	terasa	2.99 m2
9	kuhinja sa trpezarijom	19.81 m2
10	toalet	4.07 m2
11	terasa	2.51 m2

ukupna neto površina	100.52 m2
ukupna bruto površina	115.98 m2

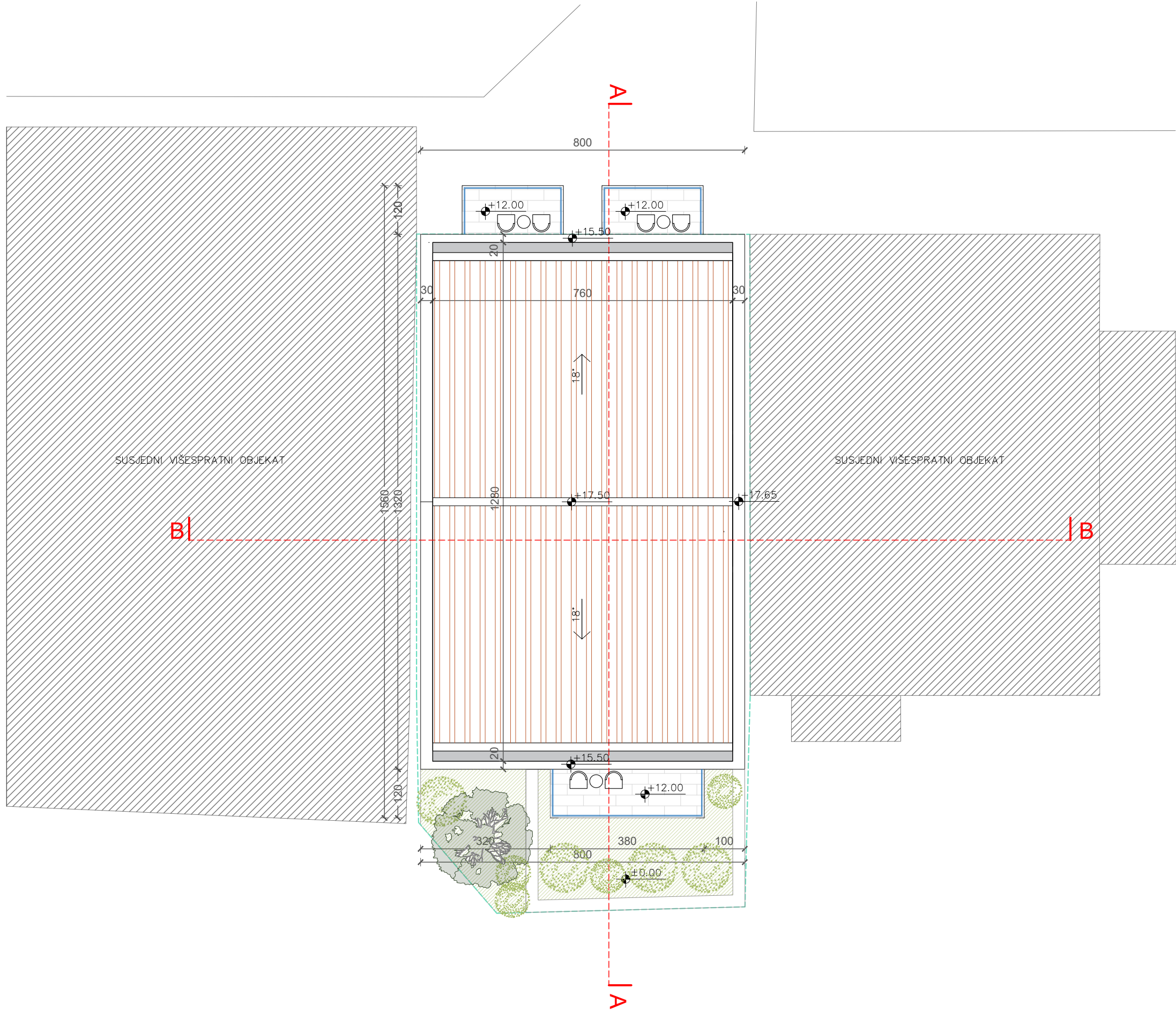
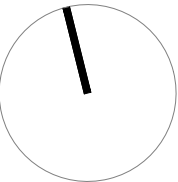
Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		OSNOVA NIVO +3	07



OSNOVA NIVO +2		
br.	naziv prostorije	površina
1	stepenište sa hodnikom	9.41 m2
2	lift	2.88 m2
3	apartman	25.75 m2
4	terasa	4.37 m2
5	toalet	5.25 m2
6	dnevni boravak	20.62 m2
7	toalet	3.32 m2
8	terasa	2.99 m2
9	kuhinja sa trpezarijom	19.81 m2
10	toalet	4.07 m2
11	terasa	2.99 m2

ukupna neto površina	101.46 m2
ukupna bruto površina	115.98 m2

Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		OSNOVA NIVO +4	08

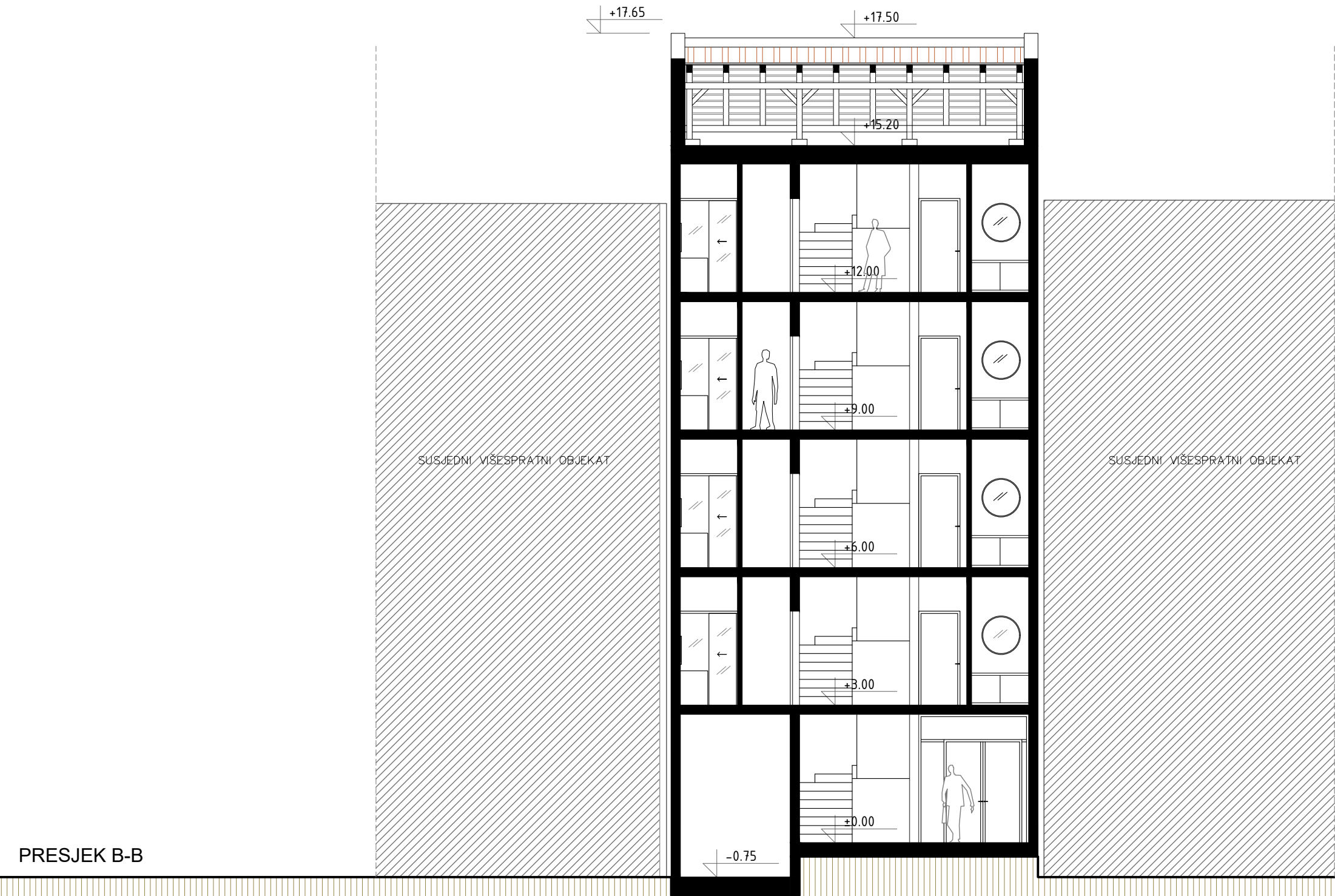


Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
					Prilog	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	OSNOVA KROVA	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh			09



PRESJEK A-A

Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o. adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941			Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		PRESJEK A-A	10



PRESJEK B-B

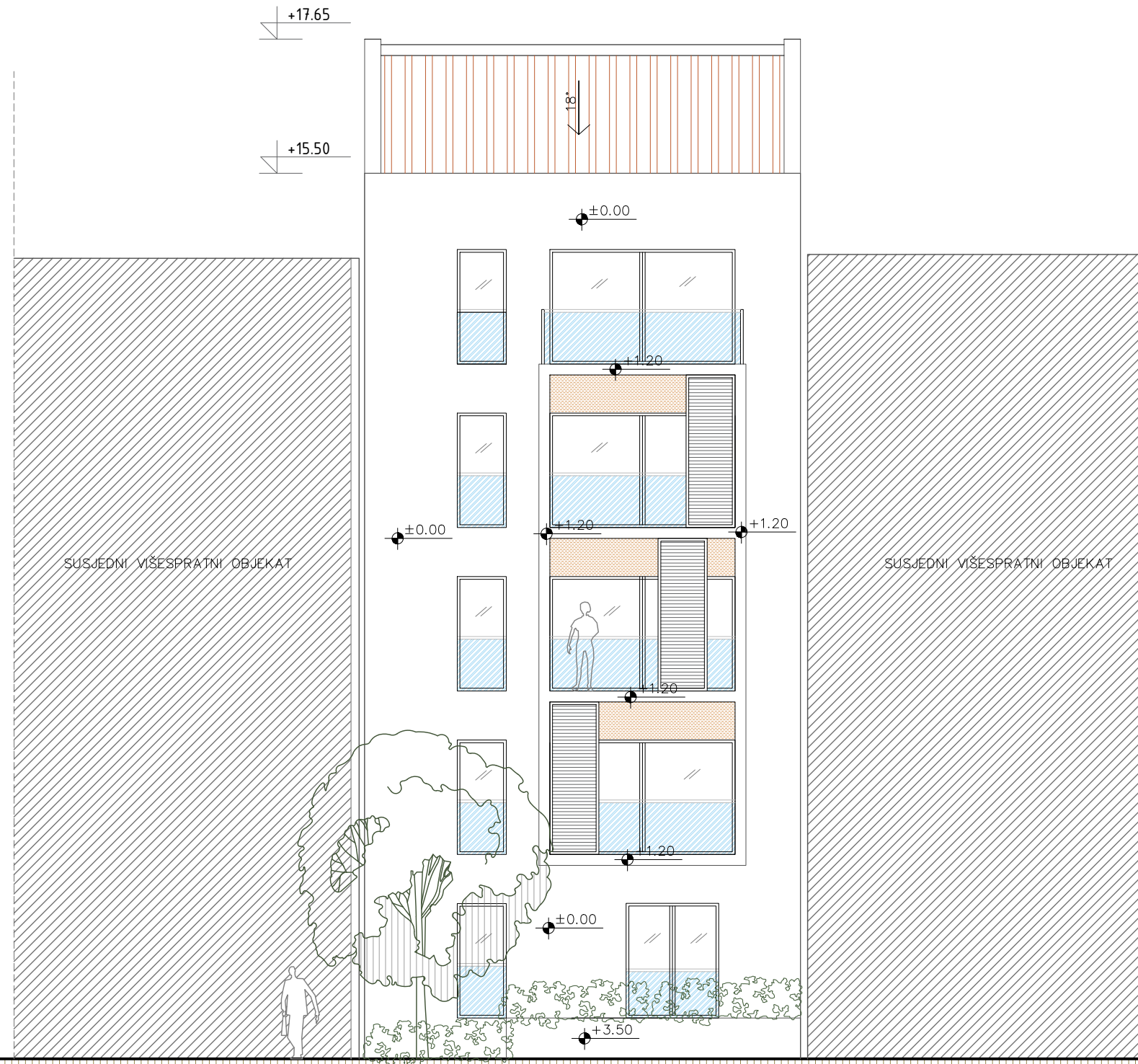
Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o.	adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobile: +382 67 282 733 +382 67 678 941	Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		PRESJEK B-B	11

SJEVERNA FASADA

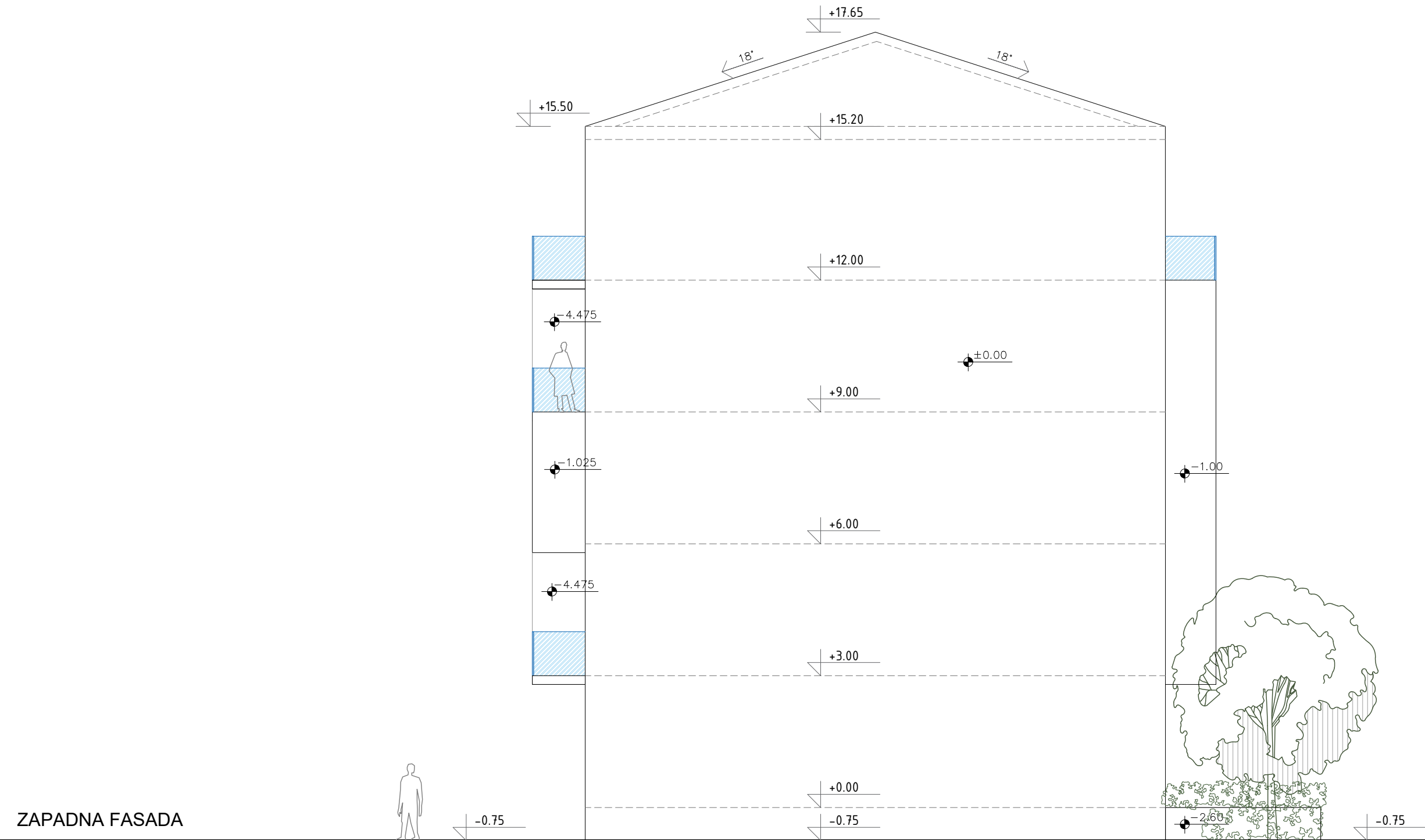


Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o. adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
					Prilog	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		SJEVERNA FASADA	12

JUŽNA FASADA

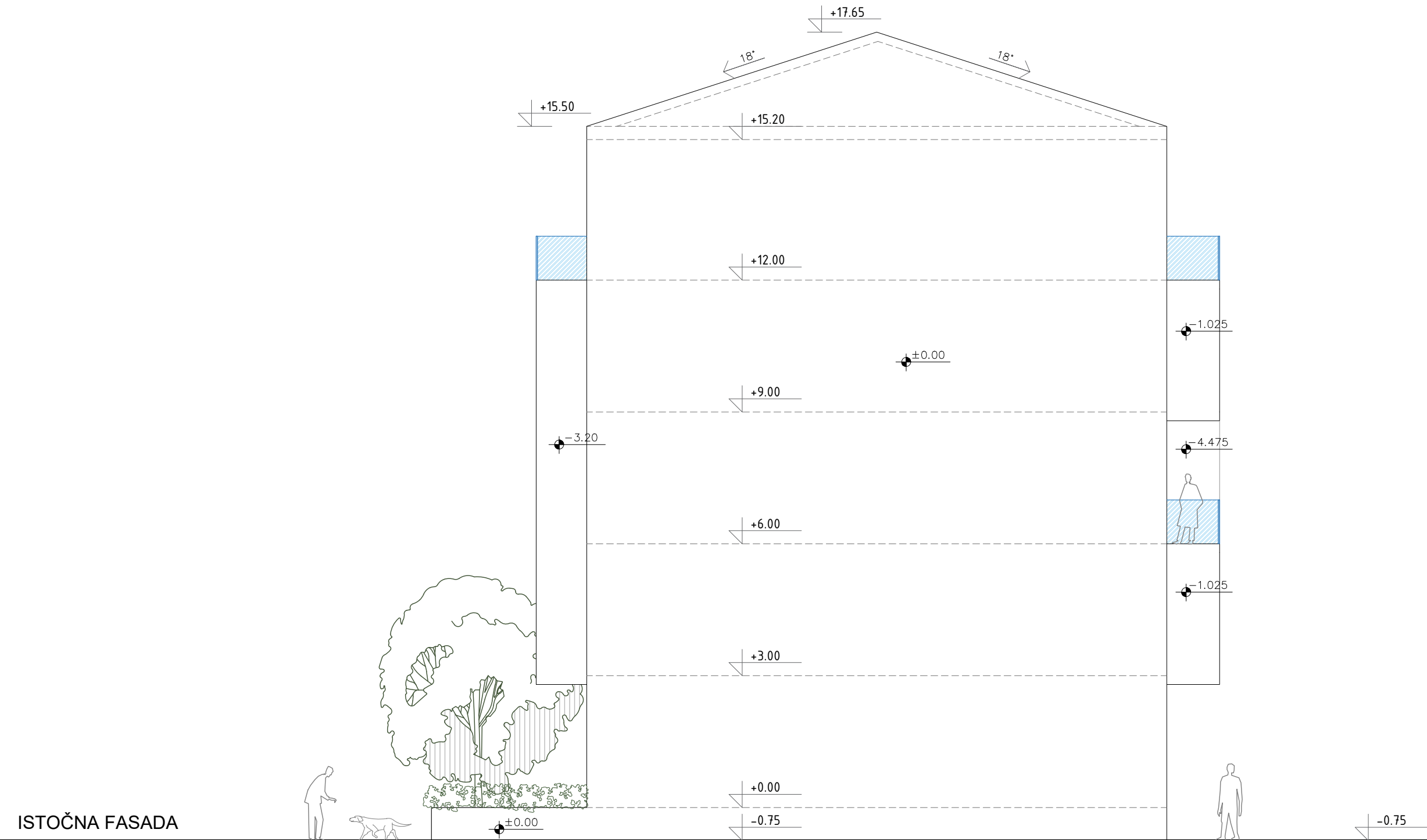


Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o. adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941			Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		JUŽNA FASADA	13



ZAPADNA FASADA

Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o. adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941			Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		ZAPADNA FASADA	14



Dokumentacija			Autor	M.P.	Tip projekta	Razmjera
 Studio GRAD d.o.o. adresa: City Kvart, Lamela 1-5, Stan 5 81000 Podgorica web: www.studiograd.me Tel/Fax: +382 20 226 176 Mobitel: +382 67 282 733 +382 67 678 941			Đorđe Gregović, dia		Idejno arhitektonsko rješenje	1:100
					Faza	
Investitor	Naziv projekta i mjesto gradnje	Datum	Saradnik	M.P.	Prilog	Broj strane
MARKO CAREVIĆ	Višespratni stambeni objekat Blok br. 2, UP 29, kat. parcela 1421 / 4, KO Budva	mart 2021	Vanja Prelević, mSc.Arh Marijana Marković, Spec.Sci.Arh Denis Tahirović, Spec.Sci.Arh		ISTOČNA FASADA	15



TRODIMENZIONALNI PERSPEKTIVNI PRIKAZI





Studio GRAD d.o.o.

INVESTITOR: Marko Carević

